

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 420-0505735

מד/מק/23/17 מודיעין - מגרש 107 מע"ר, תוספת זכויות בניה



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

תוספת של 500 מ"ר למגרש 107 שנמצא במרכז המע"ר של מודיעין לצורך תוספת קומה. מגרש 107 במע"ר מיועד למשרדים ומסחר. התכנית מבקשת תוספת של 500 מ"ר לצורך תוספת קומה. המבנה כולל משרדים ומסחר, בהתאם לתכנית היוצרת מד/23/8.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מד/מק/17/23 מודיעין - מגרש 107 מע"ר, תוספת זכויות

שם התכנית

שם התכנית

1.1

בניה

ומספר התכנית

420-0505735

מספר התכנית

3.731 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (16) (א) (1), 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 5

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	200801
קואורדינאטה Y	645792

**1.5.2 תיאור מקום**

מגרש 107 במע"ר מודיעין. חזית קדמית לשדרות דם המכבים וחזית אחורית לכביש שירות מס' 74.

**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
		דם המכבים	מודיעין-מכבים-רעות

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספרי חלקות	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
בחלקן 6, 30		חלק	מוסדר	5640

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
107	420-0138651

**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
23/03/2000	2978	4865	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/23 ממשיכות לחול.	שינוי	מד/ 23
09/11/2014	762	6912	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 420-0138651 ממשיכות לחול.	שינוי	420-0138651
16/11/2016	4365	7380	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 420-0357186. הוראות תכנית 420-0357186 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	420-0357186



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פבלו אלטמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פבלו אלטמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		12/04/2017	פבלו אלטמן	12/04/2017	1		מנחה	זכויות בניה מאושרות
כן		11/09/2017	פבלו אלטמן	11/09/2017	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח תנועה	27/04/2017	יורם בש	23/04/2017	1		מנחה	תנועה
לא		02/07/2017	פבלו אלטמן	02/07/2017	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		19/02/2018	פבלו אלטמן	13/02/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**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
	אחר			חב' "אמרלד" בניין ופיתוח בע"מ	ירושלים	בית הדפוס	20	073-3878270	08-6375657	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			חב' "אמרלד" בניין ופיתוח בע"מ	ירושלים	בית הדפוס	20	073-3878270	08-6375657	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	02-5456171		baalutrishum@land. gov.il
חוכר				חב' "אמרלד" בניין ופיתוח בע"מ	ירושלים	בית הדפוס	20	073-3878270	08-6375657	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פבלו אלטמן		פבלו אלטמן אדריכל	בני ברק	בר כוכבא	16	03-9199921	03-9199941	Pablo@altmann.co.il
	יועץ תחבורה	יורם בש	37832		גבעתיים	תפוצות ישראל	3	03-7329892	03-7313768	yoram@y-basch.co.il
	מודד	ברני גטניו	570	גטניו ושות'	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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 שטחים ותוספת קומה במגרש 107, מע"ר מודיעין.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. תוספת שטח של 500 מ"ר לשטח הכולל המותר לבניה, סה"כ לאחר התוספת 6000 מ"ר עיקרי לפי סעיף 62א(א) (16)(א)(1).

2. תוספת קומה למבנה לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 4(א).

3. הגבהת גובה המבנה ל- 32 מ' ממפלס כניסה ראשית לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 4(א).

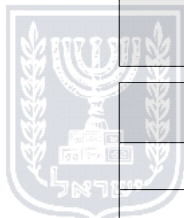
4. שינוי הוראות בינוי לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 5.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
עירוני מעורב	1
סימון בתשריט	יעוד
חזית מסחרית	עירוני מעורב
	תאי שטח כפופים
	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
עירוני מעורב	3,744	100
סה"כ	3,744	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
עירוני מעורב	3,731.33	100
סה"כ	3,731.33	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>עירוני מעורב</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	לפי התכנית החלה מד/8/23
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. כמפורט בתכניות מאושרות מד/8/23 ובהיתר מספר 20160462 ועפ"י הוראות תכנית זו.</li> <li>2. תתווסף קומה למבנה. כל הקומות יהיו ללא נסיגה, למעט קומת הגג הטכני.</li> <li>3. יתווסף שטח עיקרי של 500 מ"ר לשטח הכולל המותר לבניה בקומה הנוספת.</li> <li>4. כל יתר ההוראות לפי התכנית החלה מד/8/23.</li> </ol>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
				שרות	עיקרי			שרות	עיקרי				
0 (5)	10 (4)	6	0	6 (3)	32.5 (2)	17800	6150		5650	6000 (1)	3731	1	עירוני מעורב

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) אושרה הקלה לניוד שטח עיקרי תת קרקעי בשטח של 150 מ"ר לשטח עיקרי עילי, בהחלטת ועדה 20160009.
- (2) תוספת 10.5 מ' לפי פירוט:
- 4.5 מ' שאושרו בהקלה בהחלטת ועדה 20160009,
- ו-6 מ' עבור תוספת קומה טיפוסית חדשה, קומה טכנית ומעקי גג.
- (3) תוספת קומה ל-5 מאושרות מתכנית מד/8/23, לא כולל גג טכני. כל הקומות ללא נסיגה, למעט הגג הטכני..
- (4) אושרה הקלה בקו בנין תת"ק במפלסים +0.00, +3.25, כמו כן אושרה הקלה בקו בנין אחורי מ-10מ' ל-9 מ' בהחלטת ועדה 20160009.
- (5) מחייב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 היטל השבחה

1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

מייד לאחר קבלת תוקף לתכנית ותוך 5 שנים מיום תחילתה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



## טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר לאחר הקלות

קווי בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
						מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
אחורי	קדמי	צידו - שמאלי	צידו - ימני	מעל לכניסה קובעת		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
9(6)	0(4)	6	0(5)	5(3)	22(2)	6150	0	5650	5500(1)	3744	107	עירוני מעורב

- (1) אושרה הקלה לניוד שטח תת קרקעי בשטח של 150 מ"ר לשטח עיקרי עילי, בהחלטת ועדה 20160009
- (2) אושרה הקלה ל- 4.5 מ' נוספים, בהחלטת ועדה 20160009
- (3) 5 קומות לאורך שד' דם המכבים, לא כולל גג טכני. כל הקומות ללא נסיגה, למעט גג טכני.
- (4) מחייב
- (5) אושרה הקלה של 30% בקווי מגרש תת"ק במפלסים +0.00, +3.25 בהחלטת ועדה 20160009
- (6) אושרה הקלה של 30% בקווי מגרש תת"ק במפלסים +0.00, +3.25 בהחלטת ועדה 20160009, אושרה הקלה בקו בנין אחורי מ-10 מ' ל-9 מ' בהחלטת ועדה 20160010



## טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

קווי בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
אחורי	קדמי	צידי - שמאלי	צידי - ימני			מעל לכניסה קובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת			
				שרות	עיקרי		שרות	עיקרי				
10	0**	6	0	5*	22	6150	150	5650	5350	3744	107	עירוני מעורב

\* 4 קומות לאורך שד' דם המכבים וקומה נוספת בנסיגה  
\*\* מחייב