

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0154385

מד/מק/12-ניוד זכויות בניה ממגרש 111 למגרש 315

15

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי מודיעין-מכבים-רעות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

וועדה מקומית לתכנון ולבניה מודיעין  
 החליטה לאשר להפקדה/מתן-תוקף לתכנית  
 ישיבה מס' 2014000 החליטה ביום 1/1/2014  
 תכנית מס' 420-0154385 מד/מק/12-ניוד  
 מנהלס הוועדה המקומית  
 י"ר הוועדה המקומית

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מאפשרת ניווד זכויות בניה (שטחים עיקריים ושרות) ממגרש 111 המיועד למשרדים (חלקה 9), למגרש 315 המיועד לתעשייה קלה ומלאכה (חלקה 49).

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

מד/מק/12/20-ניוד זכויות בניה ממגרש 111 למגרש 315

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

מספר התכנית 420-0154385

1.2 שטח התכנית 11.193 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 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) סעיף קטן 6

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

196480 קואורדינאטה X

643900 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום : אזור המלאכה : מגרש 111 - שד' המלאכות פינת רח' המכונאי

מגרש 315 - רח' הסתת פינת שד' התעשיות

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מודיעין-מכבים-רעות - חלק מתחום הרשות

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מודיעין-מכבים-רעות	שד המלאכות	14	
מודיעין-מכבים-רעות	שד המלאכות	12	
מודיעין-מכבים-רעות	שד התעשיות	3	

אזור המלאכה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5890	מוסדר	חלק	9	
5892	מוסדר	חלק	49	

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

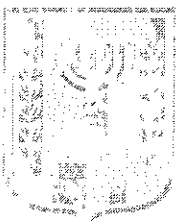
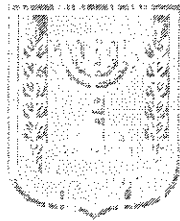
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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

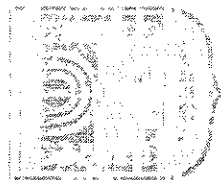
תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
24/08/2000	4552	4913	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות תכנית מד/20 ימשיכו לחול.	שינוי	מד/ 20
28/02/2006	2106	5501	תכנית זו כפופה להוראות תכנית מד/מק/20/1.	כפיפות	מד/ מק/ 20 / 1



**1.7 נספחים ומסמכים נלווים**

נכל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית									
כן				מרק סגל					הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע 1			מרק סגל		1	1:500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 2			מרק סגל		2	1:500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	נספח א' - טבלת זכויות מאושרות מתכנית מד/20	15/01/2014	ועדה מקומית	מרק סגל	15/01/2014	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי	10/02/2014	ועדה מקומית	מרק סגל	09/02/2014	1	1:250	מנחה	בינוי
לא		10/02/2014	ועדה מקומית	מרק סגל	10/02/2014	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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים.



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
לי"ר			אלעזר אולניק	נתניה		האומנות	8	09-8354555	09-8354555	09-8354555	shiri@olenik.co.il
לי"ר			אחזקות בע"מ	שילת	(1)			08-9763026	08-9763027	08-9763027	
			ויזמות בע"מ	שילת							

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: ת.ד. 2.

**1.8.2 יזם**

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
		ר.ג. הלל פיתוח ויזמות בע"מ	שילת	(1)		08-9763026	08-9763027	

(1) כתובת: ת.ד. 2.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

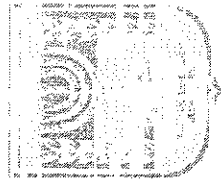
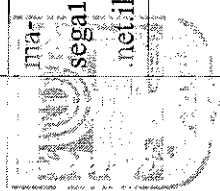
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	
חוכר			אלעזר אולניק אחזקות בע"מ	נתניה	האומנות	8	09-8354555	09-8354555	shiri@olenik.co.il
חוכר			ר.ג. הלל פיתוח ויזמות בע"מ	שילת	(1)		08-9763026	08-9763027	

(1) כתובת: ת.ד. 2.

1.8.4

עורך התכנית ובעל המקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
ma sega1@zahav .net.il	03-6476560	03-6471473	12	מינץ בנימין	תל אביב- יפו	מ. סגל-ד. יפה אדריכלים ומתכנני ערים	33772	מרק סגל	עורך ראשי	אדריכל
	052-2457448	052-2457448		ירושלים	ירושלים		1310	מוראד מחיסאן	מודד	מודד מוסמך





**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.

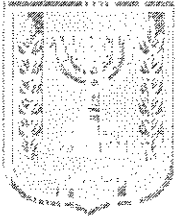
**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

ניוד זכויות בניה ממגרש 111 למגרש 315 באזור המלאכה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א) העברת 250 מ"ר שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת ממגרש 111 למגרש 315 לפי סעיף 62א (א) ס.ק (6).
- ב) העברת 130 מ"ר שטח שרות ממגרש 111 למגרש 315 לפי סעיף 62א (א) ס.ק (6).



