

4223439

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0311472

מד/מק/20/18 - מגרשים 327-328 תוספת זכויות בניה

| | |
|------------------|--------------------|
| מחוז | מרכז |
| מרחב תכנון מקומי | מודיעין-מכבים-רעות |
| סוג תכנית | תכנית מתאר מקומית |

אישורים

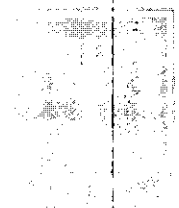
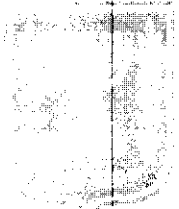
נניח מקומית לתכנון ולבניה מודיעין
 החליטה לאשר להקמת מתחן תוספת לתכנית
 ישיבה מס' 2.3.16 החליטה ביום 2.3.16
 תכנית מס' 420-0311472

מנהלס הוועדה המקומית
 יו"ר הוועדה המקומית

תוספת זכויות בניה
 תוספת זכויות בניה - מתחן מרכז
 3 1 -10- 2016

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה להוסיף כ-488 מ"ר שטח עיקרי לבניה לצורך הרחבת קומה ראשונה בתחום חלל המבנה ללא שינוי בנפח הבינוי הכולל, ביעוד הקרקע ובשימושים המותרים במגרש.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מד/מק/20/18 - מגרשים 327-328 תוספת זכויות בניה



1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 420-0311472

1.2 שטח התכנית 2.433 דונם

1.3 מהדורות שלב הגשה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

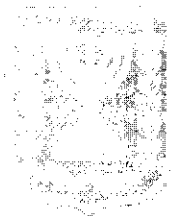
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 3

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 196634

קואורדינאטה Y 643639

1.5.2 תיאור מקום מגרשים 327-328 באזור המלאכה המיועד למבנה מלאכה, ברחוב הסתת.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מודיעין-מכבים-רעות - חלק מתחום הרשות

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|--------------------|------|----------|-------|
| מודיעין-מכבים-רעות | הסתת | 9 | |

שכונה אזור המלאכה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 5892 | מוסדר | חלק | 61-62 | |

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 בחלקות

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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/מק/1/20 ממשיכות לחול. | שינוי | מד/מק/20/1 ✓ |
| 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 בהוראת התכנית |
|----------------------|-------------|----------|---------------------|-------------|------------|-------------|--|--------------------|
| הוראות התכנית | מחייב | | | | דניאל אלדן | | | כן |
| תדפיס תשריט מצב מוצע | מחייב | 1:250 | 1 | | דניאל אלדן | | תשריט מצב מוצע | לא |
| בינוי | מחייב חלקית | 1:250 | 1 | 02/12/2015 | דניאל אלדן | 02/12/2015 | מחייב חלקית: לעניין מיקום תוספת הבניה המבוקשת ונפח הבנין בלבד. | לא |
| תנועה | מנחה | 1:250 | 1 | 04/11/2015 | דוד בזירנו | 16/11/2015 | | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1:250 | 1 | 16/11/2015 | דניאל אלדן | 17/11/2015 | | לא |
| זכויות בניה מאושרות | רקע | | 1 | 21/02/2016 | דניאל אלדן | 25/02/2016 | טבלת זכויות והוראות בניה מצב מאושר ע"פ מד/20 | כן |
| זכויות בניה מאושרות | רקע | | 2 | 18/01/2016 | דניאל אלדן | 18/01/2016 | נספח זכויות מצב מאושר | כן |

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 | שלום דרוויש | | | אור יהודה | הרצל | 64 | 03-5335210 | 03-5334107 | |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-------------|---------------|----------|-----------|------|-----|------------|------------|-------|
| פרטי | שלום דרוויש | | | אור יהודה | הרצל | 64 | 03-5335210 | 03-5334107 | |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|--------------|-------------|---------------|----------------------|-----------------|--------------|-----|------------|------------|-------|
| בבעלות מדינה | | | רשות מקרקעי ישראל | תל אביב- יפו | דרך בגין (1) | 125 | 03-7632222 | 03-7631232 | |
| חוכר | שלום דרוויש | | | אור יהודה | הרצל | 64 | 03-5335210 | 03-5334107 | |

(1) כתובת : קריית הממשלה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|--------------------|-----------|------------|---------------|----------------------------|----------------------------|----------------|-----|------------|-------------|------------------------------|
| הנדסאי אדריכלות | עורך ראשי | דניאל אלדן | 01764/ה | | גני תקוה | עין חנוך | 5 | 03-5345491 | 054-4662410 | D_eldan@net vision.net.il |
| | יועץ | דוד בזירנו | | הנדסת תנועה והנדסה בע"מ | מודיעין- מכבים- רעות | מגדל המנורה | 8 | 08-9750390 | 08-9750390 | davia_bez@b ezeqint.net |

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|--------------|---------------|----------|----------|------------------|-----|------------|-----|-----------------------|
| מודד מוסמך | מודד | דרנוב ירוסלב | 1055 | | פתח תקוה | כצנלסון אהרון | 3 | 03-9044507 | | ydronov@ya hoo.com |



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 למגרשים 327-328

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת זכויות בניה בהיקף של כ-488 מ"ר שטח עיקרי:

שטח עיקרי ע"פ תכנית מאושרת מד/20 - 1219 מ"ר = 50% X שטח החלקות 2438 מ"ר.

