

הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0760348

מד/מק/58/6-תוספת זכויות בניה, מגרש ח 1, מודיעין

מרכז

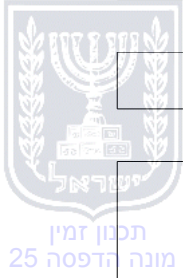
מחוז

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

מגרש ח1 הינו מגרש ביעוד מסחר עם איזור לחניה וזיקת הנאה למעבר רגלי. התכנית קובעת את השינויים הבאים: תוספת זכויות בניה, שינוי קו בנין נקודתי ושינוי הוראות בינוי ועצוב אדריכלי לצורך הרחבת מרכז מסחרי ח1 ברחוב גינות יצחק רבין 45, מודיעין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מד/מק-58/6-תוספת זכויות בניה, מגרש ח 1, מודיעין

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 420-0760348

1.2 שטח התכנית 0.829 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), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (1) (4), 62 א (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	200446
קואורדינאטה Y	644444

1.5.2 תיאור מקום

מגרש ח 1 ממוקם בעמק שבין שכונת משואה לשכונת השבטים לאורך גינת יצחק רבין ממערב לבית ספר יסודי ניצנים וממזרח לשטח ציבורי פתוח

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 יצחק רבין	45	

שכונה עמק יצחק רבין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5812	לא מוסדר	חלק	123	

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מד/6 /1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/6 /1 ממשיכות לחול.	4626	2709	08/03/1998
מד/6 /10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/6 /10 ממשיכות לחול.	5604	864	12/12/2006
מד/מק/6 /39	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/מק/6 /39 ממשיכות לחול.	6454	5614	02/08/2012
מד/מק/6 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/מק/6 /7 ממשיכות לחול.	5358	1057	09/01/2005



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				אילת מארטינוטי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אילת מארטינוטי		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה		1	21/04/2020	אילת מארטינוטי	13: 54 21/04/2020		כן
בינוי	מנחה	1: 200	1	21/06/2020	אילת מארטינוטי	23: 17 21/06/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	25/05/2020	אילת מארטינוטי	09: 07 25/05/2020		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

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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, רוני כהן		סופר טוב נדלן בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	שד יצחק רבין (1)	45	08-9100286		r0505228227@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: גינות יצחק רבין.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		רוני כהן		סופר טוב נדלן בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	שד יצחק רבין (1)	45	08-9100286		r0505228227@gmail.com

(1) כתובת: גינות יצחק רבין.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אילת מארטינוטי	56022		מודיעין- מכבים- רעות	נחל דליה	25	050-7575594	08-9700178	ayeletmarti@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אורי רונן	1493	הלפרין פלוס מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082		ronen@hf- mapping.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

הרחבת מרכז מסחרי קיים במגרש ח 1, מודיעין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה בשטח עיקרי בסך של 85 מ"ר, על פי סעיף 62א(א) סעיף קטן 16 לחוק.
2. תוספת זכויות בניה בשטחי שרות בקומת מרתף בסך של 165 מ"ר, על פי סעיף 62א(א) סעיף קטן 8 לחוק.
3. תוספת זכויות בניה בשטחי שרות בקומות על קרקעיות בסך של 45 מ"ר, על פי סעיף 62א(א) סעיף קטן 4 לחוק.
4. שינוי קו בנין נקודתי אחורי לכוון רחוב העמק (שד' יצחק רבין) וצידי על פי סעי' 62א(א) סעיף קטן 4 לחוק.
5. שנוי של הוראות בדבר בנוי או עיצוב אדריכליים, בעניין חומרי גמר לחזיתות התוספת וכן הגדלת התכסית מ-50% ל-65% על פי סעי' 62א(א) סעיף קטן 5 לחוק.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
חניון	1231
מסחר ותעשייה	123

