

הוראות התכנית

תכנית מס' 420-1002567

מד/מק/50/20 - תוספת זכויות בניה במגרש 325 באזור המלאכה

מרכז

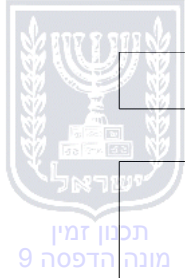
מחוז

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 325 הינו מגרש ביעוד מלאכה מכח תכנית מד/20. תכנית זו קובעת תוספת זכויות בניה, תוספת גובה למבנה, שינוי הוראות בינוי ושינוי קו בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מד/מק/50/20 - תוספת זכויות בניה במגרש 325 באזור המלאכה

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

1.1

420-1002567

מספר התכנית

1.132 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (1) (3) (א)

לפי סעיף בחוק

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 196675

קואורדינאטה Y 643675

1.5.2 תיאור מקום

מגרש למלאכה 325 ברחוב הנגר 8- אזור המלאכה, מודיעין

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	הנגר	8	

שכונה

מרכז עינב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5892	מוסדר	חלק	59	

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
מד/ 20	325

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/ 20	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/ 20 ממשיכות לחול.	4913	4552	24/08/2000
מד/ מק/ 20 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מד/ מק/ 20 ממשיכות לחול. הוראות תכנית מד/ מק/ 20 תחולנה על תכנית זו	5501	2106	28/02/2006
מד/ מק/ 40	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מד/ מק/ 40. הוראות תכנית מד/ מק/ 40 תחולנה על תכנית זו.	6679	782	24/10/2013
מד/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מד/ 35. הוראות תכנית מד/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5728	221	24/10/2007
מד/ 2020	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מד/ 2020. הוראות תכנית מד/ 2020 תחולנה על תכנית זו.	4747	3024	05/05/1999

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				עדי מאירסון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עדי מאירסון		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			22/10/2021	עדי מאירסון	06: 57 23/10/2021	זכויות מצב מאושר	כן
בינוי	רקע	1: 200		09/11/2021	עדי מאירסון	13: 26 09/11/2021	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 250		18/08/2021	זאב גורן	19: 13 24/10/2021	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500		22/10/2021	עדי מאירסון	18: 12 22/10/2021	תשריט מצב מאושר	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			סופר בנין אלברט בן הרוש בע"מ	בית שמש	המסגר	5			albert_bh11@walla.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			סופר בנין אלברט בן הרוש בע"מ	בית שמש	המסגר	5			albert_bh11@walla.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עדי מאירסון	87180		מודיעין-מכבים-רעות	לבונה	9	054-4596906		meirsona@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	עדנאן אגבאריה	1051		מעלה עירון	(1)		052-5367267		hanen118@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחית	יועץ תחבורה	זאב גורן	12133473		אשדוד	שד ירושלים	18	050-2911475		eng.goren@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד. 759.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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, שינוי קו בניין, שינוי הוראות בינוי ותוספת גובה למבנה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת של שטחים עיקריים מעל לכניסה הקובעת בהיקף של 271 מ"ר לפי סעיף 62א(א1)(3)(א) לחוק.
2. תוספת גובה לבנין מ 8.5 מ' בתכנית מד/20 ל 10.0 מ' בתכנית זו לפי סעיף 62א(א4)(א) לחוק .
3. שינוי קו בניין אחורי לפי סעיף 62א(א4)(א) לחוק.
4. שינוי הוראות בינוי מתכנית מד/20 בדבר מרתפים, גגות וחומרי גמר לפי סעיף 62א(א5)(א) לחוק.
5. הגדלת תכסית מ-40% בתכנית מאושרת מד/20 ל-46% לפי סעיף 62א(א5)(א) לחוק.



