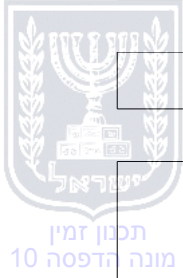


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 420-0625871

מד/מק/3/38- הרחבת בתי כנסת במגרש 617, רח' בדולח 12, מודיעין



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

הרחבת מבני בתי הכנסת הקיימים במגרש לצורך תוספת והרחבה של אולמות התפילה הקיימים, הרחבת עזרת הנשים ושרותים נלווים.



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

מד/מק/38/3-הרחבת בתי כנסת במגרש 617, רח' בדולח  
12, מודיעין

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

420-0625871

מספר התכנית

2.420 דונם

שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (א4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (1) (6)

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
קואורדינאטה X	199628
קואורדינאטה Y	645641

### 1.5.2 תיאור מקום

בפינת הרחובות בדולח ואבני החושן, מדרום וממזרח מעבר ציבורי להולכי רגל.

### 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	בדולח	12	

שכונה אבני חן

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5870	מוסדר	חלק	22	

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



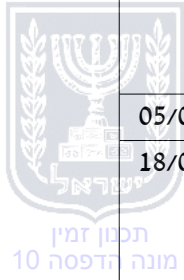
תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מד/ 2020	כפיפות		4747	3024	05/05/1999
מד/ 3 / 11	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/ 3 / 11 ממשיכות לחול.	5840	4405	18/08/2008
מד/ מק/ 3 / 9	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/ מק/ 3 / 9 ממשיכות לחול.	4112	4112	28/08/2007
מד/ במ/ 3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/ במ/ 3 ממשיכות לחול.	4813		25/10/1999



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילת מארטינוטי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילת מארטינוטי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		19: 09 07/07/2018	אילת מארטינוטי	07/07/2018	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		15: 39 08/12/2019	אילת מארטינוטי	05/11/2019	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		19: 00 07/07/2018	אילת מארטינוטי	07/07/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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		ועדה מקומית לתכנון ובניה מודיעין-מכבים- רעות	מודיעין- מכבים- רעות	תלתן	1	08-9726058		shamira_m@modiin.muni.il

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				ועדה מקומית לתכנון ובניה מודיעין-מכבים- רעות	מודיעין- מכבים- רעות	תלתן	1	08-9726058		shamira_m@modiin.muni.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אילת מארטינוטי	56022		מודיעין- מכבים- רעות	נחל דליה	25	00-0000000		ayeletmarti@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	אירית יוגב	74172		לוד	המלאכה	5	08-9188788	08-9188789	irit@yogeven g.com
	מודד	אבישי פרץ	1125		יד בנימין	חוחית	4	077-5003986		avishay.med @gmail.com



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

הרחבת בתי כנסת קיימים במגרש

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטח עיקרי ושטחי שרות בסך של 502 מ"ר עבור הרחבת בתי כנסת כך שסך השטחים המותרים יעמוד על 1817 מ"ר, על פי סעיף 62א(א) 1 סעיף קטן 6.

2. שינוי של הוראות בדבר בינוי או עזוב אדריכליים, על פי סעיף 62א(א) סעיף קטן 5.

3. תוספת קומה מעל מפלס כניסה קובעת כך שסך הקומות המותרות מעל הכניסה הקובעת יעמוד על 2 קומות, על פי סעיף 62א(א) סעיף קטן 4.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור לדת	22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מוסדות צבור לדת	2,424	100
סה"כ	2,424	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור לדת	2,424.04	100
סה"כ	2,424.04	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מבנים ומוסדות ציבור לדת</b>
4.1.1	<b>שימושים</b> בתי כנסת, מקווה
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> השינוי המוצע בנספח הבינוי לא יפחית את מס' מקומות החניה המאושרים עבור המגרש (כולל מוקמי המבנה) שיינתנו במסגרת כופר חניה).
ב	<b>הוראות בינוי</b> בהתאם לתכניות מאושרת מד/3/11 ומד/במ/3 וכמפורט להלן: 1. חלונות בית הכנסת יהיו אטומים לכוון מגרשי המגורים. 2. על יוזם התכנית לפעול למיגון מערכת המיזוג וזאת עפ"י הנחיות של יועץ סביבתי לשביעות רצון הועדה המקומית. 3. הפניית פתחי האוורור תעשה בעיקר לכוון צפון ומזרח. 4. פתחים חדשים אם ידרשו יותאמו ככל הניתן לפתחים הקיימים במבנה לרבות מיקום, גודל, פרופיל, גוון וכד'. 5. נקוז גג תוספת הבניה יהיה בתחום שטח המרפסת/החצר. לא תותר שפיכה חופשית של מי נגר עילי לחצר משותפת/לשטח פרטי/משותף/ציבורי גובל. 6. מערכות טכניות - במידה ותוספת הבניה מצריכה שינוי מיקום למערכות טכניות קיימות יוצגו במסגרת תכנית ההיתר מיקום חדש, דרכי גישה אליהם ואלמנטים להסתרתם. 7. בצוע עבודות הכוללות חיפוי קרקע וריצוף חצר לא יפגעו בניקוז קיים. 8. דרך הגישה והמדרגות יהיו בעלי עיצוב וגמר אחיד. ג. תוספת הבניה תתאפשר בשלבים ובלבד שבסיום כל שלב ינתן מראה נאה ומוגמר לתוספת הבניה, חלקי המבנה הקיימים הצמודים לה ושטחי הפיתוח הגובלים.
ג	<b>עיצוב אדריכלי</b> חזיתות המבנים יבנו בחפוי חומרים בני קיימא כגון: אבן טבעית מלוטשת או מסותתת, זכוכית, פלדה, בטון אדריכלי חשוף, פנלים מאלומיניום.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
								שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
(7) 2	(6) 0	(5) 3	(4) 0	1	2	8	90	(3) 212	(2) 285	(1) 1230	2420	22	מבנים ומוסדות ציבור לדת	

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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לאחר תוספת של 412 מ"ר על המאושר בתכנית מד/11/3.
- (2) לאחר תוספת של 90 מ"ר על המאושר בתכנית מד/11/3.
- (3) השטח ישמש לפעילות באי בתי הכנסת בלבד וכי לא תתאפשר השכרת השטח לארועים.
- (4) צפוני.
- (5) דרומי.
- (6) מזרחי.
- (7) מערבי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן היתרי בניה

1. בהתאם לקבוע בתכנית החלה במקום מד/במ/3.
2. אישור מחלקת תנועה.
3. אישור מחלקת נוף.
4. מתן פתרון לאשפה.

### 6.2 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

כ-10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**תכנית מס' 420-0625871**

**שם תוכנית: מד/מק/38/3- הרחבת בתי כנסת במגרש 617, רח' בדולח 12, מודיעין**

**נספח זכויות והוראות בניה – מצב מאושר**

עורך התוכנית: אילת מארטינוטי תאריך: 7.7.18 חתימה: \_\_\_\_\_

**מצב מאושר עפ"י תכנית מד/3/11**

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר				שטח נתחם (מ"ר)	מס' מתחם / מגרש	לפי תכנית	יעוד
	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
0	3	0	2	1	1	בהתאם לתכנית המאושרת	בהתאם לתכנית המאושרת	-	-	54	1315	90	*212	195	818	2420	617	מד/3/11	מבנים ומוסדות צבור לדת

\*השטח ישמש לפעילות באי בית הכנסת בלבד, לא תתאפשר השכרת השטח לארועים.