

422921

משרד הפניסקוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז מרכז

הוראות התכנית

06-07-2015

נתקבל

תיק מס'

תכנית מס' 420-0173799

מד/מק-14/20-ניווד זכויות בניה ממגרש 361 למגרשים 9-356 במרכז עינב

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי מודיעין-מכבים-רעות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

וועדה מקומית לתכנון ולבניה מודיעין
 החליטה לאשר את התוכנית / תוכנית לתכנון
 ישיבה מס' 20140010 תחליטה ביום 1.10.14
 תכנית מס' 420-0173799 מחוז מרכז 14/20

יו"ר ועדה המקומית
 סגן יו"ר ועדה המקומית

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מניידת זכויות בין מגרשים ללא שינוי סך השטחים המותרים או שינוי יעוד.
המגרשים הכלולים בתכנית זו בייעוד מוסכים ושירותי רכב. במסגרת התכנית מועברים זכויות לבניה בסך 100 מטרים ממגרש 361 למגרשים 356, 357, 358, 359 שאוחדו בתכנית זו ליחידה אחת על מנת לנצל בצורה מיטבית את זכויות הבניה. בנוסף משנה תכנית זו הוראות בינוי בדבר אחוזי תכסית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מד/מק/14/20-ניוד זכויות בניה ממגרש 361 למגרשים 356-9 במרכז עינב
מספר התכנית	מספר התכנית	420-0173799
שטח התכנית	שטח התכנית	8.324 דונם
מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 6	
היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית	
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מודיעין-מכבים-רעות

196400 קואורדינאטה X

643800 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דופן מערבית במרכז עינב

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	המכונאי	13	
מודיעין-מכבים-רעות	המכונאי	23	
מודיעין-מכבים-רעות	המכונאי	21	
מודיעין-מכבים-רעות	המכונאי	17	
מודיעין-מכבים-רעות	המכונאי	19	

שכונה אוה"ת מודיעין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5892	לא רשום	חלק		5, 14

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	359 - 356
מד/ 20	361

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
28/02/2006	2106	5501	התכנית משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות מתכנית מד/מק/ 1/20 ממשיכות לחול	שינוי	מד/מק/ 1 /20
24/08/2000	4552	4913	התכנית משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות מתכנית מד/20/ ממשיכות לחול	שינוי	מד/ 20

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מיכאל רוני				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			מיכאל רוני			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	26/10/2014	מיכאל רוני		26/10/2014		כן
בינוי	מנחה	1: 250	1	04/04/2014	מיכאל רוני		15/06/2014		לא
מצב מאושר	מחייב	1: 2500		10/03/2000	מיכאל רוני		22/05/2014	גליון: 1	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			אוטוויק	ירושלים	האומן (1)	19	02-6402003	02-6797915	

הערה למגיש התכנית:

(1)

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אוטוויק	ירושלים	האומן (1)	19	02-6402003	02-6797915	

(1)

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 (1)	125	03-7632132	03-7632233	
חוכר			אוטוויק	ירושלים	האומן (1)	19	02-6402003	02-6797915	

(1)

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיכאל רונה		רונה-כהן אדריכלים	תל אביב- יפו	תבואות הארץ (1)	3	03-6470424		office@coarc h.co.il

(1)

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 100 מ"ר עיקרי מתא שטח 1 (מגרש 361) לתא שטח 2 (לארבעה מגרשי מוסכים שאוחדו) במרכז עינב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. ניוד 100 מ"ר עיקרי מתא שטח 1 (חלקה 14 מגרש 361) לתא שטח 2 (חלקה 5-זמנית)
2. קביעת תכסית מקסימלית 47% לתא שטח 2 (חלקה 5)
3. איחוד מגרשים - 356, 357, 358, 359 למגרש אחד- תא שטח 2 (חלקה זמנית 5)

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		8.324			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	3,329.6			3,329.6

העברת זכויות ממגרש למגרש, ללא תוספת שטח או שינוי ייעוד

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.
 * נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה קלה ומלאכה	2,1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מוסכים	8,308	100
סה"כ	8,308	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה קלה ומלאכה	8,308.84	100
סה"כ	8,308.84	100

4. יעודי קרקע ושימושים

	4.1	תעשיה קלה ומלאכה
	4.1.1	שימושים שימושים הקשורים בתיקון ואחזקת כלי רכב, מכונני רישוי, השכרה, מכירה, אספקת חלקי חילוף והתקנת אביזרים וכן השימושים המותרים לפי תכנית מד/20 באזור המוסכים
	4.1.2	הוראות
<p>אדריכלות</p> <p>א</p> <p>1. תוספות הבניה ייבנו מחומרים התואמים לקיים ובהתאם להוראות תכנית מד/20</p> <p>2. יש לעמוד בהוראות חוק התכנון והבניה לעניין גבהים, פתחים, מפתחים ואוורורם של החללים</p>		

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
16	6	6	0	1	1	40			79	529	1573	1	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה
16	6	6	0	1	1	47			337	2800	6751	2	תעשייה קלה ומלאכה	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

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

היתר בניה על פי תכנית זו יכלול הסדרה של כל חריגות הבניה בתחום הנכס/ים נשוא תכנית זו, לרבות הריסה אם נדרש.

6.2 היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם המקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מייד-י-עבור חריגות בניה

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אוטוויק 511297616		חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אוטוויק 511297616		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101761		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אוטוויק 511297616		חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רונה-כהן אדריכלים		חתימה:

אדריכלים
 רונה-כהן אדריכלים
 פקס: 03-6457481
 טל: 03-6457484
 תל אביב

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר (על פי מד/20)

תוכנית מספר: 420-0173799 שם התוכנית: מד/מק/13/20-ניוד זכויות בניה ממגרש 361 למגרשים 9-356 במרכז עינב

כהן אדריכלים
תל-אביב
03-6447481
03-6447481
תאריך: 26-10-2014

עורך התוכנית: אדר' מיכאל רונה תאריך: 26-10-2014

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר קומות	קווי בנין (מטר)			אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות לדונם (נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי					צידני-ימני	צידני-שמאלי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מוסכים	1	1573	78.6	629.2	0	0	0	0	30	0	לייר	8.5	2	16	0	6	6
מוסכים	2	6751	337.5	2700.4	0	0	0	30	0	0	לייר	8.5	2	16	0	6	6

*מספר קומות מירבי כולל מרתפים