

הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0419952

מד/מק/20/27 - מגרש 338 תוספת זכויות ושימושים נילוים



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי מודיעין-מכבים-רעות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת להגדיל את סך אחוזי הבניה המותרים במגרש שייעודו מלאכה ב- 40% . מ- 60% המותרים משטח המגרש בתכנית התקפה ל- 84% משטח המגרש. תוספת השטחים תעשה ע"י השלמת רצפת יציע ותוספת בניה במפלס היציאה לגג.

התכנית מבקשת להוסיף שימוש נילוה למסחר בשיעור עד 10% מהשטח הכולל המותר לבניה ע"י הוספת חנות בקומת קרקע.

התכנית מבקשת לשנות הוראה בדבר גובהו של הבנין עד ל-13.60 מ', שהם 1.0 מ' מעבר לגובה שהותר בהקלה.

התכנית מבקשת להוסיף שתי קומות. בסך קומות אלו נכללת השלמת רצפת יציע ותוספת בניה במפלס היציאה תכנון זמין לגג, ללא שינוי במעטפת המבנה המאושר בהיתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

מד/מק/27/20 - מגרש 338 תוספת זכויות ושימושים
 נילוים

מספר התכנית 420-0419952

1.2 שטח התכנית 1.034 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 62 א) סעיף קטן 4א, 62 א) (1), 10), 62 א) (1), 3) א), 62 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
קואורדינאטה X	196775
קואורדינאטה Y	643753

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 338, רחוב הגן מספר 6

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	6	הגן	מודיעין-מכבים-רעות

מרכז עינב-מודיעין

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5892	לא מוסדר	חלק	72	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
338	20 / מד

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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



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				נעה זיואגי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		נעה זיואגי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה			28/10/2017	נעה זיואגי	28/10/2017	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 100		01/01/2017	דוד בז'רנו	02/01/2017	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	20/04/2017	נעה זיואגי	20/04/2017	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			מ. סעדון בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	הסתת	9	08-9555054	02-9915211	info@syrox .co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מ. סעדון בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	הסתת	9	08-9555054	02-9915211	info@syrox.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות הפיתוח	תל אביב- יפו	(1)	125	03-7762000	03-7762010	
חוכר			מ. סעדון בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	הסתת	9	08-9555054	02-9915211	info@syrox.co.il

(1) כתובת: דרך בגין 125 - קרית הממשלה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	נעה זיואגי	100964		מודיעין- מכבים- רעות	עמק דותן	63	08-9700118	08-9700118	noki@zahav. net.il
	יועץ תחבורה	דוד בז'רנו	66722	בז'רנו דוד הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	(1)		08-9701106	08-9750390	david_bez@b ezeqint.net
מודד מוסמך	מודד	תאופיק ג'בארה	991	ת.גב. הנדסה ומדידות	טייבה	(2)				tgb@012.net.i 1

(1) כתובת : ת.ד. 1709 רעות.

(2) כתובת : ת.ד. 1768.



משרד התכנון והתכנון
מונה הדפסה 13



משרד התכנון והתכנון
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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**

הגדלת סך זכויות הבניה במגרש, הוספת שימוש מסחר נילוה, שינוי הוראות בדבר גובה המבנה ומספר הקומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הגדלת סך זכויות הבניה ב-40% מ-60% שהינם סך השטחים המאושרים לבניה לפי תכנית מד/20 לסה"כ 84% שטח בניה מותר במגרש, זאת לפי סעיף 62 א (א) 1 (3) א, 62 א (א) 1 (3) ב):

שטח המגרש הקיים (תא שטח) : 1034 מ"ר

סך זכויות בניה מאושרות למגרש (תא שטח) עפ"י מד/20 : 620.4 מ"ר

מבוקשת תוספת למגרש (תא שטח) של : $248.16 \text{ מ"ר} = 40\% \times 620.4$

ב. הוספת שימוש למסחר נילוה לתעסוקה במפלס הקרקע בשיעור 86.85 מ"ר שהם 10% מהשטח הכולל המותר לבניה 868.56 מ"ר, זאת לפי סעיף 62 א (א) 1 (10)

ג. שינוי הוראה בדבר גובה המבנה מ-12.60 מ' שהותר בהקלה ל-13.60 מ', זאת לפי סעיף 62 א (א) 4(א)

ד. שינוי הוראה בדבר מספר הקומות מ-1 ק' ל-3 ק', זאת לפי סעיף 62 א (א) 4(א)

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

1.034



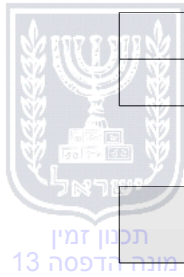
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
תוספת 10% מהשטח המרבית המותר לבניה	86.85		+86.85		מ"ר	מסחר (מ"ר)
תוספת 40% מהשטח במצב המאושר	868.56		+248.16	620.4	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

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	338

3.2 טבלת שטחים

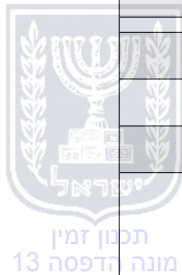
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מלאכה	1,034	100
סה"כ	1,034	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה קלה ומלאכה	1,032.17	100
סה"כ	1,032.17	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה קלה ומלאכה
4.1.1	שימושים שימושים למלאכה עפ"י תכנית מד/20, תוספת שימוש מסחר נילוה לתעסוקה
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות 1. תוספות הבניה ייבנו מחומרים התואמים לקיים 2. גג המבנה יהיה שטוח ויטופל כחזית חמישית 3. הוספת קומה במפלס היציע וביציאה לגג, בתוך מעטפת המבנה המאושר בהיתר וללא שינויה
ב	בינוי ו/או פיתוח 4. כמפורט בתכנית מד/20 ו- מד/מק/1/20



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר) מינימום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי		
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	13.6		45	0	0	103.4	765.16	(1) 1034	338	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה
								0	0	0	86.85			מסחר	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:

1. האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

2. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית.

3. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו.

4. כל שאר ההוראות לפי תכנית מד/20, לרבות הערה (10) לטבלת הזכויות בתכנית מד/20 לפיה: הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת קומות תת-קרקעיות כשטחי שירות למטרת חניה בלבד

והשימושים הנילוים לחניה בלבד לפי תקן שבתכנית המתאר מד 20/20

5. בסך קומות אלו נכללת הגדלה ביצוע ותוספת בניה ביציאה לגג ללא שינוי במעטפת המבנה המאושר בהיתר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתיחס למ"ר.

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

- א. היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישור התכנית כחוק

