

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 420-0933572

מד/8/11 מגרשים 321, 322 בשכונת מורשת - תוספת שימוש למרפאות.



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

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

14/09/2021

להפקיד את התכנית

ל"ה ב"ג

02/11/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

מגרשים 321 ו-322 במורשת הינם מגרשים ביעוד מגורים ד' עם חזית מסחרית מכח תכנית מד/11 תכנית זו מוסיפה שימוש למרפאות במגרשים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מד/8/11 מגרשים 321, 322 בשכונת מורשת - תוספת שימוש למרפאות.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 420-0933572

1.2 שטח התכנית 8.859 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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	197875
קואורדינאטה Y	645350

### 1.5.2 תיאור מקום

מרכז מסחרי במתחם מגורים בשכונת מורשת בדרום העיר

### 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

שכונה מורשת

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
80073	מוסדר	חלק	25, 27	41

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 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/03/2017	4175	7461	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/11 ממשיכות לחול	שינוי	420-0241646



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיראר גל-אור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיראר גל-אור		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	16: 25 15/02/2021	גיראר גל-אור	11/02/2021		1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**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 15

**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			קחם חברה להשקעות	נס ציונה	הבנים	5	08-9305959		

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קחם חברה להשקעות	נס ציונה	הבנים	5	08-9305959		

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632278		davida@land.gov.il

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15**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	ג'ראר גל-אור		גל-אור פישביין אדריכלים	תל אביב- יפו	טברסקי	9	03-7294900		office@gf200 5.co.il
	מודד	ויסאם דחבור	1127		מעיליא	(1)		04-9572687		office@utm- ltd.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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

הוספת שימוש למרפאות במבני מגורים ומסחר בשכונת מורשת במודיעין, מגרשים 322 ו 321 לפי תכנית מד/11

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוספת שימוש למרפאות במבני מגורים ומסחר בשכונת מורשת במודיעין, מגרשים 322 ו 321 לפי תכנית מד/11 כל זאת ללא שינוי בשטחי הבניה והוראות הבניה בתכניות התקפות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

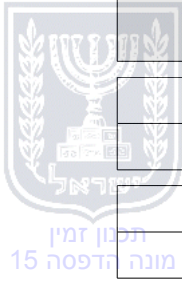


תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	322, 321
סימון בתשריט	יעוד
חזית מסחרית	מגורים ד'
תאי שטח כפופים	322, 321



#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	8,478.01	100
סה"כ	8,478.01	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	8,478.01	100
סה"כ	8,478.01	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	בתחום מגרשים 321 ו 322 יותרו כל השימושים המותרים בהתאם לתכנית התקפה מד/11 ובנוסף יותר שימוש למרפאות בתחום המסחר בקומת הקרקע.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית. בהתאם להוראות התכניות החלות.</p> <p>במגרשים 321 ו 322 - הוראות הבניה להקמת המרפאות יהיו בהתאם להוראות החלות על שימוש המסחר בתחום מגרשים אלו.</p> <p>לא יותר שימוש עבור מוקדים לרפואה דחופה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	קו בנין (מטר)				מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
						מס' כ"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות					
912	4	3	3	2	10	76	16340	5320	3420	7600	4206	321	מגורים ד'	
0	4	3	3	2	1		1120	160	160	(1) 800	4206	321	מסחר ד'	
912	4	3	3	2	10	76	16340	5320	3420	7600	4272	322	מגורים ד'	
0	4	3	3	2	1		1120	160	160	(1) 800	4272	322	מסחר ד'	

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:

- תותר העברת שטחים עיקריים ושירות מהתחום שמעל למפלס הכניסה הקובעת למתחת לכניסה הקובעת ולהיפך בגבולות של עד 50%
- שטח מרפסות למגורים: 12 מ"ר לכל דירה כמפורט בטבלה.
- מספר קומות המגורים מתחת לכניסה הקובעת ייקבעו בתכנית בינוי ופיתוח למתחם.
- במגורים די' יתווספו זכויות של 100 מ"ר עבור שטחים משותפים לרווחת הדיירים.

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

(1) בתחום השטח למסחר יותר שימוש למרפאות..

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן היתרי בניה

אישור המשרד להגנת הסביבה, או מי מטעמו, עבור השימושים העלולים להוות מטרד למגורים.

### 6.2 היטל השבחה

סימון בתשריט : חזית מסחרית

הוועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית כ 10 שנים מיום תחילתה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15