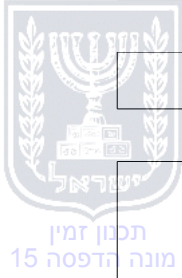


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 420-0688960

מד/מק/20/41 - מגרשים 320-321 תוספת זכויות בניה



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

התכנית מציעה לאחד את מגרשים 320 ו-321 למגרש 320A על-פי תב"ע מאושרת מד/20, ובנוסף מציעה להוסיף זכויות בניה ולשנות הוראות בינוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מד/מק/20/41 - מגרשים 320-321 תוספת זכויות בניה

1.1 שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 420-0688960

1.2 שטח התכנית 2.113 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (1) (3), 62 א (ב) (3), 62 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	196561
קואורדינאטה Y	643735

### 1.5.2 תיאור מקום

מצפון שטח ציבורי פתוח, מדרום אזור מלאכה, ממערב אזור תעשייה וממזרח רחוב הנגר.

### 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
	18	הנגר	מודיעין-מכבים-רעות
	16	הנגר	מודיעין-מכבים-רעות

שכונה

מרכז עינב-מודיעין

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5892	מוסדר	חלק	54-55	

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
321, 320	20 / מד

### 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
05/05/1999	3024	4747	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מד/2020. הוראות תכנית מד/2020 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מד/2020
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/1/20 ממשיכות לחול.	שינוי	מד/מק/1/20
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			נעה זיואגי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נעה זיואגי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	12: 53 12/11/2019	נעה זיואגי	12/11/2019	1		מנחה	בינוי
לא	זכויות בניה מאושרות	09: 41 06/11/2019	נעה זיואגי	05/11/2019			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח תנועה	14: 49 12/11/2019	דן פוכס	05/11/2019	1		מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	09: 38 06/11/2019	נעה זיואגי	05/11/2019	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
מנכ"ל	פרטי	שגיא מזרחי		ארמו אחזקות בע"מ	תל אביב- יפו	(1)		03-6868200		sagim@armaz.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הארבעה 19 תל-אביב-יפו.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שגיא מזרחי		ארמו אחזקות בע"מ	תל אביב- יפו	(1)		03-6868200		sagim@armaz.co.il

(1) כתובת: הארבעה 19 תל-אביב-יפו.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נעה זיואגי	100964	זיואגי תכנון וייעוץ	מודיעין- מכבים- רעות	(1)		08-9700118		noki@zahav.net.il
	מודד	חוסאם מסארוה	894	מ.ח. הנדסת מדידות	טייבה	(2)		09-7990140		mhmed@bezqint.net
	יועץ תחבורה	דן פוכס		ד.ג.ש הנדסה בע"מ	רמת גן	(3)	2	03-7554444		dgsh@dgsh.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

(1) כתובת : עמק-דותן 63 מודיעין.

(2) כתובת : טייבה משולש.

(3) כתובת : רח' בן גוריון 2.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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

התכנית מציעה איחוד מגרשים 320 ו-321, תוספת זכויות בניה, שינוי קוי בנין ושינוי הוראות בינוי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת זכויות בניה בשטח עיקרי מעל למפלס כניסה קובעת בסך 507.12 מ"ר על פי סעיף סעיף 62 א (א) (1) (3) (א), 62 א (א) (1) (3) (ב)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

ב. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לצורך בנייה בקומות תת קרקעיות, לאחר התוספת סך השטח העיקרי בתת הקרקע 350 מ"ר על פי סעיף 62א(1)(8)

ג. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה בסך 255.65 מ"ר סה"כ שטח שירות מעל למפלס כניסה קובעת לאחר התוספת 466.95 מ"ר. על פי סעיף 62 א (א) (16) (א) (1).

ד. קביעת גובהם של בניינים ומס הקומות, תוספת גובה לבניין 8.5+ מ' מאושר ל 11.5+ מ' מוצע ותוספת של קומה על 2 מאושרות, סה"כ 3 קומות לאחר תוספת עפ"י סעיף 62א(א)(4).

ה. שינוי הוראות בינוי על פי סעיף 62א(א)(5).

ו. שינוי בקו בניין על פי סעיף 62א(א)(4) :

קו בניין קדמי מ-16 מ' ל-5 מ',

קו בניין צידי שמאלי מ-0 ל-10 מ'.

קו בניין אחורי מ-6 ל-10 מ'

קווי בניין למרתף תת-קרקעי - 0 ראה הערה מס' 2 לטבלה 5 טבלת זכויות בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה קלה ומלאכה	320A



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מלאכה	2,113	100
סה"כ	2,113	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה קלה ומלאכה	2,108.18	100
סה"כ	2,108.18	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 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>אדריכלות</b></p> <p>1. איחוד מגרשים 320 ו 321 על פי סעיף 1.21 חלוקה ורישום בתכנית מד/20 החלה במקום - "מותח" לאחד שתי חלקות סמוכות בלבד באישור הועדה המקומית. במקרה של איחוד יבוטלו קווי הבניין הצדדיים הסמוכים."</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>2. גג המבנה יהיה שטוח</p> <p>3. החזיתות יבנו מבניה קשיחה עם חיפוי קרמיקה (פסיפס ו/או אריחים) ו/או אבן ו/או בטון חשוף ו/או מתכת ו/או זכוכית עד לגובה 3.0 מ' לפחות מפני מפלס החצר, מעל לגובה זה מותרת בניה קלה ממתכת.</p> <p>4. גובה המבנה אינו כולל יציאות לגג, מתקנים הנדסיים, וחדרי מעליות, תרנים לאנטנה וקורות דקורטיביות שגובהם המירבי יהיה 5 מ' לכל היותר מפני הגג העליון שבמפלס +11.5 מ', וישולבו בעיצוב המבנה.</p> <p>5. שינוי תכנית המותרת לבניה מ-40% המאושרים בתכנית מד/20 ל-50%.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 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
	מזרח	מערב	צפון	דרום				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צפוני- שמאלי	צפוני- ימני	מזרח הכניסה הקובעת	11.5 (1)	50	350	466.95	1563.62	2113	320A	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה		
5 (2)	10 (2)	10 (2)	0	3											

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

האמור בטבלה זו אינו בא להחליף או לשנות את ההערות לטבלה בתכנית מד/20 שחלה במקום למעט מה ששונה בסעיף זה. על פי תכנית מד/20, הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת קומות תת-קרקעיות כשטחי שירות למטרת חניה בלבד והשימושים הנילוויים לחניה בלבד לפי תקן שבתכנית המתאר מד/2020.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה המבנה אינו כולל יציאות לגג, מתקנים הנדסיים וחדרי מעליות, תרנים לאנטנה וקורות דקורטיביות, שגובהם המרבי יהיה 5 מ' לכל היותר מפני הגג העליון שבמפלס +11.5 מ' וישולבו בעיצוב המבנה.

(2) קו בנין 0 מתחת למפלס כניסה קובעת. יתאפשר קו בנין תת קרקעי בהתאם לצורך תכנוני, ובתנאי שתעמוד בהוראות תמ"א 34/ב. 4 לענין חילחול.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 היטל השבחה

1. היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה כחוק.

### 6.2 תנאים למתן היתרי בניה

1. הגשת תכנית לצרכי רישום.
2. תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה בהוראות תמ"א 34/ב/4.

### 6.3 תנאים למתן היתרי איכלוס

1. השלמת הליך הרישום (רישום תצ"ר)

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישור התכנית כחוק

