

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 420-0303750

מד/מק/7/21 - מגרש 503 - הגדלת זכויות ושינוי קו בנין והוראות בינוי



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 מציעה תוספת זכויות בניה לצורך סגירת שטחים מקורים ותוספת שטחים תת קרקעיים לתפעול המתחם.  
בנוסף, מציעה התכנית קביעת קו בנין 0 לכיוון מגרשים 128א' ו-128ב' שביעוד שצ"פ, על מנת שניתן יהיה להקים הפרגולה וסגירת החורף המוצעים.



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/7/21 - מגרש 503 - הגדלת זכויות ושינוי קו בנין  
והוראות בינוי

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

420-0303750 מספר התכנית

4.699 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 (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) 1 (4), 62 א (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	197200
קואורדינאטה Y	647850

### 1.5.2 תיאור מקום

### 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
	16	השדרה המרכזית	מודיעין-מכבים-רעות

שכונה אזור התעסוקה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5894	מוסדר	חלק	45	

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/05/1999	3024	4747	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מד/ 2020. הוראות תכנית מד/ 2020 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מד/ 2020
17/09/2001	4069	5019	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/ 1 /21 ממשיכות לחול.	שינוי	מד/ 1 /21
24/10/2007	221	5728	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/ 35 ממשיכות לחול.	שינוי	מד/ 35
29/06/1999	4307	4775	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/ 21 ממשיכות לחול.	שינוי	מד/ 21



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מרק סגל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מרק סגל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח א' - טבלת זכויות מאושרות עפ"י מתכנית מד/21 והיתרי בניה מס' 20120461 ו-20130307	19/05/2016	מרק סגל	14/02/2016	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי - מחייב לענין קוי בנין	21/05/2017	מרק סגל	29/03/2017	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	21/05/2017	מרק סגל	21/05/2017	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

**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	יצחק גוסטו		מ.ג.ד. אירועים בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	השדרה המרכזית	16	052-2421010	08-3730097	eyalmassasa@gmail.com
	פרטי	איל מססה		מ.ג.ד. אירועים בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	השדרה המרכזית	16	052-2421010	08-3730097	eyalmassasa@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מ.ג.ד. אירועים בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	השדרה המרכזית	16	052-2421010	08-3730097	eyalmassasa@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	
חוכר				מ.ג.ד. אירועים בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	השדרה המרכזית	16	052-2421010	08-3730097	eyalmassasa@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מרק סגל	33772	מ.סגל-ד.יפה, אדריכלים ומתכנני	תל אביב- יפו	מינץ בנימין	12	03-6471473		ma-sega1@zahav.net.il
מודד מוסמך	מודד	חגי כספי	623		נחלים	שיאון (1)	1	03-9326020		caspi.moded@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד 328.



משרד תכנון ובינוי  
מונה הדפסה 14



משרד תכנון ובינוי  
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 זכויות בניה, שינוי הוראות בינוי וקו בנין, במגרש מסחרי 503 בתעסוקה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. תוספת 251.44 מ"ר שטח עיקרי מעל לקרקע ותוספת 162.46 מ"ר שטח עיקרי מתחת לקרקע לפי סעיף 62א (א) (16) לחוק.

ב. תוספת 998.97 מ"ר שטח שרות מעל לקרקע לפי סעיף 62א (א) (1) (4) לחוק.

ג. תוספת 912.46 מ"ר שטח שרות מתחת לקרקע לשמוש אחסנה/מבואות/מעברים/חדרים טכניים לפי סעיף 62א (א) (1) (8) לחוק.

ד. שינוי קווי בנין לכיוון מגרשים 281א' ו-281ב' מ-6.0 מ' ל-0.0 מ' לפי סעיף 62א(א) (4) לחוק.

ה. שינוי הוראות בינוי והגדלת תכסית מותרת עפ"י סעיף 62א(א) (5) לחוק.

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

יעוד	תאי שטח
מסחר	503

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח למסחר	4,699	100
סה"כ	4,699	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	4,698.59	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	4,698.59	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
הוראות בינוי	א

(1) כללי: הכל כמפורט בתכניות מאושרות מד/21 ו-מד/35 ובהיתרים מס. 20120461 ו-20130307, ועפ"י הוראות תכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכניות תקפות לבין תכנית זו, הוראות תכנית זו גוברות.

(2) פרגולות: תותר הקמת פרגולות עד לגבולות המגרש לכיוון מגרשים 281 א' ו-281 ב'.

(3) מעברים מקורים:

א. תותר הקמת מעברים מקורים רק בתחום מגרש 503 עד לגבול המגרש.

ב. במשך תקופת ההיתר תותר, לסרוגין, הקמה ופירוק, מלא ו/או חלקי, של המעברים המקורים, מספר פעמים בכל שנה קלנדרית, וזאת עפ"י צרכי תפעול העסק.

ג. המעברים המקורים יבוצעו ע"י אלמנטים פריקים, לרבות זכוכית, פרספקס, מתכת, אלומיניום,

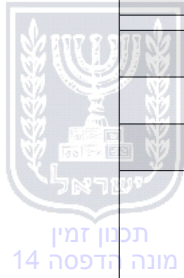
וכו'. הדפנות יהיו מחומר שקוף בלבד.

ד. המעברים המקורים לא ימנעו גישה לשטחים ציבוריים.

ה. לא תתאפשר פתיחה כלפי חוץ של דלתות הקבועות במעברים המקורים למעט דלתות מילוט עפ"י הנחיות רשויות הכיבוי.

ו. עמודי התמיכה של המעברים המקורים יעוגנו לקרקע בצורה שתמנע פגיעה בריצוף.

ז. הרכבת המעברים המקורים לא תפגע או תגרום לשינויים אדריכליים / הנדסיים במבנה.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	15.25	70	213	10319	5819	(3) 250	(2) 1500	(1) 2750	4699	503	מסחר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

תאי שטח	יעוד	חניה-כלול בסך השטחים (מ"ר)
503	מסחר	4232

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:

לא ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים מתחת לקרקע אל מעל לקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תוספת 251.44 מ"ר.

בהיתר בניה מס. 20120461 נוידו 147.10 מ"ר שטח עיקרי ממתחת למפלס הכניסה אל מעל למפלס הכניסה.

(2) תוספת 998.87 מ"ר.

בהיתר הבניה מס. 20130307 נוידו 30.5 מ"ר שטח שירות ממתחת למפלס הכניסה אל מעל למפלס הכניסה

(3) תוספת 162.46 מ"ר.

(4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תהיה בהתאם לתקן החניה התקף במודיעין.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

(א) היתר בניה עפ"י תכנית זאת יכלול הסדרה של כל חריגות הבניה בתחום הנכס, לרבות הריסה אם נדרש.  
(ב) הגשת נספח תנועה לאישור מהנדסת התנועה ברשות.

6.3

היטל השבחה

(א) היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.  
(ב) לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה כחוק.

## 7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מימוש משוער תוך 15 שנים מיום מתן תוקף כחוק.  
בגין חריגות בנייה - מייד.

