

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 420-0529768

מד/מק/20/32 - תוספת זכויות בניה מגרש 336



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי מודיעין-מכבים-רעות

תכנית מתאר מקומית

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

תכנית זו מגדילה את סך השטח העיקרי העל קרקעי ב- 246.72 מ"ר, סך שטחי הבניה העיקריים מעל הכניסה הקובעת

לאחר תוספת זו בעל הקרקע 760.72 מ"ר.

תוספת זו תהיה בקונטור המבנה בנוסף-

1. תוספת גובה מ- 8.5 מ' מותרים ל 11.0 מ'.
2. שינוי קו בניין אחורי על קרקעי מ-0 . 6 מ' ל- 5.4 מ' , ותת קרקעי ל-3 מ'.
3. הגדלת תכסית מ- 40% ל 45% מעל כניסה קובעת.
4. בתכנית מוצע מרתף לצרכי חניה המותר לפי תכנית מד/20 בתכסית עד 50%.
5. לאפשר בנית גג שטוח.
6. תוספת קומה.
7. בתכנית זו מוצע מרתף לצרכי חניה על פי תכנית מד/20 המאושרת במקום.



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

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מד/מק/32/20 - תוספת זכויות בניה מגרש 336

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

420-0529768

מספר התכנית

1.028 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

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 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) (1) (3) א, 62 א (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 196750

קואורדינאטה Y 643725

### 1.5.2 תיאור מקום

מגרש למלאכה 336 ברחוב הגן - מרכז עינב 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

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

מרכז עינב

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5892	מוסדר	חלק	70	

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
336	20 / מד

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
24/10/2007	221	5728	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מד/35. הוראות תכנית מד/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מד/35
28/02/2006	2106	5501	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/מק/ 20/1 ממשיכות לחול.	שינוי	מד/מק/20/1
24/10/2013	782	6679	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מד/מק/ 40. הוראות תכנית מד/ מק/40 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מד/מק/40
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

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עדי מאירסון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עדי מאירסון		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	26/10/2017	עדי מאירסון	26/10/2017		לא
אדריכלות	מנחה	1: 100	1	22/04/2018	עדי מאירסון	22/04/2018	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	20/12/2017	אחמד מורשד	07/01/2018	נספח תנועה מגרש 336	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	24/10/2017	עדי מאירסון	25/10/2017	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



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			שקד עבודות מתכת בע"מ	מסלת ציון	מסילת ציון	118	02-9997065		shaked.rami@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שקד עבודות מתכת בע"מ	מסלת ציון	מסילת ציון	118	02-9997065		shaked.rami@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				ר.מ.י	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	02-5456163		
חוכר				שקד עבודות מתכת בע"מ	מסלת ציון	מסילת ציון	118	02-9997065		shaked.rami@gmail.com

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עדי מאירסון	87180		מודיעין- מכבים- רעות	לבונה	9	054-4596906		meirsona@g mail.com
	יועץ תחבורה	אחמד מורשד	22599245		קרית טבעון	גולומב	45	04-9532854		ahmad@k-r- eng.co.il
	מודד	מיקי סולם	870		מודיעין- מכבים- רעות	מבצע קדש	8			mickeysulam @gmail.com



תכנון זמין  
הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



מנהל 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

הגדלת סך זכויות הבניה במגרש, הגדלת גובה הבניה המותר שינוי קו בניין אחורי, הגדלת תכסית על קרקעית, אפשרות בניית גג שטוח

הגדלת תכסית מרתף (מותר לפי תכנית מאושרת מד/20) לצרכי חניה עד רצועת תשתיות ל-50%

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת של 246.72 מ"ר עיקרי ל- 514.00 מ"ר עיקרי המאושרים, סה"כ שטחי הבניה העיקריים מעל כניסה קובעת לאחר תוספת זו 760.72 מ"ר על פי סעיף 62 א (א) (1)(3) וסעיף 62 א (א) (1)(3) (ב).
2. הגדלת גובה הבניה המותר מ 8.5 מ' ל-11.0 מ' לפי סעיף 62 א (א) (4).
3. שינוי קו בניין על קרקעי אחורי מ-6.0 מ' ל-5.4 מ' וקו בניין תת קרקעי ל-3.0 מ' לפי סעיף 62 א (א) (4).
4. הגדלת תכסית מותרת מ-40% ל-45% על פי סעיף 62 א (א) (5).
5. הגדלת תכסית מרתף מותר לצרכי חניה עד רצועת תשתיות ל-50% על פי סעיף 62 א (א) (5).
6. אפשרות בניית גג שטוח לפי סעיף 62 א (א) (5).
7. תוספת קומה אחת מעל כניסה קובעת על פי סעיף 62 א (א) (4).



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה קלה ומלאכה	336



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	תעשייה קלה ומלאכה	336
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	תעשייה קלה ומלאכה	336

### 3.2 טבלת שטחים

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,028	מלאכה
100	1,028	סה"כ

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,026.5	תעשייה קלה ומלאכה
100	1,026.5	סה"כ



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה קלה ומלאכה
4.1.1	שימושים
	שימושים למלאכה עפ"י תכנית מד/20
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>על יעוד זה יחולו ההוראות החלות בתכניות המאושרות מד/20, מד/מק/1/20 למעט השינויים וההוראות הקבועים בתכנית זו.</p> <p>תשתיות</p> <p>סימון מהתשריט- גבול מסדרון תשתיות ת"ק.</p> <p>1. השטח המסומן בתכנית כמסדרון תשתיות ת"ק הינו פרוזודור למעבר תשתיות כפי שהוגדר בנספחי הבינוי של תכנית מד/20.</p> <p>2. שינוי קו בניין אחורי תת תקרקעי מ-6 מ' ל 3 מ' לא יפגע בזכות הדרך לתשתיות.</p>



## 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)	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	11	(3)	45 (2)	514 (1)	0	102.8	760.72	1028	336	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה
16				3 (1)											

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) הועדה המקומית תהיה רשאית להחיר תוספת קומות תת קרקעיות כשטחי שרות למטרות חניה בלבד והשימושים הנלווים לחניה בלבד לפי תקן שבתכנית המתאר מד/2020. כמאושר בתכנית מד/20.
- (2) הגדלת תכסית בקומות קרקע מ-40% ל-45% ותכסית מרתף עד 50%.
- (3) ל"ר.
- (4) קו בניין למרתף- 3 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן היתרי בניה

תנאי לפתיחת בקשה להיתר הינו משלוח הודעה לבעלי מגרש 335 הגובל בדבר הגשת הבקשה.

### 6.2 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל וייגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישור התכנית כחוק



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12