

הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0262428

מד/מק/5/47 - יינות ביתן תוספת זכויות בנייה



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

תכנית זו קובעת תוספת זכויות בניה עבור סגירת קולונדה קיימת במרכז המסחרי ח 60 בצד הצפון מזרחי של המרכז. בסמוך לסגירת הקולונדה הקיימת יבוצע קירוי קל באמצעות מרקזה.



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

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מד/מק/47/5 - יינות ביתן תוספת זכויות בנייה
		מספר התכנית	420-0262428
1.2	שטח התכנית		4.277 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) (16), א62 (א) (5)
		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	201180
קואורדינאטה Y	644830

1.5.2 תיאור מקום

המבנה המסחרי מגרש ח-60 גובל בצידו הצפון מזרחי בשצ"פ וב-3 הכיוונים הנוספים בדרכים.

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
	76	גינת החולה	מודיעין-מכבים-רעות

שכונה הנחלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5683	מוסדר	חלק	69	

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
ח 60	גז/מד/במ/5

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/05/1994		4215	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, כל יתר ההוראות בתכנית גז/מד/במ/5 ממשיכות לחול.	שינוי	גז/מד/במ/5
17/03/1996	2358	4392	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, כל יתר ההוראות בתכנית מד/5/1 ממשיכות לחול.	שינוי	מד/5/1
24/10/2007	221	5728	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מד/35. הוראות תכנית מד/35 תחולנה על תכנית זו.	ללא שינוי	מד/35
28/08/2014	7743	6864	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, כל יתר ההוראות בתכנית מד/39/1 ממשיכות לחול.	שינוי	מד/39/1



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		08: 55 19/06/2019	נעמי גלברט	19/06/2019			מנחה	זכויות בניה מאושרות
לא		08: 55 19/06/2019	נעמי גלברט	18/06/2019		1: 200	מנחה	בינוי
לא		17: 51 07/04/2019	דוד בז'רנו	07/01/2019	1	1: 250	מנחה	חניה
לא		10: 02 24/07/2016	נעמי גלברט	24/07/2016		1: 250	מנחה	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	יהודה מלכה			מודיעין- מכבים- רעות	גינת החולה	76	050-2965651		
	פרטי			יינות ביתן	אשקלון	הפנינים	38	08-9199999		amir.n@ybitan.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
חוכר		יהודה מלכה			מודיעין- מכבים- רעות	גינת החולה	76	050-2965651		
חוכר				מ.פלא יזום עסקים בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	גינת החולה	76	08-9730552	08-9730552	
שוכר				יינות ביתן	אשקלון	הפנינים	38	08-9199999		amir.n@ybitan.co.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלים נוספים שאינם חלק מתכנית זו ראה עפ"י נסח טאבו מצי"ב.

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	054-7605102		nomkg@yahoo.com
אדריכלית	עורך ראשי	שירי פרידמן	00101603		רחובות	הנשיא הראשון	38	054-5352620		shiri.friedman@gmail.com
	יועץ תחבורה	דוד בז'רנו		הנדסת תנועה ותחבורה	מודיעין- מכבים- רעות	(1)		08-9701106	08-9750390	david_bez@bezeqint.net

(1) כתובת : ת.ד. 1709.



משרד תכנון ומבוא
מונה הדפסה 15



משרד תכנון ומבוא
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

תוספת זכויות בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה: שטח עיקרי 76 מ"ר + שטחי שירות 65 מ"ר. עפ"י סעיף 62א(א)(16)(א)(1) לחוק
2. שינוי בהוראות בינוי. עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	60



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	4,275	100
סה"כ	4,275	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	4,274.95	100
סה"כ	4,274.95	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
כמפורט בתכנית מאושר גז/מד/במ/5 - אזור מסחרי (סעיף 14)	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
<p>1. הגדלת שטחי חנויות בצד הצפון מזרחי של מרכז מסחרי ח-60: סגירה של קטע קולונדה קיימת בתחום המוצע עפ"י נספח הבינוי ובשטח עיקרי של 76 מ"ר. הבניה תהיה מאלומיניום וזיגוג בלבד כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>2. בחזית התוספת יתווסף קירווי קל באמצעות מרקיזה בלבד עד שורת העמודים הבאה. תוספת של 65 מ"ר שטחי שירות. הקירווי יהיה מחומר עמיד ושקוף. צבע המרקיזה יהיה תואם פרטי הבינוי הקיימים בגוון התואם את חיפוי המבנה הקיים.</p> <p>3. השטח הצבוע בירוק בנספח הבינוי ומוגדר כשטח קירווי ישמש למעבר מקורה בלבד לכלל הציבור, לא תותר הצבת חפצים כהגדרתם בחוק עזר מדיניות לעניין כללים להוצאת סחורה בשטח המעבר.</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		תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
קדמי	צידו- שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
				שרות		עיקרי				
5	0 (3)	1	2	60	1732	(2) 256	(1) 1476	4275	60	מסחר

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 76 מ"ר תוספת עפ"י המתואר בנספח הבינוי.
- (2) 65 מ"ר תוספת עבור מעברים לכלל הציבור, עבור קירוי קל בלבד, עפ"י המתואר בנספח הבינוי.
- (3) בכיוון השצ"פ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. היתר בניה ע"פ תכנית זו יכלול הסדרה של כל חריגות הבניה בתחום הנכס נשוא תכנית זו, לרבות הריסה אם נדרש.
2. תנאי להיתר בניה הינו הצגת ניצול מלוא זכויות הבניה באשר לשטחים העיקריים ושטחי השירות.
3. תנאי להיתר בניה הינו הגשת פרט שילוט אחיד סביב החצר המרכזית לאישור מהנדס הועדה פרט זה יבוצע בהינף אחד עם הגדלת השטחים.
4. פרטי הקירווי הקל מרקיזה יקבעו בעת הגשת היתר הבניה.

6.2

היטל השבחה

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

10 שנים



נספח. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

קווי בנין (מ')			מס' קומות		תכסית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	עפ"י תכנית מאושרת מס'	
אחורי	צידי	קדמי	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
								עיקרי	שירות	עיקרי				שירות
5	0	5	1	2	60%	23%	983			983	4275	מסחר	גז/מד/במ/5	
					60%	37%	1591			1400	4275	מסחר	מד/39/1	