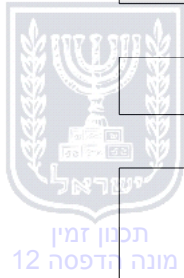


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 420-0546523

מד/מק/20/30 מגרש 337, הגדלת 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

מגרש 337 ממוקם באזור מלאכה בסיווג מלאכה. התכנית מבקשת תוספת של 247.44 מ"ר לשטחים עיקריים, מתוכם 86.60 מ"ר, למסחר הנלווה לתעסוקה, ו 186 מ"ר לשטחי שרות. סה"כ תוספת של כ 433 מ"ר. שינוי הוראות בינוי, ותוספת קומה חלקית במפלס +5.05 בתחום מעטפת הבניין ללא שינוי בנפח המבנה. (הגבהת המבנה, גובה התיקרה העליונה 12.00 מ', אושר בהיתר מס' 20160415 ב 2016-11-21)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מד/מק/30/20 מגרש 337, הגדלת זכויות בניה

420-0546523

מספר התכנית

1.031 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 (א) סעיף קטן 4, 62 (א) סעיף קטן 5, 62 (א) (1) (10), 62 (א) (1) (3) (א), 62 (א) (1) (3) (ב), 62 (א) (1) (4)

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	196750
קואורדינאטה Y	643750

### 1.5.2 תיאור מקום

מגרש 337 נמצא באיזור מלאכה של מרכז עינב. מרכז עינב נמצא בסמוך לכביש 431 ותחנת רכבת פאתי מודיעין.

### 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	הגן	8	

שכונה מרכז עינב

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5892	מוסדר	חלק	71	

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מד/20	337

### 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/20 ממשיכות לחול.	שינוי	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

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיסי ויטסון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיסי ויטסון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות מאושרות מתכנית מד/20	07/01/2018	גיסי ויטסון	13/12/2017			מנחה	זכויות בניה מאושרות
לא	תכנית בינוי	07/01/2018	גיסי ויטסון	22/08/2017	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	ניספח חניה וכניסות	13/12/2017	אלה חוטימסקי	17/07/2017	1	1: 250	מנחה	חניה
לא		13/12/2017	גיסי ויטסון	29/06/2017	1	1: 250	מנחה	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 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**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			או. אי. גי. שיווק והפצה בע"מ	יבנה	הירמוך	1	08-9327050	08-9327049	Izik@oig.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			או. אי. גי. שיווק והפצה בע"מ	יבנה	הירמוך	1	08-9327050	08-9327049	Izik@oig.co.il

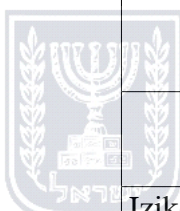
**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	
חוכר				או. אי. גי. שיווק והפצה בע"מ	יבנה	הירמוך	1	08-9327050	08-9327049	Izik@oig.co.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



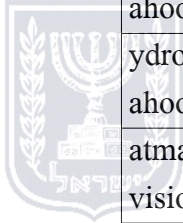
תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	גיסי ויטסון	52927		סביון	הר דפנה	33	054-2512525	03-5349805	whitearc2@yahoo.com
מודד מוסמך	מודד	ירוסלב דרונוב	1055		פתח תקוה	כצנלסון אהרון	3	03-9044507		ydronov1@yahoo.com
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	אלה חוטימסקי	50847		שגב (עצמון) (1)		145	04-9800323	04-9800018	atmadid@netvision.net.il

(1) כתובת : מרכז איזורי משגב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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 שטחי בניה עיקריים, שטחי שרות, שינוי הוראות בינוי ותוספת קומה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1) תוספת 40% מסה"כ השטח לבניה (40% מ 618.6 מ"ר) שהם 247.44 מ"ר לשטחים עיקריים. לפי סעיפים 62א (א) (1) (3) (א), 62א (א) (1) (3) (ב).

