

הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0831123

מד/מק/9/9 - מגרשים 701,702 שכונת נופים, מרכז מסחרי



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	מודיעין-מכבים-רעות
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מגרשים 701, 702 נמצאים בשכונת נופים. מגרש 701 מיועד למסחר ומגרש 702 מיועד למסחר ותעסוקה. התכנית קובעת את השינויים הבאים: תוספת זכויות בניה, ניווד שטחי בנייה עיקריים ממעל אל מתחת לכניסה הקובעת, שינוי הוראות בינוי - הגדלת תכסית, קביעת מפלס הכניסה הקובעת, מתן אפשרות לניוד שטחי שירות ממעל אל מתחת הכניסה הקובעת וכן מתן אפשרות להעברת שטחים בין המגרשים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מד/מק/9/9-מגרשים 701,702 שכונת נופים, מרכז מסחרי

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

420-0831123

מספר התכנית

7.452 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (1), 62 א (א) (5), 62 א (א) (6), 62 א (א) (1)) 62 א (א) (4), 62 א (א) (8)

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	198731
קואורדינאטה Y	644870

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 701 ו 702 בשכונת נופים. כביש קדמי לרחוב יער בן שמן

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			

שכונה נופים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5957	מוסדר	חלק	49, 55	

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 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/05/1999	3024	4747	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/ 2020 ממשיכות לחול.	כפיפות	מד/ 2020
19/11/2013	1528	6698	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/ 1 /9 ממשיכות לחול.	שינוי	מד/ 1 /9
24/10/2013	782	6679	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מד/ מק/ 40. הוראות תכנית מד/ מק/ 40 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	מד/ מק/ 40
28/12/2016	1889	7410	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 420-0276402. הוראות תכנית 420-0276402 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	420-0276402



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פבלו אלטמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פבלו אלטמן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		07: 58 21/06/2020	פבלו אלטמן	21/06/2020	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		17: 11 12/07/2020	יורם בש	08/06/2020	1		מנחה	תנועה
לא		13: 53 27/07/2020	פבלו אלטמן	27/07/2020	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		17: 21 30/06/2020	פבלו אלטמן	30/06/2020	1	1: 1250	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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
	פרטי	רן אברהם		אברהם רן	מודיעין- מכבים- רעות	לב העיר	14	08-6582778	08-6582779	ran@avr-law.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רן אברהם		אברהם רן	מודיעין- מכבים- רעות	לב העיר	14	08-6582778	08-6582779	ran@avr-law.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פבלו אלטמן	107594	פבלו אלטמן אדריכל	בני ברק	בר כוכבא	16	03-9199921		Pablo@altmann.co.il
	יועץ תחבורה	יורם בש	37832	יורם בש	גבעתיים	תפוצות ישראל	3	03-7329892	03-7313768	yoram@y-basch.co.il
	מודד	לאוניד לייפמן	832	לייפמן לאוניד - מודד מוסמך	פתח תקוה	פרישמן דוד	1	03-9310021		ll@llmoded.co



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 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**

תוספת זכויות בניה ושינוי הוראות בנייה במגרשים 701,702 לטובת הקמת מבנים למסחר ותעסוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת למגרש 701 בהיקף של 470 מ"ר שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת, ו-30 מ"ר שטח שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת. לפי סעיף 62(א)(16)(א)(1) לחוק.

2. תוספת למגרש 701 בהיקף של 1500 מ"ר שטח שירות מעל למפלס הכניסה הקובעת. לפי סעיף 62(א)(1)(4) לחוק.

3. תוספת למגרש 701 בהיקף של 3400 מ"ר שטח שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת. לפי סעיף 62(א)(1)(8) לחוק.

4. ניוד שטח עיקרי במגרש 701 בהיקף של 600 מ"ר ממעל למפלס הכניסה הקובעת למתחת למפלס הכניסה הקובעת. לפי סעיף 62(א)(5) לחוק.

5. מתן אפשרות לניוד במגרש 701- שטחי שירות בהיקף של עד 500 מ"ר ממעל למתחת מפלס הכניסה הקובעת, ובלבד שלאחר הניוד ישמרו התכסית, הגובה וקווי הבנין שקובעת תכנית זו. לפי סעיף 62(א)(5) לחוק.

6. תוספת למגרש 702 בהיקף של 93 מ"ר שטח עיקרי ו-97 מ"ר שטח שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת. לפי סעיף 62(א)(16)(א)(1) לחוק.

7. תוספת למגרש 702 בהיקף של 270 מ"ר שטח שירות מעל למפלס הכניסה הקובעת. לפי סעיף 62(א)(1)(4) לחוק.

8. תוספת למגרש 702 בהיקף של 850 מ"ר שטח שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת. לפי סעיף 62(א)(1)(8) לחוק.

9. מתן אפשרות לניוד במגרש 702- שטחי שירות בהיקף של עד 300 מ"ר ממעל למתחת מפלס הכניסה הקובעת, ובלבד שלאחר הניוד ישמרו התכסית, הגובה וקווי הבנין שקובעת תכנית זו. לפי סעיף 62(א)(5) לחוק.