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	חניון	1231

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
חניה	55.47	6.69
מסחר ותעשייה	773.65	93.31
סה"כ	829.12	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
חניון	55.47	6.69
מסחר ותעשייה	773.65	93.31
סה"כ	829.12	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעשייה
4.1.1	שימושים
	על פי התכניות המאושרות מד/מק/39/6, מד/10/6, מד/7/6 החלות במקום.
4.1.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות מימוש תוספת זכויות הבניה תתאפשר בשלבים ובלבד שבסיום כל שלב יינתן מראה נאה ומוגמר לתוספת הבניה, חלקי המבנה הקיימים הצמודים לה ושטחי הפיתוח הגובלים.
ב	הוראות בינוי - על יוזם התכנית לפעול למיגון מערכת המיזוג וזאת על פי הנחיות של יועץ סביבתי לשביעות רצון הועדה המקומית. - ניקוז גג תוספת הבניה יהיה בתחום שטח המגרש. לא תותר שפיכה חופשית של מי נגר עילי לשטח ציבורי גובל. - צנרת הבנין תהיה פנימית בלבד. תיאסר התקנת צינורות על קירות חיצוניים, למעט מרזבים. - מערכות טכניות - במידה והתוספת מצריכה שינוי מיקום למערכות טכניות קיימות יוצגו במסגרת ההיתר מיקום חדש, דרכי גישה לתחזוקה ואלמנטים להסתרה - הגדלת תכסית עד 65% משטח המגרש לצורך הרחבה של שטח למסחר, שטחים לאחסנה והקמת ביתן אשפה מקורה.
ג	עיצוב אדריכלי חזיתות המבנים יבנו בחומרים בני קיימא כגון: אבן טבעית מלוטשת או מסותתת, זכוכית, פלדה, בטון אדריכלי חשוף, פנלים מאלומיניום. גמר התוספת יותאם לגמר המבנה הקיים מבחינת חומר, עיבוד וגוון לקבלת מראה נאה של חזיתות המבנה.
ד	קווי בנין קווי הבנין בהתאם למצויין בתשריט ובנוסף שינוי נקודתי בקו בני אחורי לכוון רחוב העמק(שד' יצחק רבין) וצידי לצורך הרחבת המבנה ושינוי מיקום ביתן אשפה
4.2	חניון
4.2.1	שימושים
	על פי התכניות המאושרות מד/מק/39/6, מד/10/6, מד/7/6 החלות במקום.
4.2.2	הוראות
א	חניה - האזור המוגדר כחניון הוא אזור חניה למסחר עם זכות מעבר להולכי רגל בכל עת. - בתחום זיקת ההנאה יותר מעבר תשתיות עירוניות ותשמר זכות מעבר להתקנה, טיפול ואחזקה של התשתיות הציבוריות - מספר מקומות החניה יהיה על פי תקן החניה התקף בעת מתן היתר בניה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)					
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי
		קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	8.7	65 (1)	735						

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) הערך מתייחס ל% מתא שטח מקסימום.

(2) בהתאם לתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק

6.2 תנאים למתן היתרי בניה

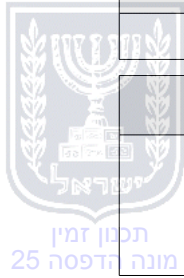
1. הצגת ואישור פתרון חניה על ידי מחלקת תנועה לתוספת החניה הנדרשת בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר בניה.
2. אשור אגף איכות וסביבה לתכנון מערך האשפה ומיכלי המחזור

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

כ-10 שנים מיום אישורה





תכנית מס' 420-0760348

שם תוכנית: מד/מק-58/6-תוספת זכויות בניה, מגרש ח1, מודיעין

נספח זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

עורך התוכנית: אילת מארטינוטי תאריך: 21.4.20 חתימה: _____



מצב מאושר עפ"י תכנית מד/ 10/6

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				גובה מבנה מירבי (0.00)	מספר קומות מירבי	קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
אזור מסחרי	ח-1	828	220	80	-	-	300	4.30	1	5	*	*

* ע"פ תשריט



מצב מאושר עפ"י תכנית מד/מק-39/6

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)								
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות																
מסחר	20	828	330	60	-	50	440	53.14	-	-	ללא שינוי	1	1	2.30	כמסומן בנספח הבינוי							