2) הוספת שימוש מסחר הנלווה לתעסוקה, 10% מסך השטחים לפי סעיף 62א (א) (1) (10) 86.6 מ"ר.

3) שינוי הוראות בינוי בדבר גובה חומרי הגמר ומיקום המערכות הטכניות. לפי סעיף 62א (א) (5):

4) תוספת שטחי שרות לפי סעיף 62א (א) (1) (4) תוספת של 185.58 מ"ר לשטחי שרות.

5) תוספת קומה מ-2 קומות מאושרות, ל 3 קומות ושינוי גובה המבנה מ 12.0 מ' ל 13.2 מ'

(גובה המבנה הינו ללא שינוי מההיתר הקיים 12.0 מ' ומעקה הגג 12.5 מ'. כל השנויים הם בחלוקת הנפח הקיים

המאושר בהיתר ללא שינוי במעטפת הבניין.) לפי סעיף 62א (א) (4א).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	337	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	337



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מלאכה	1,031	100

<b>מצב מאושר</b>		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,031	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

<b>מצב מוצע</b>		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,028.34	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה
100	1,028.34	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מסחר ותעשייה קלה ומלאכה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	כמפורט בתכנית מד/20 . בתוספת שימוש למסחר הנלווה לתעסוקה.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b> כמפורט בתכניות מד/20 ו-מד/מק 1/20 והקלות שאושרו בהיתר מס' 20160415, ובנוסף המפורט להלן : 1. הגבהת גובה המבנה למערכות טכניות ל 13.20 מ'. 2. יותר שימוש בחומרי גמר אלומיניום, פח אלומיניום, HPL (טרספה), בטון אדריכלי טיח אקרילי וזכוכית. לכול גובה החזיתות.
<b>ב</b>	<b>גמישות לתכנית</b> ניתן לנייד שטחי שרות בין הקומות מעל ומתחת לקרקע, בהיקף של עד 5% משטחי השרות.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מבואות וחדרי מדרגות (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
	16	6	0	0	(4) 3	(3) 13.2	50	(2) 589.27	0	(2) 288.68	676.34	1031	337	מסחר קלה ומלאכה	מסחר ותעשייה 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:

א. סה"כ תוספת בתכנית זו, תוספת של 247.44 מ"ר לשטחים עיקריים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תוספת שימוש למסחר הנלווה לתעסוקה..

(2) ניתן לנייד שטחי שרות בין הקומות מעל ומתחת לקרקע, בהיקף של עד 5% משטחי השרות..

(3) גובה גג המבנה 12.00 מטר בכפוף להגדרת גובה מבנה בהוראות תכנית מד/20. תוספת של סה"כ 1.20 מ' גובה, ל 13.20 מ' גובה מעל לכניסה הקובעת כולל מערכות טכניות, פירי אוורור, פינוי עשן, מעלית וציוד טכני כגון (מונעי מזגנים, גנרטור, תאים פוטוולטאים וציוד טכני). מהקבוע בתכנית מד/20, מבוקש בתכנית זו.

(4) הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת קומות תת-קרקעיות כשטח שרות למטרות חניה בלבד והשימושים הנלווים לחניה בלבד לפי תכנית מד/20.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 הוראות בינוי

1. גובה הבנין יהיה 13.20 מטר מעל הכניסה הקבועת כולל את: מעקה הגג, פירי איוורור ופינולי עשן, פיר מעלית, וציוד טכני כגון: מנועי מזגנים, גנרטור, תאים פוטוולטאים ואנטנות.
2. מנועי המזגנים והגנרטור יוסתרו במסתור.