10. שינוי מפלס הכניסה הקובעת בהתאמה למפלס השצ"פ הגובל. לפי סעיף 62(א)(5) לחוק.

11. הגדלת תכסית מ- 80% המאושרת בתכנית מד/9/1, ל-85%. לפי סעיף 62(א)(5) לחוק.

12. מתן אפשרות להעברת שטחים בין מגרשים 701 ו-702: שטחים עיקריים בהיקף של עד 60 מ"ר ושטחי שירות בהיקף של עד 300 מ"ר, שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת שהיא תכנית שאישרה הועדה המחוזית מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה לפי התכנית האמורה. לפי סעיף 62(א)(6) לחוק.

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	701
מסחר ותעסוקה	702

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מסחר	701

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
87.23	6,497.48	מסחר
12.77	950.91	מסחר ותעסוקה
100	7,448.39	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
87.23	6,497.48	מסחר
12.77	950.91	מסחר ותעסוקה
100	7,448.39	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	מגרש 701 - בהתאם לתכניות המאושרות המפורטות בסעיף 1.6 בהוראות תכנית זו.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. קומת המסחר העליונה תקבע כקומת הכניסה הקובעת ומפלסה יהיה בהתאמה למפלס השצ"פ הגובל (מגרש 502).</p> <p>2. כל שאר הוראות הבינוי יהיו בהתאם לתכניות המאושרות המפורטות בסעיף 1.6 בהוראות תכנית זו.</p>
4.2	מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	מגרש 702 - בהתאם לתכניות המאושרות המפורטות בסעיף 1.6 בהוראות תכנית זו.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. קומת המסחר העליונה תקבע כקומת הכניסה הקובעת ומפלסה יהיה בהתאמה למפלס השצ"פ הגובל (מגרש 502).</p> <p>2. כל שאר הוראות הבינוי יהיו בהתאם לתכניות המאושרות המפורטות בסעיף 1.6 בהוראות תכנית זו.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
(1)	(1)	(1)	(1)	2	3	14	85	10400	5000	1070	2330	2000	6497	701	מסחר	
(2)	(2)	(2)	(2)	2	4	15	85	2260	1200		567	493	951	702	מסחר ותעסוקה	

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

הערה ברמת הטבלה:

ניתן יהיה להעביר שטחים בין המגרשים: עיקריים בהיקף של עד 60 מ"ר ושטחי שירות בהיקף של עד 300 מ"ר, יעוד השטחים יהיה לפי המגרש הקולט. לפי סעיף 62א(א)(6) לחוק. במגרש 701- ניתן יהיה לנייד שטחי שירות ממעל למתחת לכניסה הקובעת בהיקף של עד 500 מ"ר ובלבד שלאחר הניוד ישמרו התכסית, הגובה וקווי הבנין שקובעת תכנית זו. לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק. במגרש 702- ניתן יהיה לנייד שטחי שירות ממעל למתחת לכניסה הקובעת בהיקף של עד 300 מ"ר ובלבד שלאחר הניוד ישמרו התכסית, הגובה וקווי הבנין שקובעת תכנית זו. לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) בהתאם לתב"ע המאושרת.

(2) בהתאם לתב"ע המאושרת.

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

תקן החניה יהיה על פי תקן החניה הארצי שבתוקף בעת מתן היתר בניה.

6.2

ניהול מי נגר

1. תכסית הבינוי תהיה עד 85% וישמר שטח פנוי לצורך השהיה וחלחול של מי נגר בהיקף של 15% לכל הפחות.
2. תכסית השטח מתחת למפלס הכניסה הקובעת, תחושב ממגרש 701 ו-702 יחד.

6.3

תנאים למתן היתרי בניה

1. הגשת מסמך אקוסטי לעניין הרעש הצפוי ממערכות טכניות כגון מזגנים ומנדפים והאמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, הכל על פי דרישות היחידה הסביבתית העירונית.
2. תיאום עם מחלקת נוף ברשות לעניין התאמת מפלסי המבנה עם השצ"פ הגובל ותיאום התכנון הנופי וההתחברות לשצ"פ הגובל.
3. קבלת התייחסות משרד הבריאות

6.4

היטל השבחה

1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מועד משוער למימוש התכנית, תוך 5 שנים מיום תחילתה.

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

הערות	קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו) מרבית	מספר יח"ד	תכנית מירבית מתא השטח	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/דונם	מס' תא שטח	יעוד
	קדמי	צד-שמאלי	צד-ימני	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה קובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												שירות	עיקרי	שירות	עיקרי			
ראה נספח מנחה מס' 2* קווי הבנין באזורים שתוכננה ארקדה	לפי נספח בינוי 2 מ'ס'	לפי נספח בינוי 2 מ'ס'	לפי נספח בינוי 2 מ'ס'	לפי נספח בינוי 2 מ'ס'	2	3	14			80%	5000	1600		800	2600	6.49	701	מסחר
	לפי נספח בינוי 2 מ'ס'	לפי נספח בינוי 2 מ'ס'	לפי נספח בינוי 2 מ'ס'	לפי נספח בינוי 2 מ'ס'	2	4	15			80%	950	350		200	400	0.95	702	מסחר ותעסוקה