

מרחב תכנון מקומי
מדיעין עילית

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

תכנית מפורטת מס' 210/6/8

שינוי לתכנית מפורטת :
מס' 210/6/1

שכונת מתתיהו צפון

והמנהל האזורי לאיכות הסביבה ושימור
מועצת התכנון ה' יונה
אזור התכנון: אזור ה' יונה
שטח: 10000 מ"ר
מס' תכנון: 210/6/8
תאריך: 20/6/08
מס' תכנון: 210/6/1
תאריך: 17.9.08
17.9.08 - 6/08
17.9.08 - 6/08

תאריך: 19.3.2008

-1-

**אזור יהודה ושומרון
מרחב תכנון מקומי מודיעין עילית
תכנית מפורטת מס' 210/6/8
שנוי לתכנית מפורטת מס' 210/6/1**

שכונת מתתיהו צפון

**פרק א'
א. כללי:**

1. שם ותחולה:
תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 210/6/8 שנוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 210/6/1, ותחול על השטח התחום בתשריט בקו עבה בצבע כחול.
2. המקום:
בין קורדינטות 204000 - 204400 מזרח מערב
649250 - 649450 דרום צפון
גוש פיסקלי 2 חלק מחלקה באטן אל-עבער באדמות כפר דיר קדיס.
3. שטח התכנית: 23.514 דונם.
4. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
5. מסמכי התכנית: תכנית זו כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית") תשריט ערוך בקנ"מ 1:1000
נספח בינוי למגרש 2901 ערוך בקנ"מ 1:250 - לא מחייב.
נספח חניה ערוך בקנ"מ 1:250 - מחייב במספר חניות בלבד.
6. יוזם התכנית: מוסדות אמרי חיים - וי'ניץ
7. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש באיו"ש.
8. עורכי התכנית:
אנקשטיין אדריכלים ובוני ערים
רח' שמעון התרסי 41 ת"א מיקוד 62492
טלפון: 6041586-03 פקס: 5442772-03
9. מטרת התכנית:
א. שנוי יעד שצ"פ מס' 803 לשטח למבנה ציבור מס' 2901.
ב. קביעת הוראות בניה וקווי בניה למגרש 2901.
ג. שנוי יעד מאזור מגורים ב' לשצ"פ.
10. כפיפות התכנית:
תכנית זו כפופה להוראות תכנית מפורטת מס' 210/6/1,
בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לאלו שבתכניות אחרות החלות על השטחים הנ"ל תקבענה הוראות תכנית זו.

-2.....

פרק ב' **חלוקה לאזורים והגבלות בניה**

א. שטח ציבורי פתוח :

השטחים הצבועים ירוק בהיר מיועדים לשטח ציבורי פתוח .
כל ההוראות לגבי שטחים אילו ע"פ תכנית מפורטת מס' 210/6/1 .

ב. אזור מגורים ב' :

השטחים הצבועים בתכלת מיועדים לאזור מגורים ב' .
כל ההוראות לגבי שטחים אילו ע"פ תכנית מפורטת מס' 210/6/1 .

ג. מתקנים הנדסיים :

השטח הצבוע באפור עם פסים אלכסוניים בצבע סגול מיועד למתקנים
הנדסיים. כל ההוראות לגבי שטח זה ע"פ תכנית מפורטת מס' 210/6/1 .

ד. דרכים קיימות :

השטח הצבוע בחום סיפיה מיועד לדרכים.
כל ההוראות לגבי שטח זה ע"פ תכנית מפורטת מס' 210/6/1 .

ה. שטח לבניני ציבור :

השטחים הצבועים בתשריט בחום מותחם בקו עבה של חום כהה , מיועדים למבני
ציבור. ✓

ה.1 השימושים המותרים :

6 גני ילדים, בית כנסת , אולם לדרשות , בתי כנסת לימי חול, מקווה, חדרי הנהלה,
כולל אברכים, מחסן ספרים ו- 35% שטחים למטרות שרות.
מותר לוועדה המיוחדת לתכנון ובניה, לשנות השימושים או להוסיף שימושים
נוספים בתנאי שיוצג פתרון לחניות ובאישור המפע"ת במידת הצורך.