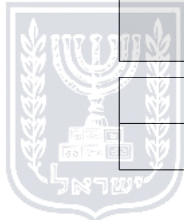
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה קלה ומלאכה	325

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה קלה ומלאכה	1,130.16	100
סה"כ	1,130.16	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה קלה ומלאכה
4.1.1	שימושים
	בהתאם לתכליות ולשימושים המפורטים בתכנית מאושרת מד/20 ליעוד "אזור מלאכה".
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	1. תותר הקמת פירי אוורור למרתפים במרווחי הבניה ממפלס המרתף ועד לגובה של 1.2 מ' מפני כנן זמין מונה הדפסה 9 מפלס הכניסה הקובעת. 2. תותר בניית גג שטוח במלואו או משופע בחלקו, בבניה קונבנציונלית מבטון ו/או בשילוב בנייה קלה. 3. יתאפשר שימוש בחומרי גמר קלים למבנה כגון זכוכית, אלומיניום, מתכת, פנלים קלים וכו', בכפוף לאישור אדריכלית העיר. 4. תותר הצבת מערכות בחלקו השטוח של הגג. מתקנים ומערכות טכניות יוסתרו ע"י אלמנטים אדריכליים, באופן שלא יהיו נצפים מהרחוב או ממבנים סמוכים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-ימני-שמאלי	אחורי	קדמי
תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה	325	1132	837	113	0	657 (1)	46 (2)	10 (3)	2	1 (4)	0	0	(5)	16

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) תוספת קומת מרתף בהיקף של 657 מ"ר למטרות חניה הינה מתוקף הערה (10) לטבלת 2.18 ("טבלת זכויות והגבלות בניה") בהוראות תכנית מאושרת מד/20. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת קומות תת קרקעיות כשטחי שרות למטרות חניה בלבד והשימושים הנלווים לחניה בלבד לפי תקן שבתכנית המתאר מד/2020..
- (2) הגדלת התכסית בקומת הקרקע מ 40% ל 46%. תתאפשר תכסית של 58% בקומת המרתף, בכפוף להוראות תמ"א 1 לנושא חלחול.

(3) לא כולל מעקות וחדרי יציאה לגג, מתקנים הנדסיים, חדרי מעליות וכו' שגובהם המירבי יהיה 3.00 מ' לכל היותר מפני הגג העליון.

- (4) תוספת קומת מרתף בהיקף של 657 מ"ר למטרות חניה הינה מתוקף הערה (10) לטבלת 2.18 ("טבלת זכויות והגבלות בניה") בהוראות תכנית מאושרת מד/20. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת קומות תת קרקעיות כשטחי שרות למטרות חניה בלבד והשימושים הנלווים לחניה בלבד לפי תקן שבתכנית המתאר מד/2020..
- (5) בהתאם לתשריט מצב מוצע.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

בגין הזכויות הקיימות מכח תכנית מד/20, תקן החניה יהיה בהתאם לתקן מד/2020 בגין תוספת זכויות הבנייה מכח תכנית זו, תקן החניה יהיה בהתאם לתקן החל בעת הוצאת ההיתר.

6.2**הפקעות ו/או רישום**

היטל ההשבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3**תנאים בהליך הרישוי**

תנאי למתן היתר בניה עבור תעסוקה יהיה קבלת התייחסות ממשרד הבריאות. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מח' תנועה של עיריית מודיעין מכבים רעות לנספח התנועה להיתר.

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

מועד משוער למימוש התכנית כ-10 שנים מיום אישור תחילתה.



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י מד/20

מד/מק/50 תוספת זכויות בניה במגרש 325 באזור המלאכה

שם התוכנית:

תוכנית מספר: 420-1002567

תאריך: 22.10.21

עורך התוכנית: עדי מאירסון

חתימה: עדי מאירסון
אדריכל
מ.ר. 87180

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)						אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						קדמי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מלאכה	325	1132	566.00	113.20	0	0	679.20	60	40	ל.ר	ל.ר	2	0 (1)	16	0	0	6	

(1) הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת קומות תת קרקעיות כשטחי שרות למטרות חניה בלבד והשימושים הנלווים לחניה בלבד לפי תקן שבתכנית המתאר מד/2020

