

הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0478354

מד/מק/20/26 - תוספת זכויות בניה מגרש 313

מרכז

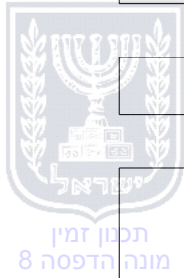
מחוז

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

תכנית זו מגדילה את סך השטח העיקרי בתת הקרקע ב-325 מ"ר ואת סך שטח השרות בתת הקרקע ב-26.4 מ"ר.
סך התוספת 351.4 מ"ר הינה תוספת של 35% משטח הבניה המותר בתכנית המאושרת מד/20.
כמו כן מבקשת התכנית לשנות את קו הבנין האחורי התת קרקעי מ-6 מ' ל-3.8 מ'.
בנוסף התכנית מאפשרת קומה נוספת על 2 הקומות המאושרות בתכנית מד/20.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מד/מק/26/20 - תוספת זכויות בניה מגרש 313

מספר התכנית 420-0478354

1.2 שטח התכנית 1.004 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 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) (1) (8)

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 196625

קואורדינאטה Y 643500

1.5.2 תיאור מקום מבנה במגרש 313 ברחוב הגן במודיעין**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	הגן	30	

שכונה מרכז עינב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5892	מוסדר	חלק	47	

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מד/ 2020	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/ 2020 ממשיכות לחול.	4747	3024	05/05/1999
מד/ מק/ 1 /20	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/ מק/ 1 /20 ממשיכות לחול.	5501	2106	28/02/2006
מד/ מק/ 40	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/ מק/ 40 ממשיכות לחול.	6679	782	24/10/2013
מד/ 20	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/ 20 ממשיכות לחול.	4913	4552	24/08/2000



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עדי מאירסון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עדי מאירסון		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	08/03/2018	עדי מאירסון	08/03/2018	טבלת זכויות מצב מאושר	לא
אדריכלות	מנחה	1: 100	1	08/03/2018	עדי מאירסון	08/03/2018	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	07/07/2016	אבי בוידיק	04/03/2018	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	01/10/2017	עדי מאירסון	01/10/2017	תשריט מצב מאושר	לא

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			עידן חדש ש.ע.ל. בע"מ	תל אביב- יפו	ויצמן	14 א	03-6957113		

תכנון זמין
מונה הדפסה 8**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			עידן חדש ש.ע.ל. בע"מ	תל אביב- יפו	ויצמן	14 א	03-6957113		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				עידן חדש ש.ע.ל. בע"מ	תל אביב- יפו	ויצמן	14 א	03-6957113		

תכנון זמין
מונה הדפסה 8**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	עדי מאירסון	87180		מודיעין- מכבים- רעות	לבונה	9			meirsona@g mail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	אבי בוידיק	85961		תל אביב- יפו	ריב"ל	22	03-6881550		boidek@netvision.net.il
	מודד	שאול ברטיש	595		כפר שמואל	כפר שמואל	8			



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 סך זכויות הבניה במגרש, שינוי קו בנין ותוספת קומה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין אחורי תת קרקעי מ-6 מ' ל- 3.8 מ'

2. תוספת של 325 מ"ר עיקרי ו-26.4 מ"ר שרות בתת הקרקע.

3. תוספת קומה מעל ה-2 המאושרות בתכנית מאושרת.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
תעשייה קלה ומלאכה	313

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	תעשייה קלה ומלאכה	313
קו בנין תחת/ תת קרקעי	תעשייה קלה ומלאכה	313

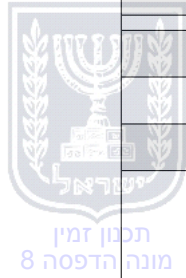
3.2 טבלת שטחים**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה קלה ומלאכה	1,001.82	100
סה"כ	1,001.82	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה קלה ומלאכה
4.1.1	שימושים
	שימושים בהתאם לקבוע בהוראות התכנית המאושרת מד/20
4.1.2	הוראות
א	תשתיות סימון מהתשריט : גבול מסדרון תשתיות ת"ק 1. השטח המסומן בתכנית כמסדרון תשתיות ת"ק הינו פרוזדור למעבר תשתיות כפי שהוגדר בנספחי הבינוי של תכנית מד/20. 2. שינוי קו בנין אחורי תת קרקעי מ-6 מ' ל-3.8 מ' לא יפגע בזכות הדרך לתשתיות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי
16	6 (1)	0	0	1	2	8.5		40	26.4	325	100.4	502	1004	313	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קו בניין אחורי לתת הקרקע שונה ל- 3.8 מטר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

- א. היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין. או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישור התכנית כחוק



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8