

4050284

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 420-0552679

מד/מק/11/2 - שכונת מורשת - קווי בניין למרתפים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי מודיעין-מכבים-רעות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית - מחוז מרכז  
03-08-2018  
נתקבל

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

ועדה מקומית  
אישור תכנית מס' 420-0552679  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בשיבת מס' 7000180007 ביום 6.5.18  
שירת ברנה  
יו"ר ועדה מחוזית מרכז



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

שינוי לתכנית מד/11 מודיעין - שכונת מורשת מס. תכנית 420-0241646. שינוי להוראות הבינוי - תותר בניית מרתפים בקו בניין 0. וכן תותר תוספת שטחי שירות למטרת חניה בלבד ככל שנידרש לצורך עמידה בתקן חניה על פי סעיף 62א(א)(15).

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מד/מק/11/2 - שכונת מורשת - קווי בניין למרתפים

מספר התכנית 420-0552679

1.2 שטח התכנית 1,138.032 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 15, 62א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא 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

199000 קואורדינאטה X

646000 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מודיעין-מכבים-רעות - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונת מורשת מודיעין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5300	מוסדר	חלק		4, 7
5301	מוסדר	חלק		6, 12
5616	מוסדר	חלק	33	31, 57, 59, 61
5871	מוסדר	חלק		19

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 14

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
420-0241646	שינוי	התכנית משנה את קווי הבניין ואת שטחי השירות בתת קרקע בלבד. שאר הוראות תכנית 420-0241646 תחולנה על תכנית זו.	7461	4175	02/03/2017



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**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				יעקב יער			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:10000	1		יעקב יער		תשריט מצב מוצע	לא



תכנון זמין  
הדפסה 14

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

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

**1.8.1 מגיש התכנית**



תלונן זמין  
מונה הדפסה 14

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	08-9721034	

**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	08-3721034	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



תלונן זמין  
מונה הדפסה 14

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		ר.מ.י מחוז מרכז		תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-6732278	03-7632279		
בבעלות רשות מקומית		עיריית מודיעין		מודיעין- מכבים- רעות	תלתן	1	08-9726000	08-3721034		

**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	יעקב יער	567	יער אדריכלים	תל אביב- יפו	בן שטח שמעון	9	03-5187766	03-5187888	yaar@yaar.ne
	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון	טירת כרמל	הסדנא	3	04-8580355	04-8580377	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

שינוי לתכנית מד/11 מודיעין - שכונת מורשת מס. תכנית 420-0241646. שינוי להוראות הבינוי - תותר בניית מרתפים בקו בניין 0 ומאפשרת הגדלה בזכויות הבניה למטרות חניה בלבד.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בקו בנין במרתפים על פי סעיף 62א(א)(4)
2. הגדלת זכויות בניה ככל הנדרש לצורך חניה בלבד על פי סעיף 62א(א)(15).

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,138,039.52	100
סה"כ	1,138,039.52	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

