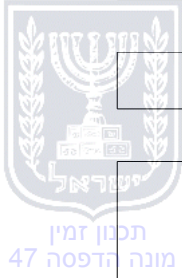


הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0788356

מז/28/23 תוספת זכויות בניה במגרש 112 במע"ר מודיעין



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי מודיעין-מכבים-רעות

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

15/11/2023

לאשר את התוכנית

07/07/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4001028427/310>

דברי הסבר לתכנית

מגרש 112 שנקבע בתכנית מאושרת מד/23/8 נמצא בכניסה למע"ר מודיעין. המגרש מהווה חלק מרצועת מבנים המלווה מצידה האחד את השדרה המרכזית של המע"ר (רחוב דם המכבים), ומצידה השני את רחוב החשמונאים. בהתאם למדיניות ציפוף המע"ר והגדלת שטחי התעסוקה ומסחר, התכנית קובעת תוספת זכויות בניה, תוספת קומות, תוספת גובה ושינוי הוראות בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מד/28/23 תוספת זכויות בניה במגרש 112 במע"ר מודיעין

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 420-0788356

1.2 שטח התכנית 5.944 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 לי"ר

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	200687
קואורדינאטה Y	646073

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 112 ממוקם במע"ר מודיעין בין רחוב דם המכבים רחוב תלתן ושד' החשמונאים

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		דם המכבים	מודיעין-מכבים-רעות

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5640	מוסדר	חלק	83	

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
112	420-0138651

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



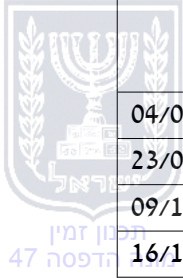
תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

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
04/09/2023		9184	11611		כפיפות	420-0514364
23/03/2000		2978	4865		החלפה	מד / 23
09/11/2014		762	6912		החלפה	420-0138651
16/11/2016		4365	7380		החלפה	420-0357186
24/10/2007		221	5728		כפיפות	מד / 35



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חיים כהן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חיים כהן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח הידרולוגי סכימת ניקוז	13: 12 03/06/2024	אלעזר במברגר	29/05/2024	1		רקע	ניקוז
לא		12: 13 26/03/2024	חיים כהן	23/05/2022	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	10: 26 25/03/2024	חיים כהן	25/03/2024	1	1: 200	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	10: 28 25/03/2024	יורם בש	25/03/2024	1	1: 250	רקע	חניה
לא	נספח הידרולוגי פרשה טכנית	13: 12 03/06/2024	אלעזר במברגר	29/05/2024	24		רקע	ניקוז
לא	נספח פיתוח	10: 33 25/03/2024	אריאל סדרה	25/03/2024	1	1: 250	רקע	פיתוח סביבתי
לא	נספח עצים בוגרים	12: 53 18/02/2024	צאלון סאיט	21/01/2024	1		מחייב	שמירה על עצים בוגרים

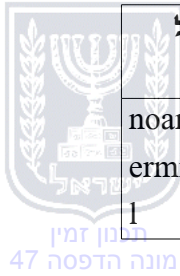
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



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
מנהל	פרטי			י זילברמינץ ובנו בע"מ	רמת גן	שלם	3	03-5238271		noam@silbermintz.co.i



מנהל המבחן
מונה הדפסה 47

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			י זילברמינץ ובנו בע"מ	רמת גן	שלם	3	03-5238271		noam@silbermintz.co.il

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	חיים כהן	21082	חיים כהן יגאל ליפשיץ אדריכלות בע"מ	תל אביב- יפו	ולנברג ראול	6	03-6828029		ygali@coli.co.il
מהנדס אזרחי	מתכנן	יורם בש	37832	יורם בש הנדסה אזרחית לכבישים תנועה ותחבורה	גבעתיים	תפוצות ישראל (1)	3	03-7329892		yoram@ybasch.co.il



מנהל המבחן
מונה הדפסה 47

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	נואר אבו רג'ב	1168	בהאא עטון	ירושלים	(2)				bahaa.sur@gmail.com
	יועץ	אלעזר במברגר	110541	הידרומודול	קרית אונו	ירושלים (3)	39	03-6356050		office@hydr omodul.co.il
אגרונום	יועץ	צאלון סאיט			גנתון	(4)	18			tzeel1@gmail .com
אדריכל	אדריכל	אריאל סדרה	30045174	אריאל סדרה מתכנן נוף ופיתוח בע"מ	הוד השרון	(5)		09-7407401		ariel@asadra. co.il

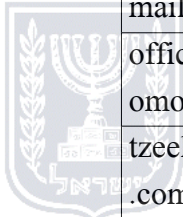
(1) כתובת: תפוצות ישראל 3 גבעתיים.

