

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

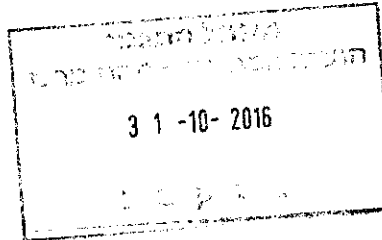
הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0249698

מד/מק/17/20 - מגרש 303, הגדלת זכויות בניה

מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	מודיעין-מכבים-רעות
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



וועדה מקומית לתכנון ולבניה מודיעין
 החליטה לאשר להפקדת מתן-תוקף לתכנית
 ישיבה מס' 11/50150 החליטה ביום 15.11.15
 תכנית מס' 420-0249698

יורד הועדה המקומית
 מהנדס הועדה המקומית



דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מבקשת ליצור מסגרת תכנונית אשר תאפשר תוספת של 40% מסה"כ שטחי הבניה המותרים לפי תיקון 101 לחוק.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מד/מק/17/20 - מגרש 303, הגדלת זכויות בניה

מספר התכנית 420-0249698

1.2 שטח התכנית 1.002 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

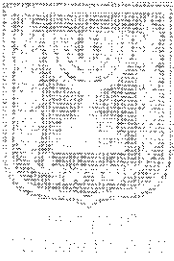
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1) (3), 62א (א) (1) (3) (ב)

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

196510 קואורדינאטה X

643630 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		הסתת	מודיעין-מכבים-רעות

שכונה אזור תעשייה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5892	מוסדר	חלק	37	

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

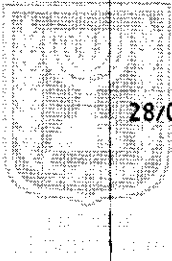
לא רלוונטי

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
28/02/2006	2106	5501	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מד/מק/1/20. הוראות תכנית מד/מק/1/20 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מד/מק/1/20
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

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מרק סגל			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		מרק סגל		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	15/12/2014	מרק סגל	15/12/2014	נספח א' - טבלת זכויות מאושרות מתכנית מד/20	לא
בינוי	מנחה	1:250	1	12/01/2016	מרק סגל	11/01/2016	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	08/10/2015	מרק סגל	08/10/2015	נספח 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			טכנוקריט (1992) בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	נחל בוקק	6	08-9702384	08-9702385	uri@frp.co.il

1.8.2 יזם

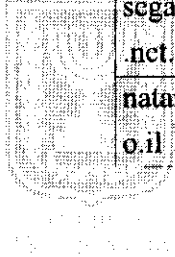
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			טכנוקריט (1992) בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	נחל בוקק	6	08-9702384	08-9702385	uri@frp.co.il

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			טכנוקריט (1992) בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	נחל בוקק	6	08-9702384	08-9702385	uri@frp.co.il

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	תל אביב- יפו	מינץ בנימין	12	03-6471473		ma- segal@zahav net.il
מודד מוסמך	מודד	נתן שלסינגר	1234		ראשון לציון	חומה	12	03-9523332	03-9523332	natan@dnts.c o.il



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 שטחי בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת 40% מסה"כ כל השטח לבניה (40% מ-601 מ"ר) שהם 240 מ"ר למטרות עיקריות לפי סעיף 62א (א) (1) (3) (א).



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

1.002

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
שטח עיקרי	741		+240	501	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

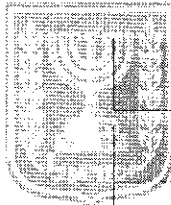
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* 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	303



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מלאכה	1,002	100
סה"כ	1,002	100

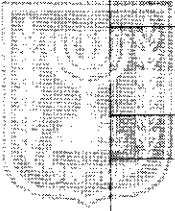
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה קלה ומלאכה	1,000.36	100
סה"כ	1,000.36	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה קלה ומלאכה
4.1.1	שימושים
	כמפורט בתכנית מד/20.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>כמפורט בתכניות מד/20 ו-מד/מק/1/20, למעט המפורט להלן עפ"י הקלות שאושרו בוועדת משנה בישיבה 20150004 מתאריך 1.4.2015:</p> <p>(1) גובה המבנה יהיה 11.50 מ', בכפוף להוראות בטבלה 5 להלן.</p> <p>(2) תותר תכסית מקסימלית של 50%.</p> <p>(3) יותר גג שטוח לכל המבנה.</p> <p>(4) יותר גם שמוש בחומרי הגמר אלומיניום, פח אלומיניום, טרספה, בטון צבוע וטיח.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	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	
	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
16	6	0	0	1	2	11.5 (1)	50	1442	601		100	741	1002	303	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

הערה ברמת הטבלה:

הועדה המקומית תהיה רשאית לחתור תוספת הומוות תת-קרקעיות כשטחי שרות למטרות חניה בלבד והשמושים הנלווים לחניה בלבד, לפי תקן שבתכנית המתאר מד/2020.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) בכפוף להגדרת גובה מבנה בהוראות תכנית מד/20, סעיף 2.1 ג.

6. הוראות נוספות

6.1	היטל השבחה
	(1) היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. (2) 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.



משרד התכנון והבניה
מחלקת התכנון והבניה



משרד התכנון והבניה
מחלקת התכנון והבניה

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: טכנוקריט (1992) בע"מ 511738247		חתימה: טכנוקריט (1992) בע"מ
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: טכנוקריט (1992) בע"מ 511738247		חתימה: טכנוקריט (1992) בע"מ
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 0		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: טכנוקריט (1992) בע"מ 511738247		חתימה: טכנוקריט (1992) בע"מ
עורך התכנית	שם:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מ.סגל-ד.יפה, אדריכלים ומתכנני		חתימה: מ.סגל-ד.יפה מסלול - דב יפה תל אביב-יפו רחוב יבנה טלפקס 03-8471472



נספח א' - טבלת זכויות מאושרות מתכנית מד/20

קו בנין מותר למרתפים לפי אחוזי הבניה המותרים	קוי בנין (מטר)			גובה מבנה			גודל מגרש מזערי (ד')	תכסית (%) משטח תא (השטח)	סה"כ אחוזי בניה מירביים	אחוזי בניה מירביים משטח המגרש					גודל מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד
	אחודי	צידי	קדמי	גובה מבנה מירבי במ' מעל למפלס הכניסה הקובעת	מס. קומות מירבי כולל מרתפים	מס. קומות מרתפים				% בניה משטח המגרש מתחת למפלס הכניסה הקובעת			% בניה משטח מעל למפלס הכניסה הקובעת				
										שימוש שרות לחניה בלבד	שימוש שרות	שימוש עיקרי	שימוש שרות	שימוש עיקרי			
	6	0	16	11.5	3	1	1.0	50	120	50	10	לי"ר	10	50	1002	303 (חלקה 37)	מלאכה
	כמצויין ע"ג נספח מס. 2 של תכנית מד/20								1202 מ"ר	501 מ"ר	100 מ"ר		100 מ"ר	501 מ"ר			

הערות לטבלה:

- (1) בכפוף להגדרת גובה מבנה בהוראות סעיף 2.1 ג'.
- (2) הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת קומות תת-קרקעיות כשטחי שרות למטרות חניה בלבד והשמושים הנלווים לחניה בלבד, לפי תקן שבתכנית המתאר מד/2020.



מרק סגל - דב יפה
אדריכלים ותכנית ערים
הלח" 31 בני-ברק
טלפון 03-6471273