תוספת מבוקשת לפי סעיף 62 א (א) (3) - 487.6 מ"ר לפי 1219 מ"ר כפול 40%

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

| | |
|------------------|-------|
| שטח התכנית בדונם | 2.433 |
|------------------|-------|

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר * | מצב מאושר * | עבר | סוג נתון כמותי |
|------------|-------------------|-------|------------------------------|----------------|-----|----------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| יעוד מלאכה | 1,707 | | +488 | 1,219 | 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 | 1 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|------------|-------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| אזור מלאכה | 2,433 | 100 |
| סה"כ | 2,433 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|-------------------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| תעשייה קלה ומלאכה | 2,433.4 | 100 |
| סה"כ | 2,433.4 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|---|
| 4.1 | תעשייה קלה ומלאכה |
| 4.1.1 | שימושים |
| | <p>א. מלאכה, בהתאם לשימושים המפורטים בתכנית מד/20 עבור "אזור מלאכה".</p> <p>ב. אחסנה.</p> <p>ג. משרדים.</p> |
| 4.1.2 | הוראות |

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קדמו | קו בנין (מטר) | | | מספר קומות | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | יעוד | |
|------|---------------|-------------|------------|--------------------|-------------------|------------------------------------|-----------------|--------------------|-------|-------------------|-----------------|------|-------------------|
| | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | גודל מגרש כללי |
| | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | |
| 16 | 6 | 3 | 6 | 1 | 3 | 9.75 | 2005 | 54 | | 244 | 1707 | 2433 | 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 היטל השבחה | |
| היטל השבחה ישולם כחוק ע"י יזם התכנית, במקרה בו תתבע הועדה המקומית לתשלום פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תחול חובת הפיצוי /או השיפוי על יזם התכנית. | |
| 6.2 חניה | |
| תקן החניה יהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה או לפי תקן החניה המופיע בתכנית מד/2020, לפי המחמיר מביניהם. | |

7. ביצוע התכנית

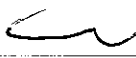
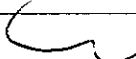

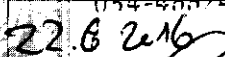
7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|---------------|--------------------|
| 1 | בניית התוספת. | עם אישור תכנית זו. |

7.2 מימוש התכנית

עם אישור תכנית זו וקבלת היתר בניה כחוק.

8. חתימות

| מגיש התכנית | שם: שלום דרוויש שם ומספר תאגיד: | סוג: | תאריך: |
|-----------------|---|----------------------|--|
| | | | חתימה:  |
| יזם | שם: שלום דרוויש שם ומספר תאגיד: | סוג: | תאריך: |
| | | | חתימה:  |
| בעל עניין בקרקע | שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761 | סוג: בבעלות מדינה | תאריך: |
| | | | חתימה: |
| בעל עניין בקרקע | שם: שלום דרוויש שם ומספר תאגיד: | סוג: חוכר | תאריך: |
| | | | חתימה:  |
| עורך התכנית | שם: דניאל אלדן שם ומספר תאגיד: | סוג: עורך ראשי | תאריך: |
| | | | חתימה:  22.6.2016 |

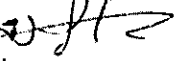
טבלת זכויות והוראות בניה-מצב מאושר עפ"י מד\ 20

תכנית מספר : 420-0311472

שם התכנית : מדמק\18 ו\ 20-מגרשים 328-327 - תוספת זכויות בניה

עורך התכנית : אלדן דניאל

תאריך : 21.02.2016

חתימה : 
 עין חגית 5 גני תקווה
 תל אביב 054-4562910

| קווי בניין אמרנ | | | מספר קומות | | גובה מבנה (מ'ר) | צפיפות יחיד לדונם (נטו) | מספר יחיד | תכנית (א) משטח תא השטח | אחוזי בניה כוללים (%) | סה"כ שטחי הבניה | השימושים העיקריים (מ'ר) | | | | גודל מגרש מזערי מ'ר ב' (מ'ר) | מספר תא שטח | יעוד | |
|-----------------|---------------|--------------|------------|--------------------------|--------------------|-------------------------------|-----------|------------------------------|-----------------------------|--------------------|-------------------------|------------------|-----------------|--------|---------------------------------------|----------------|------|-------|
| אחורי | צידי שמאלי | צידי ימני | קידמי | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | | מעל לכניסה הקובעת | מתחת מפלס לכניסה | מעל מפלס לכניסה | עיקרי | | | | עיקרי |
| 6 | 6 | 0 | 16 | 0 | 2 | 8.5 | כ.ר. | כ.ר. | 40 | 60 | 861.60 | 0 | 0 | 143.60 | 718 | 1436 | 327 | מלאכה |
| 6 | 0 | 3 | 16 | 0 | 2 | 8.5 | כ.ר. | כ.ר. | 40 | 60 | 601.20 | 0 | 0 | 100.20 | 501 | 1002 | 328 | מלאכה |