### 6.2 היטל השבחה

1. היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחק התכנון והבניה.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה כחוק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ממימוש התכנית	תוך 10 שנים מיום אישור התכנית כחק

### 7.2 מימוש התכנית



### נספח א' - טבלת זכויות מאושרות מתכנית מד/20

טבלת זכויות מאושרות מתכנית מד/20																			אדריכל ג'ס וויטסון ויטסון אדריכלים הר-דפנה 33 סביון 04/01/2018	
קוי בנין (מטר)			גובה מבנה			אחוזי בניה מירביים משטח המגרש											יעוד	מס' מגרש		גודל מגרש מ"ר
מטל למפלים	מטל ומתחת		מספר קומות מירבי במ' מעל למפלים	מס' קומות מרתף	גובה גג מירבי במ' מעל למפלים	גודל מגרש	תכסית (%)	סה"כ אחוזי בניה מירביים	% בניה משטח המגרש מתחת למפלים הכניסה הקובעת				% בניה משטח המגרש מעל למפלים הכניסה הקובעת							
	הקרקע	הקרקע							קדמי	צדי	אחורי	שרות לחניה בלבד	שרות מאגר מים	שרות חדר משאבות	שימוש עיקרי ומבואות	שימוש שירות	שימוש עיקרי	מ"ר		מ"ר
קוי בנין אחורי למרתף	6.00	0.00	16.00		8.50	2.0	0.0	1.00	40.00%	60.00%					10.00%	50.00%	1,031.00	337 חלקה 71	מלאכה	
	כמצויין בנספח מספר 2 של תכנית מד/20								412.40 מ"ר	618.60 מ"ר					103.10 מ"ר	515.50 מ"ר				

#### הערות לטבלה

1 הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת קומות תת-קרקעיות כשטחי שרות למטרות חניה בלבד והשמושים הנלווים לחניה בלבד, לפי תקן שבתכנית המתאר.

#### הקלות שאושרו בהיתר 20160415 (בועדת משנה 20150006 בישיבה בתאריך 3.6.16 ובועדת משנה 20150009 בישיבה בתאריך 2.9.15)

1	הקלה מסעיף 4/ג/2.6 לענין גובה המבנה לגובה גג של 12.00 מ' ומעקה הגג 12.50 מ'
2	הקלה מסעיף 4/ג/2.6 לענין חומרי הגג כל הגג יהיה שטוח ומבטון
3	הקלה מסעיף 2.18 לענין הגדלת תכסית ל-50%.
4	הקלה מסעיף 2.6 ג.4 להגדלת שטח גג בטון ל-100% ויותר על גג משופע מבניה קלה.

#### טבלת זכויות מאושרות עפ"י היתר בניה מס' 20160415

טבלת זכויות מאושרות עפ"י היתר בניה מס' 20160415																			
קוי בנין (מטר)			גובה מבנה			אחוזי בניה משטח המגרש											יעוד	מס' מגרש	גודל מגרש מ"ר
מטל למפלים	מטל ומתחת		מספר קומות מירבי במ' מעל למפלים	מס' קומות מרתף	גובה גג מירבי במ' מעל למפלים	גודל מגרש	תכסית (%)	סה"כ אחוזי בניה מירביים	% בניה משטח המגרש מתחת למפלים הכניסה הקובעת				% בניה משטח המגרש מעל למפלים הכניסה הקובעת						
	הקרקע	הקרקע							קדמי	צדי	אחורי	שרות לחניה בלבד	שרות מאגר מים	מערכות טכניות	שרות חדר משאבות	שרות מדרגות ומבואות	שימוש שירות	שימוש עיקרי	מ"ר
קוי בנין אחורי למרתף	6.00	0.00	16.00		12.00	3.0	1.0	1.00	50.00%	112.33%	40.88%	11.47%	0.23%	5.53%	2.77%	5.17%	50.00%	1,031.00	337 חלקה 71
	כמצויין בנספח מספר 2 של תכנית מד/20								515.50 מ"ר	1,158.08 מ"ר	421.49 מ"ר	118.23 מ"ר	2.32 מ"ר	18.63 מ"ר	28.60 מ"ר	53.31 מ"ר	515.50 מ"ר		

