

הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0505925

מד/מק/20/28 - מגרש 308 - תוספת זכויות ושימושים נילוויים

מרכז

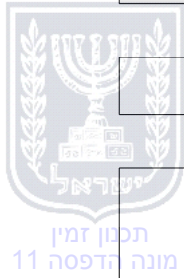
מחוז

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 רצפה במפלס היציע.

התכנית מבקשת להוסיף שטחי בניה כוללים תת-קרקעיים בשיעור כ-200 מ"ר, שאינם מוגבלים לשימוש חניה בלבד כבתכנית התקפה.

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

התוכנית מבקשת תוספת קומה על-ידי הגדלת היציע, ללא שינוי במעטפת המבנה המאושר בהיתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מד/מק/28/20 - מגרש 308 - תוספת זכויות ושימושים
נילווים

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 420-0505925

1 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (1) (10), 62 א (1) (3) (א),
62 א (1) (3) (ב), 62 א (1) (8)

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 196600

קואורדינאטה Y 643575

1.5.2 תיאור מקום מגרש 308, רחוב הסתת 9**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**

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

שכונה מרכז עינב-מודיעין**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5892	לא מוסדר	חלק	42	

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מד/ 20	308

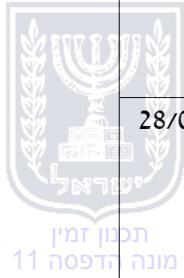
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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: 250		08/02/2017	דוד בז'רנו	07/05/2017	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250		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	(2)	9	08-9555054	02-9915211	info@syrox.co.il

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

(2) כתובת: רחוב הסתת 9 מודיעין.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	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	ג'בארה תאופיק	991	ת.גב הנדסה ומדידות	טייבה	(2)			09-7995820	tgb@012.net.i l

(1) כתובת: ת.ד. 1709 רעות.

(2) כתובת: ת.ד. 1768.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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, תוספת שטחים תת-קרקעיים, הוספת שימוש מסחר נילווי, ושינויים הוראות בדבר מספר 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) : 1000 מ"ר

סך זכויות בניה מאושרות למגרש (תא שטח) עפ"י מד/20 : 600 מ"ר

מבוקשת תוספת למגרש (תא שטח) של : 240 מ"ר = $600 \times 40\%$

ב. תוספת שטחים תת-קרקעיים בשיעור 200 מ"ר לשימוש עיקרי לאחסנה בנוסף על חניה המותרת לפי תכנית מד/20, זאת לפי סעיף 62 א (א) (1) (8)

ג. הוספת שימוש למסחר נילווי לתעסוקה במפלס הקרקע בשיעור 84 מ"ר שהם 10% מהשטח הכולל המתור לבניה 840 מ"ר, זאת לפי סעיף 62 א (א) (1) (10)

ד. תוספת קומה על-ידי הגדלת מפלס היציע, ללא שינוי במעטפת המבנה המאושר בהיתר, זאת לפי סעיף 62 א (א) (א4)

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*
שינוי (+/-)	למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית
מפורט	מתארי	הערות
מסחר (מ"ר)	מ"ר	84
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	840
		תוספת 10% מהשטח המרבי המותר לבניה
		תוספת 40% מהשטח במצב המאושר

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
תעשיה קלה ומלאכה	308

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מלאכה	1,000	100
סה"כ	1,000	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשיה קלה ומלאכה	1,000.37	100
סה"כ	1,000.37	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה קלה ומלאכה
4.1.1	שימושים
	שימושים למלאכה עפ"י תכנית מד/20, תוספת שימוש למסחר נילווה לתעסוקה, תוספת שטח עיקרי לאחסנה במפלס תת-קרקע
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות 1. תוספות הבניה ייבנו מחומרים התואמים לקיים 2. תוספת קומה על-ידי הגדלת היציע ללא שינוי במעטפת המבנה המאושר בהיתר
ב	בינוי ו/או פיתוח 2. כמפורט בתכנית מד/20 ו- מד/מק/1/20 ובהיתר מס' 20130424 ועפ"י הוראות תכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכניות תקפות לבין תכנית זו הוראות תכנית זו גוברות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בניה (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								
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי						
קדמי	16	6	0	0	2	8.5	1	45	0	200	100	740	1000	308	תעשייה קלה ומלאכה
אחורי												84			תעשייה קלה ומלאכה
צידי- ימני															תעשייה קלה ומלאכה
צידי- שמאלי															תעשייה קלה ומלאכה
מעל הקובעת															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 הנילוויים לחניה בלבד לפי תקן שבתכנית המתאר מד/20
5. בסך קומות אלו נכללת הגדלת היציע ללא שינוי במעטפת המבנה המאושר בהיתר

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. תנאים למתן היתר בניה בהתאם לקבוע בתקנות המאושרות.