### 4.1 יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

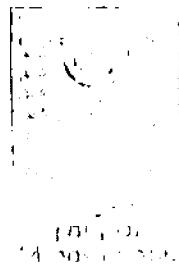
#### 4.1.1 שימושים

לפי תכנית מאושרת 420-0241646

#### 4.1.2 הוראות

##### א הוראות בינוי

לפי תכנית מאושרת 420-0241646



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	יעוד
מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי		
	6932		מגרש 103 לפי תכנית 420-0241646	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	8968		מגרש 104 לפי תכנית 420-0241646	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	7183		מגרש 105 לפי תכנית 420-0241646	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	4383		מגרש 106 לפי תכנית 420-0241646	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	5926		מגרש 107 לפי תכנית 420-0241646	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	3275		מגרש 108 לפי תכנית 420-0241646	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	6046		מגרש 109 לפי תכנית 420-0241646	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	7550		מגרש 110 לפי תכנית 420-0241646	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	2390		מגרש 111 לפי תכנית 420-0241646	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	6009		מגרש 114 לפי תב"ע 420-0241646	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	2304		מגרש 115 לפי תב"ע 420-0241646	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	2424		מגרש 116 לפי תב"ע 420-0241646	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	10834		מגרש 118 לפי תכנית 420-0241646	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	14709		מגרש 119 לפי תכנית 420-0241646	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	7500		מגרש 120 לפי תכנית 420-0241646	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	2947		מגרש 121 לפי תכנית 420-0241646	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	4003		מגרש 122 לפי תכנית 420-0241646	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	6900		מגרש 201 לפי תכנית 420-0241646	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	4240		מגרש 202 לפי תכנית 420-0241646	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	6900		מגרש 203 לפי תכנית 420-0241646	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	6968		מגרש 204 לפי תכנית 420-0241646	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	5200		מגרש 205 לפי תכנית 420-0241646	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	5100		מגרש 206 לפי תכנית 420-0241646	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	4030		מגרש 207 לפי תכנית 420-0241646	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	3396		מגרש 208 לפי תכנית 420-0241646	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	7900		מגרש 209 לפי תכנית 420-0241646	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	13480		מגרש 210 לפי תכנית 420-0241646	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	8370		מגרש 211 לפי תכנית 420-0241646	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	4610		מגרש 212 לפי תכנית 420-0241646	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	10181		מגרש 215 לפי תכנית 420-0241646	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	7723		מגרש 216 לפי תכנית 420-0241646	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	6020		מגרש 217 לפי תכנית 420-0241646	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	4710		מגרש 218 לפי תכנית 420-0241646	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	6090		מגרש 302 לפי תכנית 420-0241646	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	1610		מגרש 303 לפי תכנית 420-0241646	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	6642		מגרש 304 לפי תכנית 420-0241646	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	7930		מגרש 305 לפי תכנית 420-0241646	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

מספר קומות	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	יעוד
מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי		
	שרות			
	3260		מגרש 306 לפי תכנית 420-0241646	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	3470		מגרש 307 לפי תכנית 420-0241646	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	5880		מגרש 308 לפי תכנית 420-0241646	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	6858		מגרש 309 לפי תכנית 420-0241646	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	2562		מגרש 310 לפי תכנית 420-0241646	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	7767		מגרש 311 לפי תכנית 420-0241646	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	5824		מגרש 312 לפי תכנית 420-0241646	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	9263		מגרש 313 לפי תכנית 420-0241646	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	3310		מגרש 318 לפי תכנית 420-0241646	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	2600		מגרש 319 לפי תכנית 420-0241646	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	2460		מגרש 320 לפי תכנית 420-0241646	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	6980		מגרש 321 לפי תכנית 420-0241646	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	6980		מגרש 322 לפי תכנית 420-0241646	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	12000		מגרשים 811,899 לפי 420-0241646	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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:

השטחים המפורטים הינם סך כל שטחי השירות המותרים בתת קרקע למגרש

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 בינוי ו/או פיתוח

1. תותר בניית מרתפים בקו בניין 0 בכל תחום התכנית.
2. יישמרו לפחות 15% משטח מגרש כשטח מגוון המאפשר חלחול והשהיית מים.
3. במגרשים המפורטים בסעיף 5 תותר תוספת שטחי שירות למטרת חניה בלבד ככל הנדרש לצורך עמידה בתקן החניה.
4. בחזית המגרש, במידה והחניון יבנה בתחום המרווח הקדמי, הגינון מעל גג חניון ומעל אלמנטים תת-קרקעיים, יבוצע במשטחי מצע מנותק. עומק המצע המנותק יהיה לפחות 60 ס"מ בשטחי שיחים ולפחות 100 ס"מ באזורים המיועדים לנטיעת עצים. בכל מקרה, למערכת השורשים של כל עץ יהיו לפחות 4.0 מ"ק מצע מנותק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית