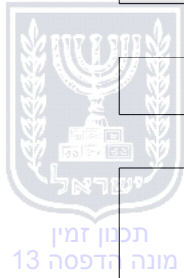


הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0513952

מד/מק/21/13 - מגרש כדורגל



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי מודיעין-מכבים-רעות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

החברה הכלכלית מודיעין מבקשת לבצע הסדרה ושדרוג של מגרש אימונים לכדורגל באזור התעסוקה. התכנית יוצרת מסגרת תכנונית להסדרת מבנה קיים מצפון-מזרח לכר הדשא וכן להרחבה ושדרוג של היציע הקיים שמדרום-מזרח וכן לתוספת יציע עתידי, לצורך הוספת כ-1,700 מקומות ישיבה (לרבות אפשרות לקירוי היציעים), תאי שירותים וחללים טכניים.

בתכנית המאושרת למגרש הכדורגל (תכנית מס' 420-0116657) נקבע תא שטח אחד למבנים ומוסדות ציבור (284 C) בו רוכזו כל זכויות הבניה, וכן שני תאי שטח נוספים לשטח ציבורי פתוח (284A, 284B).

התכנית מציעה חלוקה מחודשת של תאי השטח בתחומה כדלקמן: תא שטח צפון-מזרחי בייעוד שטח ציבורי פתוח (284B), בו תותר גם חניה, ותא שטח דרום-מערבי בייעוד מעורב של שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור (284A), בו יותרו בין היתר שימושי נופש וספורט, לרבות יציעים מקורים כאמור לעיל.

התכנית מוגשת לאישור בסמכות הוועדה המקומית לתכנון ובניה מודיעין.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מד/מק/13/21 - מגרש כדורגל

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

420-0513952

מספר התכנית

32.271 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף
קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) 1 (11), 62 א (א) 1 (5)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי** מודיעין-מכבים-רעות

קואורדינאטה X 198000

קואורדינאטה Y 647230

1.5.2 תיאור מקום

מגרש כדורגל באזור התעסוקה של מודיעין - במפגש הדרכים עמק האלה והשדרה המרכזית.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מודיעין-מכבים-רעות - חלק מתחום הרשות: מודיעין-מכבים-רעות

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מודיעין-מכבים-רעות	עמק האלה		

שכונה אזור תעסוקה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5896	מוסדר	חלק	27	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
420-0116657	284A, 284B, 284C

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מד/ 2020	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מד/ 2020. הוראות תכנית מד/ 2020 תחולנה על תכנית זו.	4747	3024	05/05/1999
420-0116657	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 420-0116657 ממשיכות לחול.	6816	6039	09/06/2014
מד/ 21	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/ 21 ממשיכות לחול.	4775	4307	29/06/1999



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אורי הראל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אורי הראל		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	25/04/2017	אורי הראל	25/04/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	25/04/2017	אורי הראל	25/04/2017		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית מודיעין	מודיעין-מכבים-רעות	תלתן	1	08-9726058	08-9721841	liran_g@hacal.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 13**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית מודיעין	מודיעין-מכבים-רעות	תלתן	1	08-9726058	08-9721841	liran_g@hacal.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית מודיעין	מודיעין-מכבים-רעות	תלתן	1	08-9726000	08-9721841	

תכנון זמין
מונה הדפסה 13**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אורי הראל	104758	א.ב מתכננים	תל אביב- יפו	דרך בגין	116	03-6233754	03-6233700	uri_h@abt.co.il
מודד מוסמך	מודד	יוסף כהן	699	משב מדידות ושרותי ביצוע בע"מ	ראשון לציון	לוי משה	14	03-9414820	03-9611437	mashav@mas havmed.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
מבנים ומוסדות ציבור	המונח מבנים ומוסדות ציבור יהיה זהה למונח "מגרש למבנה מיוחד" בתכנית מד/21

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

יצירת מסגרת תכנונית להסדרה ושדרוג של מגרש כדורגל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד וחלוקה של מגרשים והגדלת שטחים לצרכי ציבור לפי סעיפים 62א.(א)(1) ו-62א.(א)(1)(5).
- ב. קביעה של קווי בנין לפי סעיף 62א.(א)(4).
- ג. קביעת גבהים של בניינים בהתאם לסעיף 62א.(א)(4).
- ד. שינוי של הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים לפי סעיף 62א.(א)(5).
- ה. תוספת שטח למסחר (20%) באזור מבני ציבורי לפי סעיף 62א(א)(1)(11)(ב).

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	284B
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	284A

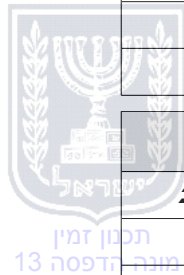
**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	1,000.06	3.10
שטח ציבורי פתוח	31,271.24	96.90
סה"כ	32,271.3	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח ציבורי פתוח	16,740.89	51.88
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	15,530.41	48.12
סה"כ	32,271.3	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	1. יותרו שימושים בהתאם לפיתוח אזור עמקים לפי תכנית מתאר מד/2020 ובהתאם לייעוד שטח ציבורי פתוח לפי תכנית מס' מד/21. 2. יותר שימוש לחניה.
4.1.2	הוראות
א	עיצוב פיתוח ובינוי 1. תותר הקמת חדרי שנאים, מתקני ניטור, תחנות שאיבה ומרכזיות בשטחים ציבוריים פתוחים, בתנאי שיהיו משולבים בקירות הפיתוח ומצופים בשלמותם באבן טבעית מרובעת ומסותתת. 2. תנאי לפיתוח השצ"פ יהיה הכנת תכנית פיתוח אשר תשמור על רצף מעבר עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים לאורך המשכם של העמקים. 3. המגרש יהווה חלק מרצף תכנון הנוף של העמק בכללותו עפ"י הוראות תכנית המתאר לעיר מודיעין מד/2020 לגבי פיתוח אזורי העמקים.
4.2	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	1. נופש, ספורט, פנאי, בריאות, תרבות וחינוך, הכל עפ"י סעיף 188 לחוק התכנון והבניה. 2. יותרו שימושים למגרש כדורגל, לרבות יציעים מקורים עם מושבים לקהל, שרותים, משרדים, מלתחות, חדרי שופטים ותדריכים, מתקני אימונים, מסחר לנוחות הקהל, אחסון ציוד ספורט, שטחי תפעול וכד'.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי תותר הקמת אמצעי הצללה והגנה מעל יציעי הקהל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת			שרות
(3)	(3)	(3)	(3)	2	8 (2)	25			500	2500 (1)	1000	284A	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוך זכויות אלה יותרו 500 מ"ר לצרכי מסחר, בהתאם לאמור בסעיף 62 א.א. (א 1)(11)(ב) לחוק.
- (2) עבור קונסטרוקציה לקירוי היציע יותר גובה של 15 מ'.
- (3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

- א. אישור מחלקת תנועה
ב. הוספת השימוש למסחר מותנת במימוש בנית מבני הציבור שטרם נבנו באותו מגרש

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית - 25 שנים מיום אישורה

