

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 420-0753871

מד/מק/20/43 - מגרש 218, תוספת זכויות בניה



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

מגרש 218 הוא מגרש המיועד לתעשייה במרכז עינב במודיעין-מכבים רעות. תכנית זו מוסיפה 180 מ"ר שטח עיקרי ועוד 100 מ"ר שטח שרות בקונטור הבנין הקיים, ללא שינוי בחזיתות המבנה וללא שינוי בגובה הבנין. כמו כן, התכנית עורכת שינוי נקודתי בקו הבנין בחזית הדרומית מ-6 מ' ל-1.7 מ' לגגון ורמפה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מד/מק/43/20 - מגרש 218, תוספת זכויות בניה
1.1	שם התכנית ומספר התכנית	420-0753871
1.2	שטח התכנית	3.733 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	א62 (א) (16), א62 (א) (4), א62 (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	196757
קואורדינאטה Y	643812

### 1.5.2 תיאור מקום

מגרש 218, מגרש פינתי באזור המלאכה, פינת הרחובות הגן ושדרות המקצועות.

### 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	2	

שכונה אזור המלאכה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5892	מוסדר	חלק	29	

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/02/2006	2106	5501	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/מק/20 ממשיכות לחול.	שינוי	מד/מק/20 / 1
24/08/2000	4552	4913	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/20 ממשיכות לחול.	שינוי	מד/20
09/02/2011	2357	6197	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/מק/20 ממשיכות לחול.	שינוי	מד/מק/20 / 10



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מרק סגל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מרק סגל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	זכויות בניה מאושרות	16: 59 04/05/2020	מרק סגל	04/05/2020	3		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי	16: 24 25/05/2020	מרק סגל	24/05/2020	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	16: 04 15/01/2020	יורם בש	05/11/2019	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	13: 44 05/11/2019	מרק סגל	05/11/2019	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			יורוסטנדרט בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	שד המקצועות	13	08-9110811		

תכנון זמין  
מונה הדפסה 16**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			יורוסטנדרט בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	שד המקצועות	13	08-9110811		

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

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

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מרק סגל	33772	מ.סגל-ד.יפה, אדריכלים ומתכנני	בני ברק	לח"י	31	03-6471473	03-6297878	ma-segal@zahav.net.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	יורם בש	37832		גבעתיים	תפוצות ישראל	3	03-7329892		yoram@y-basch.co.il

תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	נתן שלסינגר	1234		ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		natan@dnts.c o.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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 בתוך קונטור המבנה הקיים ללא שינוי בגובה הבנין; שינוי נקודתי בקו בנין מקומי להסדרת בניה קיימת של גגון ורמפה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א) תוספת 180 מ"ר שטח עיקרי ו-100 מ"ר שטח שרות לפי סעיף 62א(א) (16) לחוק.

ב) שינוי נקודתי בקו בנין אחורי מ-6 מ' ל-1.7 עבור רמפה וגגון בהתאם למסומן בתשריט ובנספח הבינוי לפי סעיף 62א(א) (4) לחוק ובהתאם לסעיף 62א(א) 5 לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
תעשייה	29	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	תעשייה	29
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	תעשייה	29

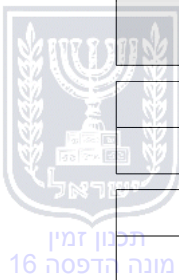
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	3,733	100
סה"כ	3,733	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	3,732.61	100
סה"כ	3,732.61	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	הכל בהתאם להוראות תכניות מאושרת מד/20 ומד/מק/20/1 ותכנית מאושרת מד/מק/20/10.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	הכל בהתאם להוראות תכניות מאושרות מד/20, מד/מק/20/1 ו-מד/מק/20/10, למעט שינוי בקו תכנון זמין מונה הדפסה 16.
ב	חניה
	בהתאם לתקן החל בעת הוצאת היתרי בניה.
ג	זיקת הנאה
	זיקת הנאה לפי סעיף 4.1.2 ה להוראות תכנית מד/מק/20/10.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 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	יעוד		
	קדמי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
									שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
3 (8)	6 (7)	4	1 (6)	4 (5)	70 (4)	7795	2254 (3)	1578	852 (2)	3111 (1)	3733	29	תעשייה		

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) כולל 180 מ"ר שנוספו בתכנית זו.
- (2) כולל 100 מ"ר שנוספו בתכנית זו.
- (3) מתוכם 1,990 מ"ר לחניה בלבד, ע"פ תכנית מד/20.
- (4) תותר תוספת 5% תכנית עבור ארכאדות וגגונים בכל הקומות, עפ"י תכנית מד/מק/10/20.
- (5) תותר גלריה עפ"י הוראות החוק ותקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בהיתרים ובתכניות), התשנ"ב-1992. שטח הגלריה יהיה מתוך השטח העיקרי המותר עפ"י תכנית מד/מק/10/20.
- (6) הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת קומות תת-קרקעיות כשטחי שרות למטרות חניה בלבד, והשימושים הנלווים לחניה בלבד לפי התקן שבתכנית המתאר מד/2020.
- (7) 1.7 מ' לגגון קיים בלבד - בהתאם למסומן בתשריט ובנספח הבינוי; 0 מ' מתחת למפלס אבסולוטי +152.0. עפ"י תכנית מד/מק/10/20.
- (8) 3 מ' לדרך מס' 6; 6 מ' מעל למפלס אבסולוטי +152.0 לכוון דרך מס' 12. עפ"י תכנית מד/מק/10/20.

**6. הוראות נוספות**

**6.1 היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

5 שנים מיום תחילת התכנית.

