

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 420-0604058

מד/מק/20/ 36 מגרש 129 שד' התעשיות 10, מודיעין תוספת 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

התכנית מציעה תוספת זכויות בניה במגרש 129 במרכז עינב.



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

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
 ומספר התכנית

מד/מק/20/36 מגרש 129 שד' התעשיות 10, מודיעין  
 תוספת זכויות בניה

מספר התכנית 420-0604058

1.2 שטח התכנית 3.835 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**  
 תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק א62 (א) סעיף קטן 16, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) (1) (3) (א), א62 (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	196318
קואורדינאטה Y	643613

### 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מודיעין-מכבים-רעות	שד התעשיות	10	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5892	מוסדר	חלק	19	

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
28/02/2006	2106	5501	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/מק/1/20 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

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פבלו אלטמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פבלו אלטמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 17 28/03/2019	פבלו אלטמן	28/03/2019	1		מנחה	בינוי
כן		13: 16 28/03/2019	פבלו אלטמן	28/03/2019	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	תשריט מצב מאושר	13: 18 28/03/2019	פבלו אלטמן	28/03/2019	1	1: 500	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**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	חיים גולובנציץ		רמות יזמות ושיווק נדל"ן בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	35	03-6124694	03-6124644	haim@etgar- nadlan.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חיים גולובנציץ		רמות יזמות ושיווק נדל"ן בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	35	03-6124694	03-6124644	haim@etgar- nadlan.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				אחים שילו נכסים והשקעות בע"מ	בית נקופה (1)			02-5335444		
שוכר		חיים גולובנציץ		רמות יזמות ושיווק נדל"ן בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	35	03-6124694	03-6124644	haim@etgar- nadlan.co.il

(1) כתובת: משק 26, בית נקופה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פבלו אלטמן		פבלו אלטמן אדריכל	תל אביב- יפו	תוספתא	2	03-9199921		Pablo@altman.co.il
מודד	מודד	לאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	(1)		09-9310021		ll@llmoded.com

(1) כתובת: ת.ד. 9312 פתח תקוה 49193.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
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 למגרש

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת גובה ומס' הקומות:

א. שינוי הוראות בדבר גובהם של בניינים ומס' הקומות הקבועות בתכנית, תוספת קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, מ- 3 קומות מאושרות ל- 6 קומות ותוספת גובה למבנה מ-13.5 מ' מאושר ל 34 מ' עפ"י סעיף 62א(א).

2. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה:

א. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה מ- 9203.99 ל- 12,885.58 ע"פ סעיף 62 א (א) (3) (א) ו 62א(1)(3)(ב) לחוק התכנון והבנייה.

ב. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה ב- 500 מ"ר בנוסף לאמור בסעיף 2.2 א באישור ועדה מקומית ע"פ סעיף 62 א (א) 16 לחוק התכנון והבנייה.

3. שינוי הוראות בינוי ע"פ סעיף 62 א (א) 5 לחוק התכנון והבנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנה רב תכליתי	3,835	100
סה"כ	3,835	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3,827.25	100
סה"כ	3,827.25	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	לפי התכנית המאושרת מד/20
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בשתי הקומות הראשונות (קומת קרקע וקומה א') גובה קומה לא יעלה על 7 מטרים.</li> <li>2. פרט הקולונדה והשילוט יהיה בהתאם לפרט המנחה המוצג בנספח הבינוי.</li> <li>3. תותר התקנת מתקנים טכניים כגון חדר מונים, חדר שנאים וחדרי מדרגות במרווחים ועד גבול מגרש בתת הקרקע.</li> <li>4. אין חובה לנסיגה חלקית ושילוב אלמנטיים המשכיים בחזית הבניין.</li> <li>5. תותר בניית קומות מרתפים בגובה מירבי של עד 4.5 מ'.</li> <li>6. חזיתות המבנים יבנו מחומרים ארכיטקטוניים כגון-זכוכית, קרמיקה, אבן וכו'...</li> <li>7. חזיתות המבנים יתוכננו כמוצג בהדמיה לעניין הנפחיות, הנסיגות והפרופורציות ככל הניתן</li> </ol>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)		יעוד		
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		שרות		עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
2	(2) 6	(1) 34	45	13385.6	3960.95		2481.85	6942.8	3835	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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. יתאפשר קו בנין תת-קרקעי 0 בהתאם לצורך התכנוני, ובתנאי שתעמוד בהוראות תמ"א 4/ב/34 לעניין חילחול.

ב. לפי תכנית מאושרת מד/20 הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת קומות תת-קרקעיות כשטחי שרות למטרות חניה בלבד והשימושים הנלווים לחניה בלבד לפי תקן שבתכנית המתאר מד/2020.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל גג טכני.

(2) לא כולל קומה טכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן היתרי בניה

- 1) תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה בהוראות תמ"א 4/ב/34.
- 2) עבור תוספת השטחים המוצעת בתכנית זו תקן החנייה ייקבע בשלב היתר הבנייה.

### 6.2 היטל השבחה

- 1) הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- 2) לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

5 שנים מיום אישור התכנית.





מד/מק/20/36 מגרש 129 שד' התעשיות 10, מודיעין תוספת זכויות בניה

## טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

לקוח מתכנית מד/20

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	שטחי בניה (%)					גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
							מתחת לכניסה הקובעת			מעל מפלס לכניסה הקובעת				
אחורי	קדמי	צדי - שמאלי	צדי - ימני	גובה מבנים מירבי במ' מעל למפלס הכניסה הקובע	מספר קומות מירבי כולל מרתפים	שרות לחניה בלבד	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
8	0 (5)	6	0	13.5	5 (3)									13.5

- (1) באחוז זה כלול 8% עבור יציע
- (2) שטח הארקדה כלול בשימושי שרות
- (3) כולל 2 קומות מרתפים
- (5) כולל בתוכו מינימום 4 מ' עומק ארקדה

\* הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת קומות תת קרקעיות כשטחי שירות למטרות חניה בלבד והשימושים הנלווים לחניה בלבד לפי תקן שבתכנית המתאר מד/2020.

