

הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0551440

מד/מק/19/23 איחוד שטחי ציבור במע"ר מודיעין עבור בית התכנון וההנדסה



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי מודיעין-מכבים-רעות

תכנית מתאר מקומית

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

התכנית מבקשת לאחד את מגרשים 258,259 ביעוד מבני ציבור למגרש אחד על מנת לאפשר בניית מבנה איכותי עבור בית התכנון וההנדסה של מודיעין.
התכנית מבקשת, במסגרת תיקון 101 לחוק התכנון והבנייה, להוסיף 20% שטחי בנייה עבור מסחר, וזאת מבלי לשנות סך כל השטחים המותרים.
התכנית מבקשת לשנות הוראות בינוי הכוללים ביטול חובת אבן בחזיתות, הבלטת גגונים, פרגולות, משטחים ומדרגות פיתוח מעבר לקווי המגרש, לתחום הדרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מד/מק/19/23 איחוד שטחי ציבור במע"ר מודיעין עבור
בית התכנון וההנדסה

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

420-0551440

מספר התכנית

1.424 דונם

שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף
קטן 9, 62 א (א) 1 (11), 62 א (א) 1 (6)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

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

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מודיעין-מכבים-רעות

200743 קואורדינאטה X

646022 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום פינת רחוב דם המכבים- משה סנה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		סנה משה	מודיעין-מכבים-רעות

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5640	מוסדר	חלק		38

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
420-0138651	259 - 258

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/11/2014	762	6912	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 420-0138651 ממשיכות לחול.	שינוי	420-0138651
16/11/2016	4365	7380		כפיפות	420-0357186



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				רויטל בכר שכטר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רויטל בכר שכטר		תשריט מצב מוצע	לא
טבלת שטחים	רקע		1	23/07/2017	רויטל בכר שכטר	23/07/2017		כן
בינוי	מנחה	1: 250	1	05/02/2018	רויטל בכר שכטר	05/02/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	05/02/2018	רויטל בכר שכטר	05/02/2018		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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	08-9726000		



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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	08-9726000		

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		



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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	רויטל בכר שכטר		טי.בי.אס אדריכלות בע"מ	שהם	קדם	58	03-9794634		talib@tbs-arch.com
	מודד	עירית פנקס	780		גבעת שמואל	בן גוריון	20	03-6355773	03-5345938	mail@pinkas.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

איחוד מגרשים ותוספת שטחים עבור מסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד שני מגרשים ביעוד מבני ציבור למגרש אחד, לפי סעיף 62א (א) לחוק התכנון והבנייה.

2. תוספת שטחים עבור מסחר, לפי סעיף 62א (א) 11 לחוק התכנון והבנייה.

3. התכנית מתירה ניווד שטחי שירותי מעל ומתחת לקרקע לפי סעיף 62א (א) 9 לחוק התכנון והבנייה.

4. שינוי הוראות בנייה, לפי סעיף 62א (א) 5:

א. ביטול חובת אבן בחזיתות

ב. הבלטת גגונים, פרגולות, משטחים מרוצפים מדרגות ואלמנטי פיתוח מעבר לקווי המגרש לתחום הדרך.

5. הוספת שימושים לצורכי ציבור לפי סעיף 62 א (א) 1 (6).



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,423.62	100
סה"כ	1,423.62	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>בשטח מבנים ומוסדות ציבור ניתן יהיה לבנות שימושיים ציבוריים כגון: חינוך, דת, תרבות, קהילה, מתקני מחזור, משרדים ראשיים של רשויות מקומיות, מסחר, מבנה ממשל, ספרייה/ שימוש עירוני אחר, מוזיאון, ביי"כ, תאטרון, מרפאה וכדומה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בקומת הקרקע יותר מסחר בשטח עד 440 מ"ר. כגון: בתי קפה, דואר, מכון העתקות וכד'. 2. ניתן לנייד שטחי שירות מתחת ומעל הקרקע ללא צורך בהקלה. 3. אין חובה למצות את כל השטחים. 4. בשטח זה יותרו בניית מדרגות, דרגנועים, מעליות ותותר הצבת שולחנות ודוכנים ובתנאי שלא יחסם מעל 30% מרוחב המעבר בדרך ושהשטח שיוותר יהיה המשכי ורציף וללא הפרעות כל שהן. 5. פתחי שירות יופנו לחזית אחורית ולא לחזית השדרה. 6. במגרש תתוכנן חניה פתוחה על קרקעית שתשמש את המבנה. 7. ניתן להבליט מעבר לקווי המגרש גגונים, פרגולות, משטחים מרוצפים ואלמנטי פיתוח, כגון ספסלים, מדרגות עד 4 מ' מגבול מגרש לכיוון תחום הדרך. 8. בקומות העליונות יותרו קומות יציע- גלריה (כהגדרתה בחוק), חדרי יציאה לגג וניצול החללים הגבוהים, זאת במסגרת השטחים המותרים.
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>תבוטל החובה של חיפוי המעטפת באבן. יותר חיפוי חומרים בעלי קיימא באישור מהנדס העיר, על מנת להבטיח מצוינות ואיכויות אדריכליות והנדסיות.</p>
ג	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>יהיה ניתן לבנות גדר/קיר תמך ללא דירוג בין המגרש ומגרש בית הספר הגובל עד גובה 1.3 מ' מפני קרקע במגרש הגבוה. במידה וקיימת גדר גבוהה יהיה ניתן להשאירה.</p>
ד	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>הוספת השימוש למסחר מותנה במימוש בניית מבני הציבור שטרם נבנו באותו מגרש.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום קבלת התוקף



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

טבלת שטחים

מצב מוצע												מצב מאושר											
מס' מארש	יעוד	שטח המארש	שטחי בנייה			מספר קומות מעל הכניסה הקובעת	גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת	מספר קומות מעל הכניסה הקובעת			מס' תא	מס' בנין מ	קו בנין	קו בנין	קו בנין	מספר קומות מעל הכניסה הקובעת	גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת	שטחי בנייה			שטח המארש	יעוד	מס' מארש
			שטח מעל הכניסה הקובעת	שטחי שירות	שטחי עיקרי			שטח מעל הכניסה הקובעת	שטחי שירות	שטחי עיקרי								שטח מעל הכניסה הקובעת	שטחי שירות	שטחי עיקרי			
0	מבנים ומסודות ציבוריים	1.423	1100	2640	2000	3	18.5	1100	2640	2000	1	0	0	0	3	18.5	1100	2640	2000	1.423	מבנים ומסודות ציבוריים	259	
0	מבנים ומסודות ציבוריים	1.423	1100	2640	2000	3	18.5	1100	2640	2000	1	0	0	0	3	18.5	1100	2640	2000	1.423	מבנים ומסודות ציבוריים	259	
0	מבנים ומסודות ציבוריים	1.423	1100	2640	2000	3	18.5	1100	2640	2000	1	0	0	0	3	18.5	1100	2640	2000	1.423	מבנים ומסודות ציבוריים	259	

ו[הזכנות הינה סכום 2,200 מ"ר ממארשים 258+259, בתוספת 440 מ"ר לשימושים סחירים.

ז[נריתן להעביר שטחי שירות מוחתת או מעל לקרקע, וזאת מבלי לשנות סך כל השטחים המזרים.

הערות כלליות לטבלה:

תותר קומה טכנית חלקית על האג מעל לקומה העליונה המחותרת ע"פ הטבלה.

תכנית זו אינה מאבילה את מספר הקומות המחותר מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

זכריות הבניה כוללות את שטחי המעברים בארקודות וקולונדות ואת המעברים עם זיקת הנאה למעבר רמלי.