ה.2 זכויות בניה :

במגרש 2901 יותר לבנות שטח כולל של 200% ועוד קומת מסד לחניה. תיתכן
תוספת של עד 10% לשימושים שונים של מבנה ציבור בתנאי שתקן החניה
יאפשר זאת.

שטח תכסית בניין - 65% . שטח תכסית קומת חניה - 100%
המועצה המקומית רשאית לאשר תוספת של קומת חניה נוספת מתחת לקומת
המסד במידה ומספר המקומות לא יתאם את תקן החניה הנדרש.
קומת מסד הינה קומה המכוסה ברובה בקרקע ורק חזית אחת גלויה בגין
שיפוע המגרש.

ה.3 קווי בניין על קרקעיים:

קו בניין קדמי - 5 מטר כמסומן בתשריט.
קו בניין צדדי לכיוון מערב-אזור המסחר - 8 מטר כמסומן בתשריט.
קו בניין צדדי לכיוון דרום - אזור חקלאי - 2 מטר כמסומן בתשריט.
מרווח הבניין בצד מערב (לכיוון שטח המסחר) ישמש גם למעבר
צנרת תשתיות עירוניות .

ה.4 קווי בניין לקומות שמיתחת פני הכביש:
כל קווי הבניין לקומות החניה יהיו 0 מכל צדי המגרש.

ה.5 מפלס הכניסה:
מפלס 0.00 + יהיה בגובה של עד 1.50 מטר ממפלס הרחוב הצמוד מצפון.

ה.6 גובה הבניינים:

גובה מקסימלי יהיה 4 קומות מעל למפלס הכניסה , 3.5 מטר לקומה.
ניתן יהיה לבנות קומות גבוהות יותר ובלבד שגובה המבנה לא יעבור 17.5 מטר.
יהיה ניתן לבנות מסתור למערכות טכניות על הגג מעבר לגובהו המצוין של
המבנה ובלבד שהמסתור יהיה בנסיגה יחסית למעקה המבנה הכל לפי נספח.
הבינוי מספר הקומות מתחת למפלס הכניסה לבניין יהיה עד 4 קומות, כולל
קומות החניון עם אופציה לקומת חניה נוספת.

ו. כללי:

הקצאת שטחי ציבור:

שטחים המיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית ע"י הממונה על הרכוש
הממשלתי בהתאם לדרישותיו ונהליו הנהוגים לעת ההקצעה.

סידורים לנכים:

בכל המבנים באזור מבני הציבור וכן בשטחים הציבוריים הפתוחים, יחולו התקנות
בעניין הסידורים לנכים ע"פ הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 על כל
תיקוניהם.

חניה:

החניה תוקצה בהתאם לדרישות המפקח על התעבורה, בהתאם לנספח החניה,
ועל פי השימושים בבקשה להיתר בניה.

ז. תנאים לקבלת היתר:

במידה והבניין יבנה בשלבים, יש לבנות בשלב א' את קומת החניון כבר
לשלב הסופי של המבנה. תכנון שלב א' של המבנה יאפשר פיתרון החניון
לשלב הסופי של המבנה.
בנוסף לאישורים הנדרשים לקבלת היתר יוגשו לאישור מהנדס המועצה
תכנית בינוי כפי שמפורט בפרק ז' של תכנית מפורטת 210/6/1 .

חתימות ואישורי בניה

24/9/08

אדריכל
שכעון התוכנית
עורך התוכנית
אנקשטין אדריכלים
ובוני ערים

ציפחה אינטרנשיונל 1994
ח.מ. 3-19-19

מגיש התכנית
חברת ציפחה
אינטרנשיונל 1994 בע"מ

בעל הקרקע
הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש באי"ש

מוסדות אמרי חיים ויזניץ
מודיעין עילית (ע"ר)
מס' 8-473-041-58

יזם התכנית
מוסדות אמרי חיים ויזניץ

הועדה המקומית לתכנון ובניה
מודיעין עילית

הועדה המיוחדת לתכנון הבניה
מודיעין עילית

הועדה המקומית לתכנון ובניה מודיעין עילית	
מיום	15. 01. 2005
מס'	
אשר/לתיקון/ נדחה	
אשר בתנאים	