

הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0907345

מד/מק/7/11 החלפת מיקום מגרשים ציבוריים ושינוי קווי בניין 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

מגרשים 910, 912 הינם מגרשים בשכונת מורשת בייעוד מוסדות ציבור, מגרש 817 הינו מגרש בייעוד שצ"פ ומגרש 827 הינו מגרש בייעוד שביל, מכח תכנית מאושרת מד/11. התכנית קובעת את הבאים:

א. החלפת מיקום בין המגרשים 910 וחלק ממגרש 817, ע"מ להסדיר את מיקום המגרש המיועד למבני ציבור, בעקבות נתוני טופוגרפיה המקשים על בנייה.

ב. הרחבת מגרש 817 ע"ח מגרש 910 וכן מגרש 827 על חשבון חלק ממגרש 817 לטובת יצירת המשכיות בין השביל הקיים במגרש 827 לכביש מס' 7.

ג. שינוי קווי בניין במגרש 912.

ד. שינוי הוראות בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מד/מק/7/11 החלפת מיקום מגרשים ציבוריים ושינוי קווי בניין בשכונת מורשת

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

420-0907345

מספר התכנית

6.023 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (1) (5)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג 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

198306 קואורדינאטה X

645763 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת מורשת מודיעין

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
80072	לא מוסדר	חלק	7-8, 76	
80073	לא מוסדר	חלק	4	

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 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

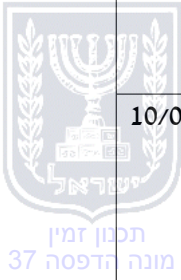


תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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
420-0792291	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 420-0792291. הוראות תכנית 420-0792291 תחולנה על תכנית זו.	9674	6744		10/06/2021
מד/ 2020	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מד/ 2020. הוראות תכנית מד/ 2020 תחולנה על תכנית זו.	4747	3024		05/05/1999
420-0241646	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 420-0241646 ממשיכות לחול.	7461	4175		02/03/2017
420-0552679	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 420-0552679. הוראות תכנית 420-0552679 ממשיכות לחול.	7859	9186		01/07/2018

הערה לטבלה:



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רויטל בכר שכטר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רויטל בכר שכטר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין מפלס 0.00, תותר סטייה של עד 100 ס"מ.	13: 56 01/06/2022	רויטל בכר שכטר	01/06/2022			מנחה	בינוי
לא		12: 47 21/03/2022	רויטל בכר שכטר	21/03/2022	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		12: 36 13/03/2022	רויטל בכר שכטר	13/03/2022		1: 500	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית לתכנון ובניה מודיעין מכבים רעות		עיריית מודיעין מכבים רעות	מודיעין- מכבים- רעות	תלתן	1	08-9726000		

1.8.2 יזם

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	רויטל בכר שכטר		רויטל בכר שכטר אדריכלים	שהם	קדם	58	03-9794634		rachelp@tbs- arch.com
	מודד	עירית פנקס	780		פתח תקוה	אימבר	24	03-6355773		mail@pinkas. co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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

איחוד וחלוקה של מגרשים, הרחבת שטח ציבורי על חשבון שטח ציבורי אחר, שינוי הוראת בינוי ושינוי קווי בניין לטובת הסדרת המגרשים המיועדים למבני ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה של מגרשים 910 ו 817 ויצירת מגרשים 910A ו 817A. לפי סעיף 62א (א) (1) לחוק.
2. הרחבת מגרש 817 על חשבון מגרש 910 וכן הרחבת מגרש 827 על חשבון מגרש 817 ויצירת מגרש 827B. לפי סעיף 62א (א) (1) 5 לחוק.
3. שינוי קווי בניין במגרש 912- קו בניין קדמי לכיוון מגרש 844 מ 4 מ' בתכנית מאושרת מד/11 לקו בניין אפס, קו בניין לצד צפון מזרח ("ימני צידי") מ 3 מ' בתכנית מאושרת מד/11 לקו בניין אפס. לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק.
4. שינוי הוראת בינוי מתכנית מד/11 בדבר מפלס הכניסה הקובעת למבנה ובדבר גובה קירות הפיתוח, לפי סעיף 62א (א) (5) לחוק.