(2) כתובת: ת.ד. 29090.

(3) כתובת: ירושלים 39 קרית אונו.

(4) כתובת: הזית 18 גינתון.

(5) כתובת: הנגר 24 נוה נאמן.



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 47



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 47

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הכניסה הקובעת	הכניסה הקובעת לבניין (מפלס 0.00) תהיה מפלס קומת הקרקע העליונה, במפלס רחוב שדרות החשמונאים.
קו בניין אחורי	קו בניין לכיוון שדרות החשמונאים
קו בניין קדמי	קו בניין לכיוון רחוב דם המכבים (שדרת המע"ר)
קומת קרקע עליונה	קומת הקרקע העליונה תהיה הקומה במפלס רחוב שדרות החשמונאים
קומת קרקע תחתונה	קומת הקרקע התחתונה תהיה הקומה במפלס רחוב דם המכבים

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**

הגדלת שטחי תעסוקה ומסחר במגרש 112 במע"ר מודיעין באמצעות תוספת שטחי בנייה, תוספת גובה וקומות ושינוי הוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטחי בניה לתעסוקה ולמסחר.
- 2, קביעת הוראות בניה.
3. תוספת גובה וקומות.
4. שינוי בקווי בנין .
5. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	112

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	תעסוקה	112
זכות מעבר למעבר רגלי	תעסוקה	112
חזית מסחרית	תעסוקה	112
קו בנין עילי	תעסוקה	112
קו בנין תחת/ תת קרקעי	תעסוקה	112

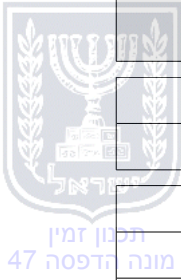
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
עירוני מעורב	5,944.17	100
סה"כ	5,944.17	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעסוקה	5,944.17	100
סה"כ	5,944.17	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	1. משרדים 2. מסחר לרבות חנויות, בתי אוכל, שירותים בעלי אופי ציבורי, כגון שירותי אשנב, מרפאות מעבדות וחדרי כושר.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	1. המבנה יהיה מדורג, בנפחים בעלי גובה יורד עם שיפוע רחוב דם המכבים. 2. קומת הקרקע התחתונה (שדרות המע"ר - רחוב דם המכבים) 2.1 קומת הקרקע התחתונה, החזית לאורך המע"ר, תהיה מיועדת למסחר ובתי אוכל בלבד. 2.2 עומק נטו של החזית המסחרית לא יפחת מ 10 מ'. 2.3 גובה הקומה המסחרית לא יפחת מ 4 מ' ולא יעלה על 7 מ'. 2.4 תתאפשר נסיגה מקו בנין 0 של חזית המסחר בקומת הקרקע התחתונה, לאורך שדרות דם המכבים. 2.5 ניתן יהיה להקים קירוי קל להצללה עד לגבול המגרש. 3. קומת קרקע עליונה (רחוב שדרות החשמונאים) 3.1 בקומת הקרקע העליונה - ניתן יהיה לשלב את כל השימושים המותרים בתכנית. בחזית הפונה לשדרות החשמונאים, בגוש הבינוי הדרומי של הקומה לא יותר שימוש למסחר. 3.2 גובה מירבי של הקומה המסחרית העליונה יהיה 6.3 מ'. 3.3 עומק נטו של המסחר במפלס שדרות החשמונאים, לא יפחת מ-4 מטר.
ב	בינוי ו/או פיתוח
	1. חזית מסחרית 1.1 במקום המסומן כחזית מסחרית בתשריט, לאורך שדרות רחוב דם המכבים וכן בניצב לחזית זו, רחוב תלתן, ימוקמו שימושי המסחר. במידה והפרויקט ייבנה בשלבים, עד למיצוי מלוא זכויות הבניה, יש למצות תחילה את זכויות הבניה שלאורך החזית המסחרית ולאורך שדרות דם המכבים. יש לשוות מראה מוגמר בכל שלב כולל פיתוח השטח הצמוד לבניין. 1.2 דגש עיצובי ייושם על נושא עיצוב החזיתות המסחריות. 1.3 תותר הקמת גלריות בקומות המסחר. 2. תותר הקמת מבנה טכני עבור חברת חשמל, מונה מים וכד' במרווחים בין קו הבניין לגבול המגרש. מבנים אלו ישולבו בפיתוח ובאדריכלות המבנה. 3. תתוכנן הפרדה בין החנויות לשטחי האחסנה כך שהאספקה למסחר לא תתבצע מהחזיתות הראשיות, אלא דרך מעברי שרות אחוריים. ניתן יהיה לעבור בין הגרעינים של המבנים לצרכי אספקה. 4. גגות המבנה יטופלו כחזית חמישית, מתקנים טכניים יוסתרו ע"י אלמנטים אדריכליים, באופן שלא יהיו נצפים מהרחוב או ממבנים סמוכים.
ג	חניה
	1. החניה תהיה תת קרקעית ובתחום המגרש.

