

הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0898213

מד/5/53 - "אלמוג סנטר"



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 :

30/10/2022

לאשר את התוכנית

16/04/2023



תאריך 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

מגרש ח-81 הינו מגרש בייעוד מסחר עם זיקת הנאה להולכי רגל ולרכב, מכח תכנית מד/5/4. בתחום המגרש קיים מרכז מסחרי הכולל קומת קרקע, מרתף וחניון ציבורי. התכנית קובעת שינוי ייעוד למסחר ותעסוקה, תוספת זכויות בניה, תוספת קומה וגובה, שינוי בקו בניין וקביעת הוראות בינוי, לטובת תוספת קומת משרדים למרכז המסחרי הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מד/5/53 - "אלמוג סנטר"

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

מספר התכנית

420-0898213

שטח התכנית 1.2

1.799 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מודיעין-מכבים-רעות
קואורדינאטה X	200915
קואורדינאטה Y	644386

1.5.2 תיאור מקום

רחוב נחל זוהר 20, מודיעין

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	נחל זוהר	20	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5684	מוסדר	חלק	62	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
5684	5303
5684	5308

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 27



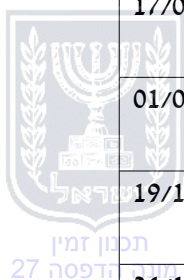
תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
גז/ מד/ במ/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/ מד/ במ/ 5. הוראות תכנית גז/ מד/ במ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	4215			19/05/1994
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/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מד/ 35. הוראות תכנית מד/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5728	221		24/10/2007
מד/ 5 / 1	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מד/ 5 / 1.	4392	2358		17/03/1996
מד/ 5 / 4	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מד/ 5 / 4.	4439	4644		01/09/1996
מד/ 5 / 4 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מד/ 5 / 4 / א.	4833	1743		19/12/1999
מד/ מק/ 40	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מד/ מק/ 40. הוראות תכנית מד/ מק/ 40 תחולנה על תכנית זו.	6679	782		24/10/2013
420-0480269	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 420-0480269. הוראות תכנית 420-0480269 תחולנה על תכנית זו.	7901	10413		05/08/2018



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רמי וימר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רמי וימר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין גובה המבנים וקו בנין	14: 18 15/11/2022	רמי וימר	15/11/2022			מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		13: 02 03/01/2023	אולגה צ'רנובסקי	03/01/2023	1		מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא		13: 56 02/09/2020	רמי וימר	02/09/2020		1: 250	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
	פרטי	(1)		"קבוצת אלמוג" (כ.ד.א.י.)	גן שורק			08-9428282		adler@almog-ltd.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב החבצלת 3, א.ת. גן רווה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	"קבוצת אלמוג" (כ.ד.א.י.)		"קבוצת אלמוג" (כ.ד.א.י.)	גן שורק		(1)	08-9428282		adler@almog-ltd.com

(1) כתובת: רחוב החבצלת 3, א.ת. גן רווה.