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	11.193
------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
שטח עיקרי	11,803			11,803	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובנ האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכנית מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
משרדים	1110
תעשייה קלה ומלאכה	3150

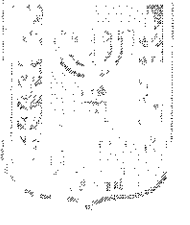
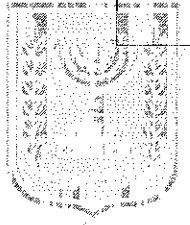
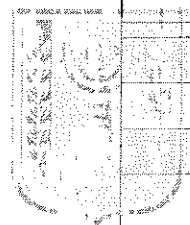
#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מלאכה	2,332	20.82
אזור משרדים	8,870	79.18
סה"כ	11,202	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
משרדים	8,865.68	79.21
תעשייה קלה ומלאכה	2,326.98	20.79
סה"כ	11,192.66	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>משרדים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	כמפורט בתכנית מד/20.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בניוי</b>
	כמפורט בתכניות מד/20 ו-מד/מק/1/20.
<b>4.2</b>	<b>תעשייה קלה ומלאכה</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	כמפורט בתכנית מד/20.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בניוי</b>
	כמפורט בתכניות מד/20 ו-מד/מק/1/20.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקובעות (מטר)	תכנית שטח (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
				מתחת לקובעות	מעל הקובעות			שטחי בניה	שטחי שירות	עיקרי שירות				מעל הבנייה הקובעות
				2	4	13.5	(3)	27560.5	(2) 15522.5	1644	10394	(1) 8866	1110	משרדים
				(6) 3	(6) 3	14	(3)	1779.2	(5) 363.2	(4) 1416	(1) 2327	3150	תעשייה קלה ומלאכה	

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

הערות ברמות הטבלה:

- (א) קוי בנין בשני המגרשים ללא שינוי - עפ"י תכנית מד/20.  
 (ב) לפי תכנית מד/20: הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת קומות תת-קרקעיות בשטחי שרות למטרות חניה בלבד, והשמושים הנלווים לחניה בלבד, לפי תקן עבתכנית המתאר מד/2020.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) לפי מדידה.  
 (2) מתוכם 15079 מ"ר לחניה בלבד.  
 (3) ללא שינוי.  
 (4) כולל העברת 250 מ"ר שטח עיקרי מתא שטח 1110.  
 (5) כולל העברת 130 מ"ר שטח שירות מתא שטח 1110.  
 מתוכם 344 מ"ר לחניה בלבד. יורד שטחים אשר כחלקה במסגרת היתר מס' 20080371  
 (6) תוספת קומה אושרה כחלקה במגרת היתר מס' 20080371

**6. הוראות נוספות**

**6.1 היטל השבחה**

(א) היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.  
(ב) לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה כחוק.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

תוך 5 שנים מיום אישור התכנית כחוק.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
אליעזר אולניק אחזקות בע"מ	513344705	ח.פ.	חתימה: אליעזר אולניק אחזקות בע"מ רח' האומנות 8 אזה"ת נתניה ת.ד. 8439 מיקוד 42504 טל: 09-8354555
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
ר.י.י. הלל פיתוח ויזמות בע"מ	513056655	ח.י.י.	חתימה: ר.י.י. הלל פיתוח ויזמות בע"מ
יזם	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
ר.י.י. הלל פיתוח ויזמות בע"מ	513056655	ח.י.י.	חתימה: ר.י.י. הלל פיתוח ויזמות בע"מ
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
מנהל מקרקעי ישראל	500101803	בבעלות מדינה	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
אליעזר אולניק אחזקות בע"מ	513344705	חוכר	חתימה: אליעזר אולניק אחזקות בע"מ רח' האומנות 8 אזה"ת נתניה ת.ד. 8439 מיקוד 42504 טל: 09-8354555
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
ר.י.י. הלל פיתוח ויזמות בע"מ	513056655	ח.י.י.	חתימה: ר.י.י. הלל פיתוח ויזמות בע"מ
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
מ. סגל-ד. יפה אדריכלים ומתכנני ערים		עורך ראשי	חתימה: מ. סגל-ד. יפה אדריכלים ומתכנני ערים בנימין מינץ טל: 03-677-1111

מ. סגל-ד. יפה אדריכלים ומתכנני ערים  
בנימין מינץ  
טל: 03-677-1111

**נספח א' - טבלת זכויות מאושרות מתכנית מד/20**

קו בנין מותר למותרים לפי אחוזי הבניה המותרים	קו בנין (מטר)		גובה מבנה		גודל מגרש מוערי (ד')	הכסית (% משטח הא תשטח)	סה"כ אחוזי בניה מירביים	הכניסה הקובעת			אחוזי בניה מירביים משטח המגרש			גודל מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד	
	אחוזי	צדדי	קדמי	גובה מבנה				מס. קומות	מס. קומות מירבי במי מעל למפלס הכניסה הקובעת	שימוש שירותי	שימוש שירותי	שימוש שירותי	שימוש שירותי				שימוש שירותי
בתחום המגרש למעט קו בנין קדמי ושמונות למעבר השטוחות	קו בנין נספח		2 מס.	13.5	6	2	4.5	40	315	170	5	לי"ר	20	120	8870	111 (חלקה 9)	משרדים
	של התכנית מד/20		2 מס.	8.5	2	לי"ר	1.0	40	60	15079	443.50 מי"ר	לי"ר	1774 מי"ר	10644 מי"ר	2332	315 (חלקה 49)	מלאכה
	קו בנין נספח		2 מס.					29339.7 מי"ר	15079.0 מי"ר	443.50 מי"ר	לי"ר	2007.2 מי"ר	11810.0 מי"ר	לי"ר			סה"כ (מי"ר)

מ"ר סגל - רב גפה  
אדריכלים איתמר גלילי ערים  
בנימין מינץ גלילי ערים  
סל' 03-644-03

מס' 115/2