

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0403725

מד/מק/23/20 - תוספת זכויות בניה - מגרש 319

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

מינהל התכנון
 הועדה המחוזית מחוז מרכז
 11-01-2017
נתקבל

אישורים

וועדה מקומית לתכנון ולבניה מודיעין
 החליטה לאשר להספקת מתן-תוקף לתכנית
 ישיבה מס' 20160002 החליטה ביום 0.7.16
 תכנית מס' 420-0403725
 מנהל הוועדה המקומית

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת להגדיל את אחוזי הבניה המותרים במגרש שיעודו למלאכה. תוספת השטחים תעשה ע"י השלמת רצפת גלריה בקומה השניה. כמו כן תוספת בשטחי שרות מתחת למפלס הכניסה תאפשר יצירת קומת מרתף לטובת חניה. התכנית גם מבקשת שינוי הוראות בינוי ועיצוב לצורך הקמת מבנה תעשייה קלה ומלאכה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מד/מק/20/23 - תוספת זכויות בניה - מגרש 319
1.1	מספר התכנית	420-0403725
1.2	שטח התכנית	1.315 דונם
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	א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 9, א62 (א) (1) (3) (א)
	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 196580

קואורדינאטה Y 643670

1.5.2 תיאור מקום מבנה מלאכה במגרש 319 גוש 5892 רח' הסתת במודיעין.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מודיעין-מכבים-רעות - חלק מתחום הרשות: מודיעין-מכבים-רעות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		הסתת	מודיעין-מכבים-רעות

שכונה מרכז עינב - מודיעין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5892	מוסדר	חלק	53	

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 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 בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ירון כ"ץ			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ירון כ"ץ		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	04/04/2016	ירון כ"ץ	04/04/2016		כן
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 100	1	03/03/2016	ירון כ"ץ	23/05/2016		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	22/05/2016	ליאור בר	22/05/2016		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	05/04/2016	ירון כ"ץ	05/04/2016		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			שוגון נכסים בע"מ	אזור	השקמה	91	074-7877717		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שוגון נכסים בע"מ	אזור	השקמה	91	074-7877717		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר			שוגון נכסים בע"מ	אזור	השקמה	91	074-7877717		

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	ירון כ"ץ	40077	קלמן כ"ץ ירון כ"ץ אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	החשמונאים	113	03-6227272	03-6857272	gila@katz- arch.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	ליאור בר	5716706	אור מהנדסים	אור יהודה	אביב משה	1	03-5336777		shanig@or- eng.co.il
מודד מוסמך	מודד	לבבי חלבי	808	פוטו מאפ	דאלית אל- כרמל	(1)	2	04-8395202	04-5396098	halabi@halab il.co.il

(1) כתובת: רחוב 66/2 ת.ד. 21.

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

1. הגדלת סך זכויות הבניה במגרש.

2. שינוי הוראות בינוי ועיצוב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הגדלת סך זכויות הבניה מ-60% שהינם סך השטחים המותרים לבניה לפי מד/20 ל 84% סך שטחי בניה במגרש, לפי הפירוט הבא : שטח עיקרי מ-657.5מ"ר ל-928מ"ר, שטח שירות מ-131.5מ"ר ל-176.6מ"ר.

והוספת שטחי שירות בקומת המרתף בהיקף של 670 מ"ר.

ב. שינוי בקו בנין אחורי הקבוע בתכנית מד/20 מ 6.0מ' ל-5.4מ'.

ג. הגדלת תכסית מותרת לבניה מ-40% ל-50% .

ד. שינוי גובה מבנה מירבי הקבוע בתכנית מד/20 מ-8.5מ' ל-9.35מ'.

ה. קביעה כי גגות המבנה יהיו גגות בטון שטוחים על כל שטח המבנה במקום 30% הקבוע במד/20.

ו. שינוי גובה קומת מרתף ל-3.8מ' מ-3.5מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.315
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
תוספת זו מתייחסת לשטח העיקרי בלבד	928		+270.5	657.5	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	319

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מלאכה	1,315	100
סה"כ	1,315	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה קלה ומלאכה	1,315.52	100
סה"כ	1,315.52	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה קלה ומלאכה
4.1.1	שימושים
	שימושים למלאכה עפ"י תכנית מד/20.
4.1.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה-מעל הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
16	5.4	0	6	1	2	9.35	50	1774.6	670 (1)	0	176.6	928	1315	319	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קומת מרתף לטובת חניה.

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה לפי הוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה כחוק או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישור התכנית כחוק.

8. חתימות

<p>תאריך: <i>14.11.16</i></p>	<p>סוג:</p>	<p>שם:</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>שם ומספר תאגיד: שוגון נכסים בע"מ 512357526</p>			<p>שוגון נכסים בע"מ</p>
<p>תאריך: <i>14.11.16</i></p>	<p>סוג:</p>	<p>שם:</p>	<p>יזם</p>
<p>שם ומספר תאגיד: שוגון נכסים בע"מ 512357526</p>			<p>שוגון נכסים בע"מ</p>
<p>תאריך: <i>14.11.16</i></p>	<p>סוג: חוכר</p>	<p>שם:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם ומספר תאגיד: שוגון נכסים בע"מ 512357526</p>			<p>שוגון נכסים בע"מ</p>
<p>תאריך:</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: ירון כ"ץ</p>	<p>עורך</p>
<p>שם ומספר תאגיד: קלמן כ"ץ ירון כ"ץ אדריכלים בע"מ</p>			<p>התכנית</p>

חתימה: *קלמן כ"ץ*
 קלמן כ"ץ, ירון כ"ץ אדריכלים בע"מ (2016)

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

תוכנית מספר: 420-0403725 שם התוכנית: מד/מק/23/20

עורך התוכנית: ירון כ"ץ תאריך: 4/4/2016

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת					
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
6	0	6	16		2	8.5	ל.ר.	ל.ר.	40	60	789			131.50	657.50	1315	319	מלאכה	