

הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0800276

מד/מק/40/3 - בית הכנסת מאיר מודיעין - הרחבה

מרכז

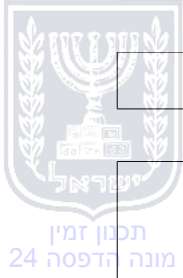
מחוז

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

מגרש 11 הינו מגרש ביעוד מבני ציבור- בית כנסת, מכח תכנית מאושרת מד/3/1, בשכונת אבני-חן. התכנית קובעת את השינויים הבאים- תוספת זכויות בניה, תוספת קומות וגובה, שינוי בקו בניין ושינוי הוראות בינוי, הכל לטובת הרחבה של בית הכנסת הקיים "מאיר מודיעין" והתאמתו לצרכי הקהילה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מד/מק/3/40 - בית הכנסת מאיר מודיעין - הרחבה

מספר התכנית 420-0800276

1.2 שטח התכנית 0.832 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 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 200050

קואורדינאטה Y 645950

1.5.2 תיאור מקום

רחוב עמק זבולון באזור השצ"פ המרכזי בסמיכות למרכז המסחרי קייזר סנטר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מודיעין-מכבים-רעות - חלק מתחום הרשות:

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אבני חן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5869	מוסדר	חלק		11

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

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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מד/ 2020. הוראות תכנית מד/ 2020 תחולנה על תכנית זו.	4747	3024	05/05/1999
מד/ 3 / 1	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/ 3 / 1 ממשיכות לחול.	6061	1847	08/02/2010
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

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אלן אהרונוף			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אלן אהרונוף		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	29/03/2020	יצחק חלפון	17: 06 29/03/2020		לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	16/02/2021	אלן אהרונוף	13: 34 18/02/2021	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	30/03/2020	אלן אהרונוף	14: 47 02/04/2020	תכנית מצב מאושר	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
	אחר	ע"ר ביהכ"נס מאיר מודיעין ע"ר ביהכ"נס מאיר מודיעין		ע"ר ביהכ"נס מאיר מודיעין	מודיעין- מכבים- רעות	עמק זבולון (1)				neomiariel@gmail.com
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית		עירית מודיעין- מכבים-רעות	מודיעין- מכבים- רעות	תלתן	1	08-9726000		

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה : מספר הזהות מתייחס למספר העמותה הרשומה..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית		עירית מודיעין- מכבים-רעות	מודיעין- מכבים- רעות	תלתן	1	08-9726000		
ועדה מקומית	ועדה מקומית, ע"ר ביהכ"נס מאיר מודיעין		ע"ר ביהכ"נס מאיר מודיעין	מודיעין- מכבים- רעות	עמק זבולון				neomiariel@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קרקע ציבורית בבעלות עירית מודיעין-מכבים רעות.

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	אלן אהרונוף	38197		מבוא מודיעים	מבוא מודיעים (1)	102	08-9312778	08-9189030	office@ai-arch.net
אדריכל	אדריכל	יצחק חלפון	34870		מבוא מודיעים	מבוא מודיעים (2)	102	08-9312778	08-9189030	office@ai-arch.net
מודד	מודד	רמזי קעואר	883	מודיעין מכבים רעות	חיפה	(3)	22	04-8524038	04-8520166	ramzi883@ne-tvision.net.il

(1) כתובת: מבוא מודיעים, בית 102, ד.נ.מרכז 7312200.

(2) כתובת: מבוא מודיעים 102 ד.נ. מרכז 7312200.

(3) כתובת: רחוב אלמותנבי 22 חיפה 35377.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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**

תוספת זכויות בניה, תוספת קומות וגובה, שינוי בקו בניין ושינוי הוראות בינוי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1...תוספת שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת בהיקף של 414 מ"ר, לפי סעיף 62א(א1)(6) לחוק

2. תוספת קומה מעל מפלס הכניסה הקובעת מקומה אחת בתכנית מאושרת מד/3/1 לשתי קומות בתכנית זו על פי סעיף 62א(א4) לחוק.

3. שינוי בקווי בניין אחורי מ 3 מ' בתכנית מאושרת מד/3/1 ל 2.5 מ' בתכנית זו ושינוי קו בניין צידי שמאל נקודתי מ 4 מ' ל 0.4 מ' על פי סעיף 62א(א4) לחוק.

4. הגדלת תכסית מ 33% בתכנית מאושרת מד/3/1 ל 47% בתכנית זו. על פי סעיף 62א(א5) לחוק.

5. קביעת הוראות בינוי בדבר אדריכלות וחומרי גמר על פי סעיף 62א(א5) לחוק.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מבנים ומוסדות ציבור	400	קו בנין עילי
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מבנים ומוסדות ציבור	400	קו בנין עילי

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	829.46	100
סה"כ	829.46	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	829.46	100
סה"כ	829.46	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	בית הכנסת בהתאם לתוכניות מאושרות מד/1/3, מד/במ/3
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי גגות 1. גג מבנה התוספת יתוכנן כחזית חמישית ויחופה מעל למערכת האיטום בשכבה נוספת של אגרגט בהיר בעובי של 5 ס"מ. 2. ניקוז גג תוספת הבניה יהיה בתחום שטח החצר. לא תותר שפיכה חופשית של מי נגר עילי לחצר משותפת או לשטח ציבורי. 3. צנרת הבנין תהיה פנימית בלבד. תיאסר התקנת צינורות על קירות חיצוניים, למעט מרזבים. 4. מערכות טכניות - במידה והתוספת מצריכה שינוי מיקום למערכות טכניות קיימות יוצגו במסגרת ההיתר מיקום חדש, דרכי גישה לתחזוקה ואלמנטים להסתרה.
ב	עיצוב אדריכלי כל תוספות הבנייה יבנו בהתאמה לאופי המבנה הקיים וסגנונו על מנת ליצור מבנה אחיד בחזיתו. תוספת הבנייה תחופה באבן טבעית לרבות כיחול וטיח שליכט צבעוני כדוגמת הקיים. גובהם של כל התוספות המבניות לרבות הקומה הנוספת לא יעברו בגובהם את גובה אולם התפילה המרכזי הקיים בגובה של 7.10 מ' מעל מפלס הכניסה למבנה.
ג	קווי בנין כמצוין בתשריט ובטבלת הוראות הבניה בסעיף 5 להלן.
ד	גמישות לתכנית תוספת הבניה תתאפשר בשלבים ובלבד שבסיום כל שלב ינתן מראה נאה ומוגמר לתוספת הבניה, חלקי המבנה הקיימים הצמודים לה ושטחי הפיתוח.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי	
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								צפוני- שמאלי
מבנים ומוסדות ציבור	829	614	50		50	714	47	7.1	2	4 (1)	(2)	2.5 (3)	4 (3)

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) בהתאם לתשריט..

(2) בהתאם לתשריט - קו הבניה משתנה בין 0.4 מ' ל-4.0 מ'.

(3) בהתאם לתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות

6.1 ניהול מי נגר

יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, אשר יהיו שטחים מחלחלים על גבי אדמה טבעית, עם אפשרות להשהיית מי נגר. .

6.2 תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתר בניה עבור מבנה ציבור יהיה קבלת התייחסות ממשרד הבריאות.

6.3 בטחון ובטיחות

ככל שיתבצעו עבודות במקביל לפעילותו השוטפת של בית הכנסת הקיים יתקיימו הוראות בטיחות מחמירות לרבות פיקוח לגבי גידור, חסימה ומניעת נגישות לאזורים שבבניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער למימוש התוכנית - 10 שנים מיום תחילתה.