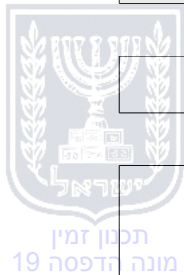


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 420-0760348

מד/מק/6/58-תוספת זכויות בניה, מגרש ח 1, מודיעין



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי מודיעין-מכבים-רעות  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה את השינויים הבאים:

1. תוספת זכויות בניה בשטח עיקרי של 53 מ"ר לצורך תוספת בקומת הקרקע והמרת כ-32 מ"ר משטחי אחסנה לשטח עיקרי בקומת הקרקע - סה"כ תוספת שטחים עיקריים בקומת הקרקע - 85 מ"ר.
2. תוספת זכויות בניה בשטחי שרות של 45 מ"ר לצורך קרוי מבואה ראשית, עבור תוספת שטח לאחסנה ועבור קרוי ביתן אשפה.
3. תוספת זכויות בניה תת קרקעיים בשטחי שרות של 165 מ"ר.
4. שינוי קו בנין אחורי לרח' העמק באופן נקודתי לצורך הרחבת המבנה ושינוי מיקום ביתן אשפה.
5. שינוי הוראות בינוי ועצוב אדריכלי בדבר חומרי גמר לחזיתות התוספת וכן הגדלת תכסית לצורך הקמת ביתן אשפה  
כל האמור לעיל לצורך הרחבת מרכז מסחרי ח 1 ברחוב גינות יצחק רבין 45, מודיעין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מד/מק/58/6-תוספת זכויות בניה, מגרש ח 1, מודיעין

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 420-0760348

1.2 שטח התכנית 0.829 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) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (1), 62 א (א) (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	200446
קואורדינאטה Y	644444

### 1.5.2 תיאור מקום

מגרש ח 1 ממוקם בעמק שבין שכונת משואה לשכונת השבטים לאורך גינת יצחק רבין ממערב לבית ספר יסודי ניצנים וממזרח לשטח ציבורי פתוח

### 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
	45	שד יצחק רבין	מודיעין-מכבים-רעות

שכונה עמק יצחק רבין

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5812	לא מוסדר	חלק	123	

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/6/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/6/1 ממשיכות לחול.	4626	2709	08/03/1998
מד/6/10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/6/10 ממשיכות לחול.	5604	864	12/12/2006
מד/מק/6/39	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/מק/6/39 ממשיכות לחול.	6454	5614	02/08/2012
מד/מק/6/7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/מק/6/7 ממשיכות לחול.	5358	1057	09/01/2005



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילת מארטינוטי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילת מארטינוטי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		13: 54 21/04/2020	אילת מארטינוטי	21/04/2020	1		מנחה	זכויות בניה מאושרות
לא		23: 17 21/06/2020	אילת מארטינוטי	21/06/2020	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		09: 07 25/05/2020	אילת מארטינוטי	25/05/2020	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**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, רוני כהן		סופר טוב נדלן בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	שד יצחק (רבין 1)	45	08-9100286		r0505228227@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: גינות יצחק רבין.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		רוני כהן		סופר טוב נדלן בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	שד יצחק רבין (1)	45	08-9100286		r0505228227@gmail.com

(1) כתובת: גינות יצחק רבין.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אילת מארטינוטי	56022		מודיעין- מכבים- רעות	נחל דליה	25	050-7575594	08-9700178	ayeletmarti@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אורי רונן	1493	הלפרין פלוס מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082		ronen@hf- mapping.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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**

הרחבת מרכז מסחרי קיים במגרש ח 1, מודיעין.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. תוספת זכויות בניה בשטח עיקרי בסך של 53 מ"ר והמרת 32 מ"ר שטחי שרות לשטחים עיקריים שה"כ 85 מ"ר תוספת, על פי סעיף 62א(א) סעיף קטן 16 לחוק.
2. תוספת זכויות בניה בשטחי שרות בקומת מרתף בסך של 165 מ"ר, על פי סעיף 62א (א) סעיף קטן 8 לחוק.
3. תוספת זכויות בניה בשטחי שרות בקומות על קרקעיות בסך של 45 מ"ר, על פי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4 לחוק.
4. שינוי קו בנין נקודתי אחורי לכוון רחוב העמק על פי סעיף 62א(א) סעיף קטן 4 לחוק.
5. שנוי של הוראות בדבר בנוי או עיצוב אדריכליים, על פי סעיף 62א(א) סעיף קטן 5 לחוק.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 19תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
חניון	1231
מסחר ותעשייה	123

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	חניון	1231

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
6.69	55.47	חניה
93.31	773.65	מסחר ותעשייה
<b>100</b>	<b>829.12</b>	<b>סה"כ</b>