4.1	תעסוקה
	<p>2. במידה ותתבצע בניה בשלבים, יש להציג ולבצע פתרונות חניה למלוא זכויות הבנייה כבר בשלב הראשון.</p> <p>3. החניה למסחר לא תשוך ותהיה פתוחה לכלל הציבור.</p> <p>4. הגישה לחניה ולאספקה תהיה רק מרחוב דם המכבים (דרך 65).</p> <p>5. לפחות מעלית אחת מהחניונים למפלס הרחוב תהיה במימדים המאפשרים הובלת אופניים כך ששני גלגלי האופנים יונחו על רצפת המעלית.</p>
ד	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט : זכות מעבר למעבר רגלי</p> <p>1. שטח זיקת ההנאה יהיה כמסומן בתשריט התכנית, ויכלול את רצף השטחים המסומנים בקומת הקרקע, השטחים בצמוד לחזית המסחרית במפלס דם המכבים, ובמפלס קומת הקרקע העליונה. רוחב זיקת ההנאה במעבר שבין שדרות החשמונאים לרחוב דם המכבים, בקומת הכניסה, יהיה 6 מ' לפחות.</p> <p>2. ניתן יהיה לדייק את מיקום זיקת ההנאה בשלב היתר הבניה.</p> <p>3. שטח זה יהיה פתוח למעבר הולכי רגל בכל עת ובכל תנאי.</p> <p>4. בתחום זיקת ההנאה, ניתן להקים אזורים מגוננים, סגירת חורף, רחבות ישיבה, פיתוח שטח, בניית מדרגות, רמפות דרגנועים ומעליות ותותר הצבת כסאות ושולחנות, בתנאי שישמר מעבר תקני המשכי ורצוף להולכי רגל.</p> <p>5. יותר קירוי בתחום זיקת הנאה</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית מתא (שטח)	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 מוחלט
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
							5572	2380	917	840	1435	5939	112	מסחר	תעסוקה			
							29458	12252	0	4610	12596	5939	112	תעסוקה	תעסוקה			
(5) 0	(5) 8	(5) 8	(4) 0	(3) 4	(2) 7	(1) 32	70	35030	14632	917	5450	14031	5939	112	<סך הכל>	תעסוקה		

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

הוראות טבלה 5:

