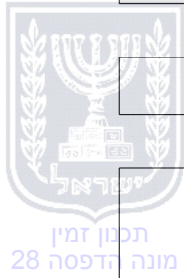


הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0601203

מד/מק/20/29 - תוספת זכויות בניה למגרש 111, מרכז עינב



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

תוספת זכויות בניה למגרש 111.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מד/מק/29/20 - תוספת זכויות בניה למגרש 111, מרכז עינב

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

420-0601203

מספר התכנית

8.865 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) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) (1) (3) (א), 62 א (א) (1) (3) (ב)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

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
קואורדינאטה X	196429
קואורדינאטה Y	644060

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 111 ממוקם באזור המלאכה. מצפון - שד' המלאכות, מדרום - רח' הקדרה, ממערב - רח' המכונאי, ממזרח - רח' החרט.

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
	1	המכונאי	מודיעין-מכבים-רעות
	3	המכונאי	מודיעין-מכבים-רעות

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5890	מוסדר	חלק	9	

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

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/05/1999	3024	4747	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מד/ 2020. הוראות תכנית מד/ 2020 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מד/ 2020
24/10/2013	782	6679		כפיפות	מד/ מק/ 40
07/07/2014	6661	6832	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הוראות תכנית 420-0154385 מד/מק/ 12/20 ממשיכות לחול.	שינוי	420-0154385
24/08/2000	4552	4913	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר ההוראות ימשיכו לחול.	שינוי	מד/ 20



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיורא רוטמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיורא רוטמן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		03/12/2018	גיורא רוטמן	29/11/2018	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי ופיתוח	05/11/2018	גיורא רוטמן	05/11/2018		1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה	04/12/2018	יורם בש	29/10/2018	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	05/11/2018	גיורא רוטמן	05/11/2018	1	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
	פרטי			אליעזר אולניק אחזקות בע"מ באמצעות מיופה הכוח	רמת גן	(1)	2	03-7554466	03-7554467	office@bh-law.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: שם תאגיד מלא: "אליעזר אולניק אחזקות בע"מ באמצעות מיופה הכוח עו"ד סבי ברייטהולץ", כתובת: כתובת: רח' בן גוריון 2, מגדל ב.ס.ר-1, ר"ג..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אליעזר אולניק אחזקות בע"מ באמצעות מיופה הכוח	רמת גן	(1)	2	03-7554466	03-7554467	office@bh-law.com

(1) כתובת: שם תאגיד מלא: "אליעזר אולניק אחזקות בע"מ באמצעות מיופה הכוח עו"ד סבי ברייטהולץ"

כתובת: רח' בן גוריון 2, מגדל ב.ס.ר-1, ר"ג..

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				אליעזר אולניק אחזקות בע"מ באמצעות מיופה הכוח	רמת גן	(1)	2	03-7554466	03-7554467	office@bh-law.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

(1) כתובת: שם תאגיד מלא: "אליעזר אולניק אחזקות בע"מ באמצעות מיופה הכוח עו"ד סבי ברייטהולץ"
כתובת: רח' בן גוריון 2, מגדל ב.ס.ר-1, ר"ג..

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גיורא רוטמן	22619	רוטמן אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	תל אביב- יפו	הירקון	109	03-5270860	03-5225085	office@gr- a.co.il
	יועץ תחבורה	יורם בש		יורם בש הנדסת תנועה ותחבורה	גבעתיים	(1)		03-7329892		yoram@y- basch.co.il
	מודד	משה פלוס	442	"הלפרין פלוס" מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ	ראשון לציון	(2)		03-9627082	03-9626874	mail@hf- mapping.co.il

(1) כתובת: תפוצות ישראל 3, גבעתיים.

(2) כתובת: הכשרת הישוב 10, א.ת. חדש, ראשלי"צ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת של 4 קומות מעל הכניסה הקובעת, מעל 4 קומות המאושרות מעל הכניסה הקובעת סה"כ לאחר התוספת 8 קומות מעל הכניסה הקובעת,

כמו כן תוספת גובה של 24.5 מ' על 13.5 מ' מאושרים, סה"כ גובה לאחר תוספת 38 מ'. על פי סעיף 62א(א)(4).

2. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה, תוספת של 3,484.5 מ"ר עיקרי ושירות מעל ומתחת לכניסה קובעת על

27,560 מ"ר מאושרים, סה"כ שטח עיקרי ושירות מעל ומתחת לכניסה קובעת לאחר התוספת 31,045 מ"ר עפ"י

סעיפים 62א(א)(1)(3) ו 62א(א)(1)(3)(ב).

3. שינוי של הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים על פי סעיף 62א(א)(5).

4. שינוי קו בניין: קווי בניין בתכנית מאושרת: קדמי- 8 מ', אחורי- 8 מ', צידי- 8 מ'.

קווי בניין מוצעים בתכנית זו: קדמי- 4 מ', אחורי- 4 מ', צידי- 3 מ', עפ"י סעיף 62א(א)(4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

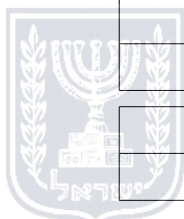
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
משרדים	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	משרדים	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
משרדים	8,865.56	100
סה"כ	8,865.56	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד	
100	8,865.56		משרדים
100	8,865.56	סה"כ	



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	משרדים
4.1.1	שימושים כמפורט בתכנית מד/20.
4.1.2	הוראות אדריכלות
א	<p>1. מפלס כניסה הקובעת יהיה מהציר הראשי שדרות המלאכה.</p> <p>2. חצר המשק, פריקה, טעינה וסילוק האשפה יהיה ממפלס שמתחת לכניסה הקובעת. כמו כן, גם המעברים של הפריקה וסילוק האשפה.</p> <p>3. חזיתות המבנים A,B,C הפונים לשד' המלאכות, רח' הקדר ורח' המכונאי, יהיו דופן מסחרית ותורשה העמדת שולחנות וכיסאות בתחום קווי הבנין כלפי הרחובות.</p> <p>4. הכיכרות, העליונה והתחתונה (מפלס תכנית קומת קרקע, תכנית קומת חניון 1- ותכנית קומת חניון 2- כמצוין בנספח הבינוי המנחה), תשמשנה גם לפעילות מסחרית כגון: חנויות, בתי קפה, מסעדות, מועדונים, ברים וכו'.. במפלסים אלו הפעילות המסחרית לא תוגבל באחוזי שטח הקומה.</p> <p>6. לאורך החזיתות המסחריות יהיה פס שילוט מסחרי ברוחב אחיד וגוון אחיד בגובה 4.5 - 3.5 מ'.</p> <p>7. לאורך החזיתות המסחריות יותקנו פרגולות/מצללות בעומק של עד 2.5 מ', מחומרים קלים (פלדה, או אלומיניום).</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מותא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(3) 4	(3) 4	(3) 3	(3) 3	3	8	(2) 38	(1) 45	12950	1370	3270	13455	8870	משרדים

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) ישמר 15% שטח חלחול עפ"י תמ"א 4/ב/34..
- (2) הגובה המצוין הינו פני תקרת קומות משרדים עליונה לא כולל יציאות לגג, חלל טכני, מעקות, אלמנטי הסתרה ואנטנות..
- (3) יתאפשר קו בנין תת-קרקעי 0 בהתאם לצורך התכנוני, ובתנאי שתעמוד בהוראות תמ"א 4/ב/34 לעניין חילחול..



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- א. היטל השבחה: היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
- ב. תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה בהוראות תמ"א 4/ב/34.
- ג. נספח התנועה אינו מציג פתרון לחילחול מי נגר עילי, הפתרון יקבע כתנאי למתן היתר בניה בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

עד 7 שנים ממתן התוקף לתכנית.



טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר עפ"י מד/20 ו- מד/20/12

תכנית מספר: 420-0601203

שם התכנית: מד/מק/29/20 - תוספת זכויות בניה למגרש 111, מרכז עינב

עורך התכנית: גיורא רוטמן

תאריך: 05.11.2018

חתימה: 
 514658384

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת							
										שרות בלבד	שרות	עיקרי					
8	8	8	8	2	4	13.5	40	310	27560.5	15079	443.5	-	1644	10394	8870	111	משרדים