

הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0262428

מד/מק/47/5 - יינות ביתן תוספת זכויות בנייה

מרכז

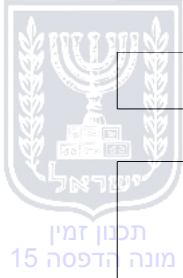
מחוז

מרחב תכנון מקומי מודיעין-מכבים-רעות

תכנית מפורטת

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 קובעת תוספת זכויות בניה עבור סגירת קולונדה קיימת במרכז המסחרי ח 60 בצד הצפון מזרחי של המרכז. בסמוך לסגירת הקולונדה הקיימת יבוצע קירוי קל באמצעות מרקזה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
-----------	------------------------

מד/מק/47/5 - יינות ביתן תוספת זכויות בנייה

מספר התכנית	420-0262428
-------------	-------------

שטח התכנית	4.277 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית
--------------	------------

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (16) (א) (1), 62א (א) (5)

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 201180

קואורדינאטה Y 644830

1.5.2 תיאור מקום

המבנה המסחרי מגרש ח-60 גובל בצידו הצפון מזרחי בשצ"פ וב-3 הכיוונים הנוספים בדרכים.

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	גינת החולה	76	

שכונה הנחלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5683	מוסדר	חלק	69	

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
גז/מד/במ/5	ח 60

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
גז/מד/במ/5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, כל יתר ההוראות בתכנית גז/מד/במ/5 ממשיכות לחול.	4215		19/05/1994
מד/5/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, כל יתר ההוראות בתכנית מד/5/1 ממשיכות לחול.	4392	2358	17/03/1996
מד/35	ללא שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מד/35. הוראות תכנית מד/35 תחולנה על תכנית זו.	5728	221	24/10/2007
מד/39/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, כל יתר ההוראות בתכנית מד/39/1 ממשיכות לחול.	6864	7743	28/08/2014



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				נעמי גלברט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		נעמי גלברט		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה			19/06/2019	נעמי גלברט	08: 55 19/06/2019		כן
בינוי	מנחה	1: 200		18/06/2019	נעמי גלברט	08: 55 19/06/2019		לא
חניה	מנחה	1: 250	1	07/01/2019	דוד בז'רנו	17: 51 07/04/2019		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250		24/07/2016	נעמי גלברט	10: 02 24/07/2016		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	יהודה מלכה			מודיעין- מכבים- רעות	גינת החולה	76	050-2965651		
	פרטי			יינות ביתן	אשקלון	הפנינים	38	08-9199999		amir.n@ybitan.co.il

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		יהודה מלכה			מודיעין- מכבים- רעות	גינת החולה	76	050-2965651		
חוכר				מ.פלא יזום עסקים בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	גינת החולה	76	08-9730552	08-9730552	
שוכר				יינות ביתן	אשקלון	הפנינים	38	08-9199999		amir.n@ybitan.co.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלים נוספים שאינם חלק מתכנית זו ראה עפ"י נסח טאבו מצ"ב.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	נעמי גלברט	15776		מודיעין- מכבים- רעות	שמעון	90	054-7605102		nomkg@yahoo.com
אדריכלית	עורך ראשי	שירי פרידמן	00101603		רחובות	הנשיא הראשון	38	054-5352620		shiri.friedman@gmail.com
	יועץ תחבורה	דוד בז'רנו		הנדסת תנועה ותחבורה	מודיעין- מכבים- רעות	(1)		08-9701106	08-9750390	david_bez@bezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 1709.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה : שטח עיקרי 76 מ"ר + שטחי שירות 65 מ"ר. עפ"י סעיף 62א(א)(16)(א)(1) לחוק
2. שינוי בהוראות בינוי. עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	60

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	4,275	100
סה"כ	4,275	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	4,274.95	100
סה"כ	4,274.95	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
כמפורט בתכנית מאושר גז/מד/במ/5 - אזור מסחרי (סעיף 14)	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
1. הגדלת שטחי חנויות בצד הצפון מזרחי של מרכז מסחרי ח-60: סגירה של קטע קולונדה קיימת בתחום המוצע עפ"י נספח הבינוי ובשטח עיקרי של 76 מ"ר. הבניה תהיה מאלומיניום וזיגוג בלבד כמפורט בנספח הבינוי. 2. בחזית התוספת יתווסף קירוי קל באמצעות מרקיזה בלבד עד שורת העמודים הבאה. תוספת של 65 מ"ר שטחי שירות. הקירוי יהיה מחומר עמיד ושקוף. צבע המרקיזה יהיה תואם פרטי הבינוי הקיימים בגוון התואם את חיפוי המבנה הקיים. 3. השטח הצבוע בירוק בנספח הבינוי ומוגדר כשטח קירוי יישמש למעבר מקורה בלבד לכלל הציבור, לא תותר הצבת חפצים כהגדרתם בחוק עזר מדיניות לעניין כללים להוצאת סחורה בשטח המעבר.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
			מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	צידי- שמאלי	קדמי	
			עיקרי	שרות						
מסחר	60	4275	1476 (1)	256 (2)	1732	60	2	1	0 (3)	5

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 76 מ"ר תוספת עפ"י המתואר בנספח הבינוי.

(2) 65 מ"ר תוספת עבור מעברים לכלל הציבור, עבור קירוי קל בלבד, עפ"י המתואר בנספח הבינוי.

(3) בכיוון השצ"פ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. היתר בניה ע"פ תכנית זו יכלול הסדרה של כל חריגות הבניה בתחום הנכס נשוא תכנית זו, לרבות הריסה אם נדרש.
2. תנאי להיתר בניה הינו הצגת ניצול מלוא זכויות הבניה באשר לשטחים העיקריים ושטחי השירות.
3. תנאי להיתר בניה הינו הגשת פרט שילוט אחיד סביב החצר המרכזית לאישור מהנדס הוועדה פרט זה יבוצע בהינף אחד עם הגדלת השטחים.
4. פרטי הקירווי הקל מרקיזה יקבעו בעת הגשת היתר הבניה.

6.2**היטל השבחה**

- א. הוועדה המקומית תטיל ותיגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- 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

נספח. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

קווי בנין (מ')			מס' קומות		תכסית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	עפ"י תכנית מאושרת מס'	
אחורי	צידי	קדמי	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
								שירות	עיקרי	שירות				עיקרי
5	0	5	1	2	60%	23%	983				983	4275	מסחר	גז/מד/במ/5
					60%	37%	1591			191	1400	4275	מסחר	מד/39/1