- יתאפשר ניוד שטחי שרות בקומת הכניסה מיעוד מסחר ליעוד תעסוקה וליהפך ובלבד שאחרי הניוד יישמרו סה"כ שטחי השרות שקובעת תכנית זו.
- הכניסה הקובעת תהיה במפלס הכניסה מרחוב שדרות החשמונאים אשר קובעת תכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- לכיוון מגרש 111 גובה מבנה המקסי' יהיה 16 מ' מעל 0.00. מעל לגבהים אלו יותרו: חריגת מעקה היקפי לגג, מתקנים טכניים וחדרי מדרגות ליציאה לגג.
- לא כולל קומת גג טכני. לכיוון מגרש 111 גובה המבנה המכסי' יהיה 3 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת (קומת מסחר ושתי קומות תעסוקה) ועוד קומת מסחר מתחת לכניסה הקובעת.
- קומת מסחר תחתונה הכוללת גם 2 מפלסי חניה + 3 מרתפי חניה.
- כלפי צפון. ניתן לבנות מרתפים עד לקו בניין 0 בכפוף לעמידה בפתרונות בנושא חילחול וניהול מי נגר על פי הוראות תכנית זו.
- ניתן לבנות מרתפים עד לקו בניין 0 בכפוף לעמידה בפתרונות בנושא חילחול וניהול מי נגר על פי הוראות תכנית זו.

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי**

1. מדרכות במעברים הציבוריים, שבילים, יהיו מרוצפים בחומרים עמידים לשחיקה וספיגת נוזלים.
2. גגות- שטחי הגגות הנוצרים מנסיגת החזיתות ישמשו כמרפסות. גגות אלו ירוצפו או יגוננו. גגות שאינם משמשים כמרפסות, יטופלו כחזית חמישית ויצופו בכיסוי עמיד ותקני בגוון בהיר.
3. פריקה וטעינה עבור המסחר תהיה מקורה וחלק אינטגרלי מהבניין.

6.2**ניהול מי נגר**

- יעד ניהול הנגר לתכנית הוא 560 מ"ק. יעד ניהול הנגר לתכנית הינו יעד מינימלי, וככל הניתן, בהתאם לאפשרויות ולאמצעים הקיימים בעת הוצאת ההיתר, ניתן להגדיל את כמות הנגר המנוהלת בתכנית, ובכך לצמצם את כמות הנגר שתוזרם למערכת התיעול.
- יעד הספיקה יוצאת מווסתת לתכנית הוא 128 מק"ש.
1. בתחום המגרש יותקן מאגר השחייה לצורך ויסות ספיקת השיא היוצאת מהמגרש.
 2. מי הנגר מכלל שטח המגרש יופנו על ידי צמ"גים, שיפועים, קולטנים וכו' לעבר מאגר ההשחייה.
 3. עודפי נגר ממאגר ההשחייה יוזרמו במערכת תת קרקעית לניקוז העירוני.
 4. ניקוז הדרכים הפנימיות במגרש ייעשה במידת האפשר לאוגר המתוכנן לצורכי השחייה ומיתון ספיקות הנגר.
 5. אין לחבר את מערכות הניקוז אל מערכות הביוב.
 6. אין לחבר צמ"גים ישירות לניקוז העירוני.

6.3**תנאים בהליך הרישוי**

1. אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 למגרש, הכוללת סכימה תנועתית ותכנית פיתוח. התכנית תהיה מבוססת על תכנית מדידה מצבית שנעשתה בקני"מ 1:250. תכנית פיתוח, כאמור, תכלול נספח שיוך חניה, העמדת המבנים, צורתם וגובהם, מפלסי הכניסה למבנים ולחניונים, תכנית ניקוז וניהול מי נגר, פיתוח שטח, חזיתות לכיוון הרחוב, חתך מרחוב לרחוב, קירות תמך, טרסות גן, מתקני תברואה, מתקני תשתיות, תאורה, נטיעות, השקיה, מתקני גז, חומרים, פרטים אופייניים למעקים פרגולות וכו'.
2. בקשה להיתר בניה, תציג באופן מפורט את אמצעי ניהול הנגר לעמידה ביעד ניהול הנגר וליעד ספיקה יוצאת מווסתת שנקבעו לתכנית, בהתאם להנחיות סעיף ניהול מי נגר לתכנית זו ולעקרונות נספח ניהול מי נגר (או פתרון שווה ערך אחר).
3. הצגת פתרון למיקום התשתיות ודרכי הביצוע של כל עבודות התשתית.
4. ביצוע סקר גיאוטכני, אקוסטי ואלמ"ג בתאום עם רכבת ישראל ווהמשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.
5. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
6. רישום זיקות ההנאה המסומנות בתשריט.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - כ 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47