51

| קו בנין מותר למרתפים לפי אחוזי הבניה המותרים | קו בנין (מ') | | | 04 % כיסוי קרקע מירבי | 01 סה"כ אחוזי בניה מרביים | אחוזי בניה מרביים משטח המגרש | | | | | גובה מבנים מירבי במ' מעל למפלס הקובע הכניסה (7) | 62 מס' קומות מירבי כולל מרתפים | מס' קומות מרתפים (10) | יעוד | 29 שטח מזערי למגרש (דונם) (8) | מס' מגרש | | |
|---|---|------|-------|--------------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------|-------------------------|--------------|-------------|---|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------------|---------------------------|-----------------|-----------------|
| | % בניה משטח המגרש מתחת למפלס הכניסה הקובע | | | | | % בניה מעל למפלס הכניסה הקובע | | שימוש שירותי לחניה בלבד | שימוש שירותי | שימוש עיקרי | | | | | | | שימוש שירותי 09 | שימוש עיקרי (3) |
| | קדמי | צידי | אחורי | | | שימוש שירותי | שימוש עיקרי | | | | | | | | | | | |
| בתחום המגרש, למעט קו בנין קדמי ושטחנות למעבר תשתיות | כמצויין עייג נספח מס' 2 | | | 35 | 106 | 25 | 5 | 16 | 10 | 50 | 10.0 | 3 | 1 | מסחר | 7.0 | 101-106 | | |
| | כמצויין עייג נספח מס' 2 | | | 40 | 315 | 170 | 5 | | | 20 | 120 | 13.5 | 6 | 2 | משרדים | 4.5 | 111-113 | |
| | כמצויין עייג נספח מס' 2 | | | 3.5 | 3.5 | | | | 1.0 | 2.5 (4) | 4.0 | 1 | | תחנות תדלוק | 3.5 | 115,116 | | |
| | | | | 9.0 | 9.0 | | | | 1.5 | 7.5 (5) | | | | | | | | |
| | כמצויין עייג נספח מס' 2 | | | 12.5 | 12.5 | | | | 1 | 11.5 | 6.0 | 2 | | חניון לילה לאוטובוסים | | 117 | | |
| בתחום המגרש, למעט קו בנין קדמי ושטחנות למעבר תשתיות | כמצויין עייג נספח מס' 2 | | | 40 | 240 | 84 | 6 | 25 | 30 (3) | 95 (2) | 13.5 | 5 (1) | 2 | מבנים רב תכלתיים | 3.5 | 121-133 | | |
| | כמצויין עייג נספח מס' 2 | | | 40 | 200 | 53 | 5 | 15 | 22 | 105 (2) | 13.5 | 4 (1) | 1 | תעשייה | 3.0 | 201-237 240,241 (6) | | |
| | כמצויין עייג נספח מס' 2 | | | 40 | 60 | | | | 10 | 50 | 8.5 | 2 | | מלאכה | 1.0 | 301-338 | | |
| | כמצויין עייג נספח מס' 2 | | | 30 | 45 | | | | 5 | 40 | 8.5 | 2 | | מוסכים | 1.5 | 351-366 | | |
| | 12 | 6 | 6 | 20 | 40 | | | | 4 | 36 | 11.0 (9) | 4 | | מוסדות ציבור | | 20-23 | | |
| | 6 | 6 | 6 | 30 | 100 | | | | 7 | 90 | 7.0 | 2 | | תחמיש | | 31 | | |
| | 6 | 6 | 6 | | | לפי קביעת הועדה המקומית | | | | | | | | מתקנים הנדסיים | | 32, 33 | | |

הערות:

- (1) היציע בקומת הרחוב אינו כלול במנין הקומות.
- (2) באחוז זה כלול 8% עבור יציע.
- (3) שטח הארקדה כלול בשימושי שירות.
- (4) שטח תפעולי בתחנות התדלוק.
- (5) שטח מסחרי בתחנות התדלוק.
- (6) מתן היתר במגרש 240 בתאום עם חבי' חשמל למניעת הפרעות לתחמ"ש.
- (7) ראה הגדרה בהוראות בסעיף ג/ 2.1.
- (8) מותרת סטיה עד 5%.
- (9) גובה המבנים במגרש 21 ראה הוראות בסעיף (4) ג/ 2.13.
- (10) הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת קומות תת-קרקעיות כשטחי שרות למטרות חניה בלבד והשימושים הנלווים לחניה בלבד לפי תקן שבתכנית המתאר מד/2020.