

הוראות התכנית

תכנית מס' 420-1018944

מד/מק/11/9 - הרחבת שצ"פ 803 בשכונת מורשת



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

מטרת תכנית זו הינה הרחבת מגרש 803 בייעוד שצ"פ על חשבון מגרש 401 בייעוד ספורט ונופש בשכונת מורשת לפי תכנית מד/11 (420-0241646), הוספת שימושים לצרכי ציבור בשצ"פ, הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה, קביעת קווי בניין ותוספת קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

מד/מק/11/9 - הרחבת שצ"פ 803 בשכונת מורשת

מספר התכנית 420-1018944

1.2 שטח התכנית 29.701 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 62א (א) (4), 62א (א) (4א), 62א (א) (5), 62א (א) (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

197708 קואורדינאטה X

645365 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת מורשת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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	28, 35	

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 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/05/1999		3024	4747	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מד/ 2020. הוראות תכנית מד/ 2020 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מד/ 2020
02/03/2017		4175	7461	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 420-0241646 ממשיכות לחול.	שינוי	420-0241646
01/07/2018		9186	7859	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 420-0552679. הוראות תכנית 420-0552679 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	420-0552679



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלבר נאסר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלבר נאסר		1	1:1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	זכויות בניה מאושרת ע"פ הוראות התכנית מד/11	11:58 05/01/2022	אלבר נאסר	12/12/2021	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	תשריט מצב מאושר	09:00 23/03/2022	סמעאן סרוגיי	22/03/2021	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



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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מודיעין מכבים רעות	מודיעין- מכבים- רעות	תלתן	1	08-9726000	08-9721841	ayana_b@ modiin.mun i.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מודיעין מכבים רעות	מודיעין- מכבים- רעות	תלתן	1	08-9726000	08-9721841	ayana_b@modiin.m uni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אלבר נאסר	112852		נוף הגליל	(1)	21	052-8850700		alber.arch@g mail.com
	מודד	רוגן אורי	1493		ראשון לציון	(2)		03-9627082	03-9626874	bruria@hf- mapping.co.il
	מתכנן	סמעאן סרוג'י	964		נצרת	(3)	22	04-6084020	04-6568282	simaan@sr- y.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

(1) כתובת: רחוב אגוז 21 נוף הגליל.

(2) כתובת: נח מוזיס 6.

(3) כתובת: ת.ד. 4078.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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 שצ"פ, הוספת שימושים לצרכי ציבור וכן הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לצרכי ציבור, תוספת קומות וקביעת קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטח מגרש 803, ע"ח שטח מגרש 401, לפי סעיף 62א (א)1(5) לחוק.

2. הוספת שימושים לצרכי ציבור לשצ"פ, לפי סעיף 62א (א)1(6) לחוק.

3. תוספת שטחי בנייה בהיקף של 2,000 מ"ר שטחים עיקריים ו-1,000 מ"ר שטחי שירות לפי סעיף 62א (א)1(6) לחוק.

4. קביעת קווי בניין לשצ"פ, לפי סעיף 62א(א)4 לחוק.

5. תוספת קומה מתחת לכניסה הקובעת ותוספת קומה מעל הכניסה הקובעת לפי סעיף 62א(א)4 לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	803



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
ספורט ונופש	18,165	61.03
שצ"פ	11,600	38.97
סה"כ	29,765	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח ציבורי פתוח	29,701.48	100
סה"כ	29,701.48	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	1. בהתאם לשימושים לשצ"פ בתכניות תקפות המפורטות בסעיף 1.6 לתכנית זו. בנוסף, יותרו השימושים הבאים- מתקני ומגרשי ספורט פתוחים, ספורטק לרווחת הציבור, מסעדות ומזנונים. השימושים הסחירים יותרו בהיקף של עד 20% מזכויות הבנייה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. בהתאם להוראות בינוי לשצ"פ בתכניות תקפות המפורטות בסעיף 1.6 לתכנית זו. 2. מיקום המסעדות והמזנונים במגרש, יקבע במסגרת הבקשה להיתר הבניה, בכפוף לאישור מהנדס העיר והוראות תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כלי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
4	4	3	3	1	2	3050			1010	2040	29765	803	שטח לפיתוח עירוני	שטח ציבורי פתוח

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%



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות

6.1 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית.

6.2 חלוקה ו/ או רישום

מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום שתוגש לאישור יו"ר הוועדה המקומית.

6.3 תשתיות

עפ"י תכניות מאושרות החלות במקום לפי סעיף 1.6 להוראות תכנית זו. תכנון התשתיות הנדרשות להקמת והפעלת המזנונים והמסעדות במגרש יהווה חלק מהבקשה להיתר הבניה, תיאום התכנון ואישורו מול הרשויות המוסמכות, יהווה תנאי למתן היתר בניה.

6.4 הוראות פיתוח

עפ"י תכניות מאושרות החלות במקום לפי סעיף 1.6 להוראות תכנית זו.

6.5 חניה

תנאי למתן היתר בניה, אישור מח' תנועה לתכנון החניה בתחום המגרש, החניה תהיה בתחום המגרש. מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן התקף במועד מתן היתר הבניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית כ 10 שנים מיום תחילתה



5. חלק מטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר תכנית מד/11

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות				
4	4	3	3	1	2	3000	200		800	2000	18126	401	שטח ציבורי פתוח ספורט ונופש
					1	50			10	40		803	

הערה ברמת הטבלה:

תותר העברת שטחים עיקריים ושירות מהתחום שמעל למפלס הכניסה הקובעת למתחת לכניסה הקובעת ולהיפך בגבולות של עד 50%

נספח זכויות מאושרות

'נספח לתכנית מס 420-1018944

מד/מק/11/9 - הרחבת שצ"פ 803
בשכונת מורשת

גיליון 1 מתוך 1

תחולה	רקע
תיאור	טבלת זכויות והוראות בניה בתאי שטח מספר 803 ו-401 - מצב מאושר בהתאם לתכנית מד/11
תאריך עריכת הנספח	30.11.2021

שמות וחתימות	
שם	אלבר נאסר
תאגיד	
עורך הנספח	

