

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 420-0526004

מד/מק/9/5 הגדלת שטח מבני ומו' ציבור והארכת טיילת- שכונת נופים

מרכז

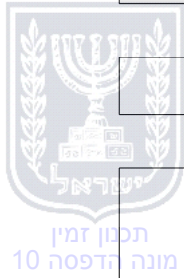
מחוז

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

השינויים המוצעים בתכנית זו הינם:

- 1- שינוי תוואי הטיילת (החלק המערבי, דרך מס' 15) בתכנית מד/9/1 על מנת להתאימו לתוואי המעודכן של הביוב.  
שינוי זה מגדיל את תא השטח 201 המיועד לשטח ציבורי פתוח המתוכנן בתכנית מס' מד/9/1. החלק המערבי יישאר במצבו המקורי.
- 2- בנוסף תכנית זו מגדילה את תא השטח 601 ע"ח תא שטח 1004 בתכנית המאושרת ובכך מגדילה את השטח למבנה ציבור.
- 3- בחלק המזרחי של התכנית השטח המיועד למתקנים הנדסיים אינו נחוץ- עפ"י הודעת תאגיד מי מודיעין באזור זה ולכן תכנית זו מגדילה את השטח המיועד למבני ציבור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית

מד/מק/9/5 הגדלת שטח מבני ומו' ציבור והארכת טיילת-שכונת נופים

**מספר התכנית** 420-0526004

**1.2 שטח התכנית** 66.409 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית

תכנית מפורטת

**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת** כן

**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית** מקומית

**לפי סעיף בחוק** 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 2, 62א (א) סעיף קטן 3, 62א (א) סעיף קטן 4א, 62א (א) (1) (6)

**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

198000 קואורדינאטה X

645600 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום התכנית נמצאת בחלק המערבי לעיר מודיעין-מכבים-רעות, צפונית לדרך מס' 431.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונת נופים.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5300	מוסדר	חלק		3, 6, 8, 10

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/11/2013	1528	6698	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/9/1 ממשיכות לחול.	שינוי	מד/9/1



**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				סמיר סעד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		סמיר סעד		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב	1: 1	2	13/11/2017	סמעאן סרוגיי	13/11/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	25/07/2017	סמיר סעד	25/07/2017		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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		מודיעין-מכבים- רעות	מודיעין- מכבים- רעות	(1)	1	08-9726000	08-9721034	haim- bibas@mod iin.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1, מודיעין..

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		מודיעין-מכבים- רעות	מודיעין- מכבים- רעות	(1)	1	08-9726000	08-9721034	haim- bibas@modiin.muni .il

(1) כתובת: ת.ד. 1, מודיעין..

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מודיעין-מכבים- רעות	מודיעין- מכבים- רעות	(1)	1	08-9726000	08-9721034	haim- bibas@modiin.muni .il

(1) כתובת: ת.ד. 1, מודיעין..

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סמיר סעד		סמיר סעד - אדריכל	נצרת	אבן עאמר	9	04-6565530		Office@sami rsaad.info
	מודד	סמעאן סרוגיי	964		נצרת	(1)		04-6084020	04-6568282	SR_Y@netvi sion.net.il

(1) כתובת: רח' 3042/22.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

הארכת החלק המערבי של הטיילת (דרך מס' 15 בתכנית מס' מד/9/1 צפונה כדי להתאימה לתוואי המעודכן של הביוב, והגדלת שני שטחים לצרכי ציבור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הארכת החלק המערבי של הטיילת (דרך מס' 15) בתכנית מס' מד/9/1 צפונה כדי להתאים את התוואי המעודכן של הביוב עפ"י סעיף 62א(א)2.
2. הגדלת שטח המוגדר לפארק לטובת שטח המוגדר כשטח ציבורי פתוח.
3. תוספת זכויות בניה למבנה ציבור בתאי השטח 301 ו 302 עפ"י סעיף 62א(א)1.
4. תוספת של קומה 1 על 3 הקומות המאושרות בשטח המיועד למבני ציבור עפ"י סעיף 62א(א)4.
5. תוספת גובה של 3 מ' על ה-13 מ' המאושרים למבנה בשטח המיועד למבנה ציבור עפ"י סעיף 62א(א)4.
6. איחוד של תאי שטח 601 עם תא שטח 1004 לתא שטח מס' 301 עפ"י סעיף 62א(א)1.
7. איחוד של תא שטח 603 עם תא שטח 901 ל תא שטח מס' 302 עפ"י סעיף 62א(א)1.
8. הגדלת תאי השטח 601 ו 603 על פי תכנית מאושרת על חשבון תאי השטח 901 ו 1004 עפ"י סעיף 62א(א)3.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	66.409
------------------	--------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	26,500		+16,100	10,400	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך ו/או טיפול נופי	3
דרך מאושרת	2
טיילת	1
מבנים ומוסדות ציבור	302, 301
פארק / גן ציבורי	101
שטח ציבורי פתוח	201



