

הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0775205

מד/מק/20/44 - מגרש 241, בית פז - תוספת זכויות



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

(1) עפ"י תכנית מד/20 המגרש מיועד לתעשייה, וזכויות הבניה הן 10,236 מ"ר שטח עיקרי, 2,303 מ"ר שטח שרות ועוד 4,521 מ"ר שרות לחניה. סה"כ 17,060 מ"ר. ע"פ תכנית מד/20 מותר היה להקים במגרש בנין בן 3 קומות ועוד קומה תת-קרקעית.

תכנית מד/מק/20/1 (משנת 2006) הגדילה את התכנית במגרש המיועד לתעשייה מ 40% ל 50%. על פי סעיף 62א(1) לחוק התכנון והבניה ניתן להגדיל את השטח הכולל המותר לבניה עד 40% מהשטח הכולל המותר לבניה בתכנית שאישרה הועדה המחוזית.

(2) תכנית 420-0397570 מד/מק/20/22 (משנת 20016) הוסיפה זכויות בניה בהיקף של 3,901 מ"ר (עיקרי ושירות) מעל לקרקע המהווים 57% מסך תוספת השטחים המותרת על פי סעיף 62א(1) לחוק. בנוסף בתכנית אושרה תוספת של 174 מ"ר שטחי שירות בתת קרקע לפי סעיף 62א(1) לחוק. בתוכנית מד/מק/20/22 התווספו שימושים למשרדים לפי סעיף 62א(1) לחוק, ולמסחר נלווה לתעסוקה באזור לפי סעיף 62א(1) לחוק וכן תוספת קומה מ 3 קומות ל 4 קומות ושינוי גובה המבנה מ 18 מ' ל 20 מ' לפי סעיף 62א(4) לחוק.

(3) מטרת תכנית זו הן:

(א) תוספת 2,923 מ"ר עד להשלמת תוספת 40% זכויות נוספות על הקבוע בתוכנית מד/20 לפי סעיף 62א(1) לחוק, מרביתם לטובת הקמת תוספת חניות עיליות ע"י קירוי חניה עילית קיימת ותוספת מפלס חניה עילית פתוחה בצמוד ומאחורי המבנה הקיים.

(ב) תוספת 500 מ"ר מעל לקרקע לפי סעיף 62א(16) לחוק וכן תוספת 600 מ"ר שטחי שירות בתת קרקע לפי סעיף 62א(1) לחוק. סה"כ שטח לבניה 25,158 מ"ר.

(ג) תוספת שמוש למסחר נלווה לתעסוקה בהיקף של עד 10% מסך שטחי הבניה המותרים טרם אישורה של תכנית זו.

(ד) תוספת קומה אחת (סה"כ 6 קומות) מבלי לשנות את גובה המבנה הקיים.

(ה) שינוי בינוי בדבר הגדלת התכנית ל-87% לפי סעיף 62א(5) לחוק, ע"י קירוי חניה קיימת פתוחה.



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

מד/מק/44/20 - מגרש 241, בית פז - תוספת זכויות	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
420-0775205	מספר התכנית	
8.540 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (א) (10), 62 א (א) (3)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מודיעין-מכבים-רעות
קואורדינאטה X	196860
קואורדינאטה Y	643815

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 241 בפינת הרחובות הגן ושד' 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		
מודיעין-מכבים-רעות	שד המקצועות		

שכונה מרכז עינב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5891	מוסדר	חלק	28	

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
05/05/1999	3024	4747	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מד/2020. הוראות תכנית מד/2020 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מד/2020
24/10/2007	221	5728	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מד/35. הוראות תכנית מד/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מד/35
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
24/10/2013	782	6679	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מד/מק/40. הוראות תכנית מד/מק/40 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מד/מק/40
02/08/2017	8201	7559	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 420-0397570.	החלפה	420-0397570
24/08/2000	4552	4913	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/20 ממשיכות 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			מרק סגל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מרק סגל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	זכויות בניה מאושרות	14: 58 13/07/2020	מרק סגל	07/07/2020	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי	14: 57 13/07/2020	מרק סגל	07/07/2020	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	11: 11 01/07/2020	פלד שריר	22/06/2020	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	08: 33 07/05/2020	מרק סגל	07/05/2020	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



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	כתריאל זולטי		בית פז השקעות בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים (1)	13	02-6436236	02-6436237	chen@galn or.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 3996 בית הכרם.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	כתריאל זולטי		בית פז השקעות בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים (1)	13	02-6436236	02-6436237	chen@galn or.co.il

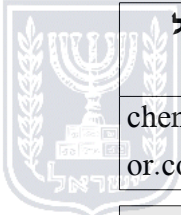
(1) כתובת: ת.ד. 3996 בית הכרם.

