

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 420-0436774

מד/מק/20/25 - מגרש 312 - מרכז עינב



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	מודיעין-מכבים-רעות
סוג תכנית	תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

בתכנית זו מבקשים תוספת שטחים עיקריים ושטחי שירות בקומת מרתף במקום שטח מאושר למאגר מים (שאינו בשימוש).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

מד/מק/20/25 - מגרש 312 - מרכז עינב

420-0436774

מספר התכנית

1.074 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 15, 62 א (א) (1) (3) (א)

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	196650
קואורדינאטה Y	643530

**1.5.2 תיאור מקום**

המגרש גובל מצידו הדרום מזרחי בדרך (רחוב הגן) ומיתר צדדיו במגרשי מלאכה.

**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
	28	הגן	מודיעין-מכבים-רעות

אזור מלאכה עינב

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5892	מוסדר	חלק	46	

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
20/מד	312

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**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/מק/1/20 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
05/05/1999	3024	4747	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מד/2020. הוראות תכנית מד/2020 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מד/2020



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נעמי גלברט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נעמי גלברט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		16/05/2018	נעמי גלברט	16/05/2018	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
כן		07/09/2016	נעמי גלברט	07/09/2016	1		רקע	טבלת שטחים
לא		11/06/2018	נעמי גלברט	10/06/2018	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		08/07/2018	נעמי גלברט	08/07/2018	1	1: 250	מנחה	חניה
לא		11/06/2018	נעמי גלברט	10/06/2018	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



**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			קבוצת אפילוג החזקות בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	הגן	28	08-9724000		doron@dealor.co.il

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות הפיתוח	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7762000	03-7762010	
חוכר				קבוצת אפילוג החזקות בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	הגן	28	08-9724000		doron@dealor.co.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	נעמי גלברט	15776		מודיעין- מכבים- רעות	שמעון	90			nomkg@yahoo.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	יזיד בדיר	1389		כפר קאסם	(1)				yazed.b. 86@gmail.co m
אדריכל	אדריכל	שירי פרידמן	00101603		רחובות	הנשיא הראשון	38			shiri.friedma n@gmail.co m

(1) כתובת: ת.ד. 672.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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 עבור מרתף.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

תוספת של 258 מ"ר שטחים עיקריים עבור מרתף בקונטור המבנה. ע"פ סעיף 62א(א)1(3)(א)

תוספת של 30 מ"ר שטחי שירות במרתף ע"פ סעיף 62א(א)15

תכנון זמין  
מונה הדפסה 9**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

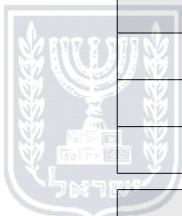
יעוד	תאי שטח
תעשייה קלה ומלאכה	312

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מלאכה	1,074	100
סה"כ	1,074	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה קלה ומלאכה	1,072.2	100
סה"כ	1,072.2	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>תעשיה קלה ומלאכה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מלאכה
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b> 1. ללא שינוי מהמפורט באזור המלאכה, בתכנית מאושרת מד/20. 2. תכנית זו אינה משנה את התכנית המאושרת (והיתר הבניה הקיים) לענין מס' הקומות והבניה תבוצע עפ"י נספח הבינוי המצורף כמפורט לענין זה.
<b>ב</b>	<b>תשתיות</b> השטח המסומן בנספח הבינוי כמסדרון תשתיות ת"ק הינו פרוזדור למעבר תשתיות כפי שהוגדר בנספחי הבינוי של תב"ע מד/20.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת (3) 2	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
16	6 (4)	0	0	0	8.5 (2)	40 (1)	30	258	107	537	1074	312	תעשייה קלה ומלאכה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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) 50% - מאושר בהקלה, היתר מס' 20130064.
- (2) 9.35 מ' - מאושר בהקלה, היתר מס' 20130064.
- (3) 11.05 מ' לחלק מהמבנה - מאושר בהקלה, היתר מס' 20150008.
- (3) מספר קומות מירבי כולל מרתפים + גלריה.
- תכנית זו אינה משנה את היתר הבניה הקיים והתכנית המאושרת לעניין מס' הקומות..
- (4) 5.4 מ' - מאושר בהקלה, היתר מס' 20130064.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**6. הוראות נוספות**

**6.1 היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותיגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

כ- 10 שנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**נספח 1. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים**

קווי בנין (מטר)				גובה מבנים מירבי במ' מעל למפלס הקובע	מס' קומות מירבי כולל מרתפים	תכסית	שטחי בניה %				שטח מזערי למגרש (מ"ר)	סה"כ זכויות ע"פ תב"ע מאושרת מד/ 20	יעוד	
אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
								עיקרי	שרות	עיקרי				שרות
6	0	0	15	8.5	2	40%	60%			10%	50%	1.0	301-338	מלאכה

קווי בנין (מטר)				גובה מבנים מירבי במ' מעל למפלס הקובע	מס' קומות מירבי כולל מרתפים	תכסית	שטחי בניה %				שטח מגרש (מ"ר)	סה"כ זכויות עפ"י היתרים למגרש 312 בלבד		
אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
								עיקרי	שרות	עיקרי				שרות
1 5.4	0	0	15	2 9.35	2	50% <sup>3</sup>	60%			107.3	537	1074		

הערות:

<sup>1</sup> הקלה 10% - מאושר בהיתר מס' 20130064

<sup>2</sup> 9.35 מ' - מאושר כהקלה בהיתר מס' 20130064. וגם, 11.05 מ' בחלק מן המבנה - מאושר כהקלה בהיתר מס' 20150008

<sup>3</sup> 50% - מאושר כהקלה בהיתר מס' 20130064



**נספח 2. חישוב תוספת זכויות פוטנציאלית למגרש 312**

**מגרש 312 - אזור המלאכה**

שטח המגרש	סה"כ עיקרי אחר הוספה	סה"כ שטחים	שיחת			עיקר			תבע
			סה"כ	מעל	מתחת	סה"כ	מעל	מתחת	
1074.00		644.4	107			537			מד/20
תכס ית 40%	<b>795</b>	40% מהזכויות המאושרות			<b>258</b>	תפסת לפ 62א(א)3(א)			
					<b>1074</b>	מכס' שטח המגרש או כפל תכס ית לפי הגדל			תפסת לפי 62א(א)15