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך ו/או טיפול נופי	3
דרך / מסילה לביטול	טיילת	1
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	301
דרך / מסילה לביטול	פארק / גן ציבורי	101
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	201

#### 3.2 טבלת שטחים

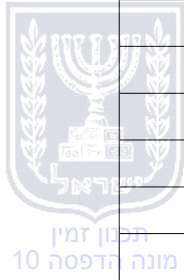
מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
2.36	1,564	דרך ו/או טיפול נופי
20.03	13,300	דרך מאושרת
2.40	1,596	חניון
2.60	1,725	טיילת
58.53	38,871.66	מבנים ומוסדות ציבור
3.34	2,217.76	מתקנים הנדסיים
8.76	5,814	פארק
1.99	1,320	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>66,408.42</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**מצב מוצע**

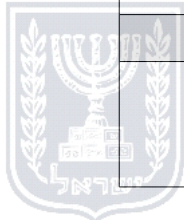
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.33	1,544.33	דרך ו/או טיפול נופי
20.03	13,299.76	דרך מאושרת
2.80	1,861.68	טיילת
64.28	42,685.97	מבנים ומוסדות ציבור
5.03	3,340.15	פארק / גן ציבורי
5.54	3,676.92	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>66,408.82</b>	<b>סה"כ</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח המיועד להקמת בתי ספר כולל שלוחת מתנ"ס ושטח ספורט דו תכליתי.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	בהתאם להוראות תכנית מס' מד/9/1 (החלה במקום).
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטחי גינון, שבילים להולכי רגל, אופניים, רחבות התכנסות, מתקנים לספורט, נופש ומשחקים לכל הגילאים, מתקני משחק לאנשים עם מוגבלויות, אזורי הצללה ונטיעות עצים על פי תוכניות פיתוח.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>פיתוח סביבתי</b>
	בהתאם להוראות תכנית מס' מד/9/1 (החלה במקום).
<b>4.3</b>	<b>פארק / גן ציבורי</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	פארק טבע "ואדי ענבה" חוצה את העיר ממערב למזרח ומגיע למרכזה לאורך אפיק נחל ענבה, אזור זה נועד לשמר משאבי טבע אופייניים לאזור מודיעין ולשמש כשטח בילו זמן פנוי לרווחת תושבי מודיעין והסביבה.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>סביבה ונוף</b>
	בהתאם להוראות תכנית מס' מד/9/1 (החלה במקום).
<b>4.4</b>	<b>טיילת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	טיילת כהגדרתה בתכנית מאושרת מד/9/1 החלה במקום.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>פיתוח סביבתי</b>
	בהתאם להוראות תכנית מס' מד/9/1 (החלה במקום).
<b>4.5</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	כבישים, מדרכות, חנויות, מסלולי אופניים, נטיעות, תשתיות תת קרקעיות.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b>
	בהתאם להוראות תכנית מס' מד/9/1 (החלה במקום).

<b>4.6</b>	<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	כבישים, מדרכות, חנויות, מסלולי אופניים, נטיעות, תשתיות תת קרקעיות.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b> בהתאם להוראות תכנית מס' מד/9/1 (החלה במקום).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
5	10	5	3	1	4	(1) 16	80	2500	1500	2500	14000	28343	301	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	3	1	4	(1) 16	80	1500	1000	1500	10000	14060	302	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים 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

הערה ברמת הטבלה:

1- ניתן יהיה להעביר שטחים בין הקומות כולל בין מעל או מתחת כניסה.

2- הכנה לבניית מפלס נוסף עם נגישות ישירה לצורכי ציבור לפי החלטת הוועדה המקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה הנמדד ממפלס ה-0.00 - כניסה קובעת..

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 איחוד וחלוקה

השטח הכלול בתכנית זו, יאוחד מחדש בהתאם לתשריט. החלוקה הישנה תבוטל. החלוקה החדשה תהיה בהתאם לתשריט החלוקה של תכנית זו. יוכנו תכניות לצרכי רישום של החלוקה החדשה על ידי מגיש התכנית.

### 7. ביצוע התכנית

#### 7.1 שלבי ביצוע

#### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 5 שנים מיום אישורה .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10