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		מ.סגל-ד.יפה, אדריכלים ומתכנני	בני ברק	לח"י	31	03-6471473		ma- sega1@zahav .net.il
מודד מוסמך	מודד	דן שלסינגר	644		ראשון לציון	חומה	12	03-9523332	03-9522628	office@dnts. co.il



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 16



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	פלד שריר	113034	ש.פ לידר הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	נהריה	הרצל	54	054-3182562		peled@sp- lider.co.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 שטחי בניה, הוספת שימושים למסחר נלווה לתעסוקה וכן שינוי הוראות בינוי ותוספת קומה ללא שינוי בגובה הבנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א) תוספת שטחי בניה (2,923 מ"ר, מתוכם 50 מ"ר שטח עיקרי ו-2,873 מ"ר שטח שרות) לפי סעיף 62א(א1)(3) לחוק.

ב) תוספת שטחי בניה (500 מ"ר שטח עיקרי) לפי סעיף 62א(א16)(א1) לחוק.

ג) תוספת שטחי שירות בתת קרקע (600 מ"ר) לפי סעיף 62א(א1)(8) לחוק.

ד) תוספת קומה שישית ללא תוספת גובה עפ"י סעיף 62א(א4) לחוק.

ה) ניוד שטחים עיקריים (65 מ"ר) ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל לכניסה הקובעת לפי סעיף 62א(א9) לחוק.

ו) תוספת שימושים למסחר נלווה לתעסוקה בהיקף שלא יעלה על 10% מהשטח הכולל המותר לבניה באותו מגרש

טרם אישורה של תכנית זו ללא תוספת זכויות בניה. לפי סעיף 62א(א1)(10) לחוק.

ז) הגדלת תכסית מ-60% ל-87% לפי סעיף 62א(א5) לחוק.

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	241



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	8,540	100
סה"כ	8,540	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	8,539.78	100
סה"כ	8,539.78	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	<p>(1) תעשייה עפ"י תכניות מאושרות מד/20, מד/מק/20/1 ו- 420-0397570.</p> <p>(2) מסחר נלווה לתעסוקה כגון: חנויות מפעל, בתי קפה, מסעדות, מרכולים, חנויות לציוד משרדי וכיו"ב בהיקף שלא יעלה על 10% מהשטח הכולל המותר לבניה באותו מגרש, טרם אישורה של תכנית זו.</p> <p>(3) משרדים עפ"י תכנית מאושרת 420-0397570.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>(1) כמפורט בתכניות מאושרות מד/20, מד/מק/20/1, תכנית 420-0397570 ובהיתרים מס. 20160012, ומס. 20180365 ועפ"י הוראות תכנית זו.</p> <p>בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכניות מד/20, מד/מק/20/1 ותכנית 420-0397570 לבין תכנית זו, הוראות תכנית זו גוברות.</p> <p>(2) קומת החניה החדשה תחופה בסרגלי אלומיניום ו/או פח מחורר ו/או חיפוי קל אחר באישור מהנדס הועדה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		
										שרות				עיקרי	שרות	עיקרי
6		3.5 (8)	7.5 (7)	7	1 (6)	6 (5)	20 (4)	87	25158	3) 5721	2) 1215	6750	2) 11472	(1) 8540	241	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) תותר סטיה של עד 5% עפ"י תכנית מד/20.

(2) מתוכם יותר שמוש למשרדים. מתוכם יותר שמוש למסחר נלווה לתעסוקה עד 10% מסך כל השטחים המותרים לבניה טרם אישורה של תכנית זו בכפוף לסעיף 4.1.1 לעיל. כולל 8% עבור יציעים עפ"י תכנית מד/20.

(3) מתוכם 4,521 מ"ר לחניה בלבד.

(4) גובה מבנה כפי שנקבע בטבלת זכויות והוראות בניה הוא הגובה שנמדד ממפלס הכניסה הקובעת במבנה עד לגובה תקרה עליונה, או רכס של גג משופע (לא כולל מעקה גג). אושר גובה 18 מ' בהקלה בהיתר מס. 20160012.

(5) תותר הקמת יציעים (גלריות). שטחן כולל במנין שטחי הבניה. אושרה תוספת קומה במפלס +3.0, ללא שינוי בגובה המבנה בהקלה בהיתר מס. 20180365.

(6) גובה מרתף 4.7 מ' נטו (אושר בהקלה בהיתר 20160012). הועדה המקומית תהיה רשאית להיתר תוספת קומות תת-קרקעיות בשטחי שרות למטרות חניה בלבד והשמושים הנלווים לחניה בלבד לפי תכנית מד/20.

(7) 7.5 מ' ו-2.7 מ' עם קיר אטום בהקלה בהיתר מס' 20160012.

(8) אושר 3.5 מ' בהקלה בהיתר מס' 20160012.

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

(א) תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לשימושים המבוקשים בעת הוצאת היתר הבניה.
 (ב) תנאי להיתר בניה הוא אישור מחלקת התנועה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
 (ג) פתרון התנועה והחניה יכלול את כלל השימושים המוצעים.

6.2

היטל השבחה

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

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מימוש התכנית - תוך כ-15 שנים מיום תחילתה.