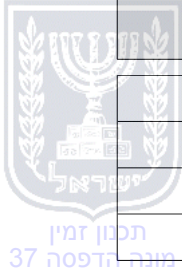
תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	910A, 912
שטח ציבורי פתוח	817A
שביל	827A, 827B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות חינוך	3,543	58.83
שביל	710.24	11.79
שצ"פ	1,769	29.37
סה"כ	6,022.24	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	2,946.65	48.92
שביל	1,096.88	18.21
שטח ציבורי פתוח	1,980	32.87
סה"כ	6,023.53	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	בהתאם לתכניות המאושרות המפורטות בסעיף 1.6 בהוראות תכנית זו.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	בהתאם לתכניות המאושרות המפורטות בסעיף 1.6 בהוראות תכנית זו. מפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיה בהתאם למפלס 0.00 המצוין על גבי נספח הבינוי המנחה, ותר סטייה של עד 100 ס"מ ממפלס זה- המפלס הסופי יקבע בשלב תכנון מפורט, בתכנית בינוי ופיתוח ובהיתר הבנייה. זכויות הבנייה של מגרש 910A לא ישתנו ביחס לזכויות הבניה המאושרות של מגרש 910 מתכנית מד/11. גובה קירות הפיתוח בתחום התכנית יהיה עד לגובה מקסימלי של 7.5 מ', לכיוון שצ"פ בלבד. קירות הפיתוח בחזית המגרש יהיו בגובה שלא יעלה על 1.2 מ', בהתאם להוראות תכנית מד/11.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	בהתאם לתכניות המאושרות המפורטות בסעיף 1.6 בהוראות תכנית זו.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	בהתאם לתכניות המאושרות המפורטות בסעיף 1.6 בהוראות תכנית זו. בתחום התכנית, לכיוון שצ"פ יותר גובה קירות הפיתוח עד לגובה המקסימלי של 7.5 מ'. קירות הפיתוח בחזית המגרש יהיו בגובה שלא יעלה על 1.2 מ', בהתאם להוראות תכנית מאושרת מד/11.
4.3	שביל
4.3.1	שימושים
	בהתאם לתכניות המאושרות המפורטות בסעיף 1.6 בהוראות תכנית זו.
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	בהתאם לתכניות המאושרות המפורטות בסעיף 1.6 בהוראות תכנית זו. בתחום התכנית, לכיוון שביל, יותר גובה קירות הפיתוח עד לגובה המקסימלי של 7.5 מ'. קירות הפיתוח בחזית המגרש יהיו בגובה שלא יעלה על 1.2 מ', בהתאם להוראות תכנית מאושרת מד/11.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
4	4	3	3	1	5	5125	195		985	3945	1376	910A	מבנים ומוסדות ציבור
0	4	3	0	1	5	4075	155		785	3135	1569	912	מבנים ומוסדות ציבור

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:

א. תותר העברת שטחים עיקריים ושירות מהתחום שמעל למפלס הכניסה הקובעת למתחת לכניסה הקובעת ולהיפך בגבולות של עד 50%, לפי תכנית מד/11.

ב. קו בניין 0 למרתפים בהתאם לתכנית מאושרת מד/מק/11/ 2/ 420-0552679.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

6. הוראות נוספות

6.1	חלוקה ו/ או רישום	מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום ותוגש לאישור הוועדה המקומית.
6.2	תנאים בהליך הרישוי	תנאי למתן היתר בניה- אישור תכנית בינוי ופיתוח כמפורט במד/11 סעיפים 6.1.1 ו-6.1.2.
6.3	תנאים למתן היתרי בניה	תנאי למתן היתר בניה עבור מבני הציבור יהיה קבלת התייחסות ממשרד הבריאות.
6.4	הפקעות לצרכי ציבור	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם החוק התכנון והבניה, יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע	
7.2	מימוש התכנית	מעוד משוער למימוש התכנית, תוך כ-10 שנים מיום תחילתה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37