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
6.69	55.47	חניון
93.31	773.65	מסחר ותעשייה
<b>100</b>	<b>829.12</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעשייה
4.1.1	<b>שימושים</b>
	על פי התכניות המאושרות מד/מק/39/6, מד/10/6, מד/7/6 החלות במקום.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הנחיות מיוחדות</b> 1. תוספת שטחי הבניה הינם עבור הרחבת המרכז המסחרי בהתאם למפורט בנספח הבינוי ובפרוט כמון זמין מונה הדפסה 19 הבא: א. תוספת זכויות בניה בשטח עיקרי בסך של 53 מ"ר והמרת כ-32 מ"ר שטחי שרות לשטחים עיקריים, סה"כ 85 מ"ר תוספת כך שסך השטחים המותרים יעמוד על 415 מ"ר. ב. תוספת זכויות בניה בשטחי שרות בקומת מרתף בסך של 165 מ"ר כך שסך השטחים המותרים יעמוד על 215 מ"ר. ג. תוספת זכויות בניה בשטחי שרות מעל הקרקע בסך של 45 מ"ר כך שסך השטחים המותרים יעמוד על 105 מ"ר. 2. מימוש תוספת זכויות הבניה תתאפשר בשלבים ובלבד שבסיום כל שלב יינתן מראה נאה ומוגמר לתוספת הבניה, חלקי המבנה הקיימים הצמודים לה ושטחי הפיתוח הגובלים.
ב	<b>הוראות בינוי</b> 1. על יוזם התכנית לפעול למיגון מערכת המיזוג וזאת על פי הנחיות של יועץ סביבתי לשביעות רצון הועדה המקומית. 2. ניקוז גג תוספת הבניה יהיה בתחום שטח המגרש. לא תותר שפיכה חופשית של מי נגר עילי לשטח ציבורי גובל. 3. צנרת הבנין תהיה פנימית בלבד. תיאסר התקנת צינורות על קירות חיצוניים, למעט מרזבים. 4. מערכות טכניות - במידה והתוספת מצריכה שינוי מיקום למערכות טכניות קיימות יוצגו במסגרת ההיתר מיקום חדש, דרכי גישה לתחזוקה ואלמנטים להסתרה 5. הגדלת תכסית עד 65% משטח המגרש לצורך הרחבה של שטח למסחר, שטחים לאחסנה והקמת ביתן אשפה מקורה.
ג	<b>עיצוב אדריכלי</b> חזיתות המבנים יבנו בחומרים בני קיימא כגון: אבן טבעית מלוטשת או מסותתת, זכוכית, פלדה, בטון אדריכלי חשוף, פנלים מאלומיניום. גמר התוספת יותאם לגמר המבנה הקיים מבחינת חומר, עיבוד וגוון לקבלת מראה נאה של חזיתות המבנה.
ד	<b>קווי בנין</b> קווי הבנין בהתאם למצויין בתשריט ובנוסף שינוי נקודתי בקו בני אחורי לכוון רחוב העמק לצורך הרחבת המבנה ושינוי מיקום ביתן אשפה
4.2	<b>חניון</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	על פי התכניות המאושרות מד/מק/39/6, מד/10/6, מד/7/6 החלות במקום.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>חניה</b>

4.2	חניון
	<p>האזור המוגדר כחניון הוא אזור חניה למסחר עם זכות מעבר להולכי רגל בכל עת. בשטח זה יחולו ההוראות המפורטות:</p> <p>א. מספר מקומות החניה יהיה על פי תק החניה החל בתכניתן מד/2020</p> <p>ב. תוספת החניה הנדרשת בגין השטחים העיקריים בתכנית זו, תהיה בתחום מגרש ח1 או בתחום מגרשים סמוכים, בכפוף לאישור בעלי המגרשים או במנגנון כופר חניה לפי תקנה 2 לתקנות החניה (התקנת מקומות חניה)</p> <p>ג. יותר מעבר תשתיות עירוניות תשמר זכות מעבר להתקנה, טיפול ואחזקה של התשתיות הציבוריות בתחום המגרשים.</p>



## 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				
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	8.7	65 (4)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות	עיקרי	מעל הכניסה הקובעת שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	123	מסחר ותעשייה
2.3	(5)	(5)	(5)	1			735	(3) 215	0	(2) 105	(1) 415	829		

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 לכלל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לאחר תוספת של 85 מ"ר על המאושר בתכנית מד/מק/39/6 מתוכם 32 מ"ר המרה משטחי שרות לשטח עיקרי.
- (2) לאחר תוספת של 45 מ"ר על המאושר בתכנית מד/מק/39/6.
- (3) לאחר תוספת של 165 מ"ר על המאושר בתכנית מד/מק/39/6.
- (4) הערך מתייחס ל% מתא שטח מקסימום.
- (5) בהתאם לתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק

### 6.2 תנאים למתן היתרי בניה

1. הצגת פתרון חניה לתוספת החניה הנדרשת בהתאם לתקן מד/2020.

2. אשור אגף איכות וסביבה לתכנון מערך האשפה ומיכלי המחזור

### 6.3 תנאים למתן תעודת גמר

1. תנאי למתן תעודת גמר למבנה המורחב הינו ביצוע פתרונות החניה בפועל.

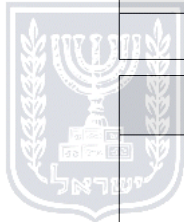
2. רישום זכות מעבר לציבור בתחום החניה והמדרכה הסמוכה בטאבו.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

כ-10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



**תכנית מס' 420-0760348**

**שם תוכנית: מד/מק/58/6-תוספת זכויות בניה, מגרש ח1, מודיעין**

**נספח זכויות והוראות בניה – מצב מאושר**

עורך התוכנית: אילת מארטינוטי תאריך: 21.4.20 חתימה: \_\_\_\_\_

**מצב מאושר עפ"י תכנית מד/ 10/6**



יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				גובה מבנה מירבי (0.00)	מספר קומות מירבי	קווי בנין (מטר)		
			מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	קדמי			צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות							
אזור מסחרי	ה-1	828	220	80	300	4.30	1	5	*	*	*

\*ע"פ תשריט

**מצב מאושר עפ"י תכנית מד/מק/39/6**



יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		קדמי	קווי בנין (מטר)		
			מתחת לכניסה הקובעת		קדמי	צידי-ימני							צידי-שמאלי	אחורי				
			עיקרי	שרות												עיקרי	שרות	
מסחר	20	828	330	60	440	53.14	-	-	50	53.14	440	50	-	2.30	1	1	1	כמסומן בנספח הבינוי