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	רמי וימר	11518	רמי וימר אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	ולנברג ראול	22	03-6494907	03-6494908	Rami@wimmer-architect.co.il
	מודד	מרואן זיבק	563	זיבק את סבאג בע"מ	נצרת	רח 5201 (1)	52	04-6579022		office.surv@gmail.com
	יועץ תחבורה	אולגה צ'רנובסקי	71624	צ'רנובסקי יועצים בע"מ	ירושלים	הולצברג שמחה	26	077-3008498	077-3008497	olga.chernovskiy@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 81.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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 גובה וקומות, שינוי יעוד ממסחר למסחר ותעסוקה, שינוי הוראות בינוי ושינוי בקו בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד המגרש ממסחר למסחר ומשרדים.
2. תוספת שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל הכניסה הקובעת.
3. תוספת קומה.
4. שינוי קו בנין אחורי נקודתי לצורך תוספת מעלית למבנה.
5. שינוי הוראות בינוי ואדריכלות.
6. ניווד שטחי בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מסחר ותעסוקה	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר ותעסוקה	100
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	1,799	100
סה"כ	1,799	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	1,798.75	100
סה"כ	1,798.75	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>1. מסחר, לרבות: מרכול (מינימרקט), חנויות, שירותי אשנב ומסעדות, ספורט וחוגים.</p> <p>2. תעסוקה, כולל: משרדים, מרפאות, בנקים ושירותים אישיים. (לא יותרו שימושי תעשייה).</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. בקומת הקרקע יותר שימוש מסחרי בלבד.</p> <p>2. בקומת המרתף יותרו: אחסנה, מתקנים ומערכות טכניות וכן ספורט וחוגים.</p> <p>3. עם בניית הקומה החדשה, יועתקו מתקנים ומערכות מהגג הקיים אל הגג החדש. תוסדר גישה מקומות המבנה, כולל קומות המסחר למתקנים על הגג החדש. הגישה תהיה משטח/מבואה ציבורית משותפת.</p> <p>4. גג התוספת יהיה שטוח. גגות המבנה, לרבות גג המבנה המסחרי הקיים שלא מבוצעת עליו תוספת קומות, יטופלו כחזית חמישית- מתקנים טכניים יוסתרו ע"י אלמנטים אדריכליים, באופן שלא יהיו נצפים מהרחוב או ממבני המגורים הסמוכים.</p> <p>5. כל צנרת בתוספת לבנין כגון: צנרות ביוב, מים, ניקוז מי גשם, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק והסקה תהייה פנימית או יוצג פיתרון הסתרה.</p> <p>6. חזיתות התוספת למבנה הקיים יבנו בבניה קשיחה בציפוי כדוגמאת הקיים או חומרים אחרים ברי קיימא כגון: אבן טבעית מלוטשת או מסותתת, זכוכית, אלומיניום, פלדה, אריחים, בטון אדריכלי חשוף או אלמנטים טרומיים אדריכליים או כל חומר אחר.</p> <p>7. פתחים: הפרופילים יותאמו לקיים מבחינת גוון, גודל ופרפורציות.</p> <p>8. יוקם שילוט אחיד לכל המבנה (קיים+מבוקש) עפ"י הוראות התכנית התקפה וחוקי העזר כחלק מהיתר הבנייה.</p> <p>9. לא תתאפשר הצבת מערכות ו/או אחסנה במרפסות.</p> <p>10. לא יותרו גגות רעפים, לא תותר הצבת שלטים מעל הגגות.</p>
ב	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>השטח המסומן על גבי התשריט בסימון ייעודי לזיקת הנאה למעבר רכב הינו שטח מסחרי לחניה עם זיקת הנאה לציבור.</p> <p>חניה זו תהיה פתוחה לציבור בכל עת לשימוש שטח המסחר והתעסוקה.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>1. השטח המסומן על גבי התשריט בסימון ייעודי לזיקת הנאה למעבר רגלי הינו שטח מסחרי בקומת הקרקע עם זכות מעבר לציבור בכל עת.</p> <p>2. גובה קיר התמך הצפוני, בקטע התוחם את מבנה המרכז המסחרי, לא יעלה על 6 מ' מפני הקרקע הצמודים לקיר התמך.</p> <p>3. פרטי קירות התמך, לרבות סוג האבן, עיבודה, פרטי המעקה וכו', יהיו אחידים לכל אורכם של הקירות במגרש.</p> <p>4. ריצוף שטח זיקת הנאה יהיה בתאום אדרי' הנוף של הרשות במסגרת הבקשה להיתר הבניה.</p>

מסחר ותעסוקה	4.1
--------------	-----



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	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
2	(2) 2	0	0	1	2	(1) 12	21	27	500	52	100	43	305	1799	100	מסחר	מסחר ותעסוקה
2	(2) 2	0	0	1	2	(1) 12	20	20	360			128	232	1799	100	משרדים	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הגובה 12 מ' כולל את שתי הקומות- קומת מסחר וקומת תעסוקה. מעל לגובה זה תותר הצבת מעקה גג היקפי לטובת הסתרת מתקנים טכניים, הגבהה מקומית עבור פיר מעלית/יציאת חדר מדרגות עפ"י דרישות תכנון..
- (2) כמסומן בתשריט מצב מוצע.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

היתר הבניה יכלול התייחסות למפלס הבניין ביחס למדרכה, פתרונות לנושא החניה, מיקום ופתרון לתשתיות, וחומרי גמר.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית כ 10 שנים מיום תחילתה.

