

הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0563239

מד/מק/20/33 - מגרש 224, מרכז עינב, מודיעין

מרכז

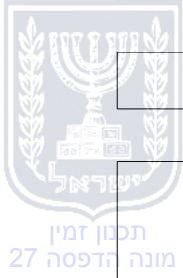
מחוז

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 224 לפי תכנית מד/20 נמצא באזור תעשייה ישפרו, המגרש ממוקם בפינת הרחובות התעשייה והאורג. התוכנית מחלקת את המגרש לשני תאי שטח, קובעת קו בניין 0- בין שני תאי השטח ומשנה תכנית וקו בניין אחורי בתא שטח 1 בלבד (תא השטח הצפוני) ללא שינוי בזכויות הבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מד/מק/20/33 - מגרש 224, מרכז עינב, מודיעין

מספר התכנית 420-0563239

1.2 שטח התכנית 8.646 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) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

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	196365
קואורדינאטה Y	643520

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 224 בין הרחובות האורג, התעשייה והבנאי.

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	האורג	1	
מודיעין-מכבים-רעות	הבנאי	8	
מודיעין-מכבים-רעות	שד התעשיות	9	

שכונה

אזור התעשייה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5893	מוסדר	חלק	4	

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
מד/20	224

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/ 2020	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מד/ 2020. הוראות תכנית מד/ 2020 תחולנה על תכנית זו.	4747	3024	05/05/1999
מד/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מד/ 35. הוראות תכנית מד/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5728	221	24/10/2007
מד/ מק/ 20 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/ מק/ 20 ממשיכות לחול.	5501	2106	28/02/2006
מד/ מק/ 40	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מד/ מק/ 40. הוראות תכנית מד/ מק/ 40 תחולנה על תכנית זו.	6679	782	24/10/2013
מד/ 20	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/ 20 ממשיכות לחול.	4913	4552	24/08/2000



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				ברק גלבו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ברק גלבו		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		2	15/05/2019	ברק גלבו	10: 16 15/05/2019	טבלת זכויות בניה מאושרות מתכנית מד/20	כן
טבלאות הקצאה	מחייב		1	05/01/2021	ברק גלבו	11: 53 05/01/2021	טבלת הקצאה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	26/09/2019	ברק גלבו	12: 51 26/09/2019	תשריט מצב מאושר	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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			ביטרמן נכסים בע"מ	חולון	המלאכה	15	050-5263264		

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ביטרמן נכסים בע"מ	חולון	המלאכה	15	050-5263264		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקעות בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ברק גלבוע	71787	גלבוע אדריכלים בע"מ	בני ברק	כנרת	13	03-5448892	03-5448893	barak.arc@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	דרור בן נתן	594		תל אביב-יפו	יצחק שדה	34	03-5374395		

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

חלוקת מגרש 224 לשני תאי שטח ושינוי קוי בנין ותכסית בתא שטח 1 בלבד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) חלוקה בהסכמת הבעלים לפי סעיף 62א (א)(1) לחוק.

(ב) קביעת קו בנין 0 בין תאי השטח בשל חלוקת המגרש לפי סעיף 62א (א)(4) לחוק.

(ג) לאחר החלוקה, בתא שטח מס' 1 בלבד :

(1) שינוי קו בנין אחורי מ-17 מ' ל-2.5 מ' לפי סעיף 62א (א)(4) לחוק.

(2) שינוי תכסית מ-50% ל-54% לפי סעיף 62א (א)(5) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
תעשייה	2, 1		תעשייה	2, 1
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה		

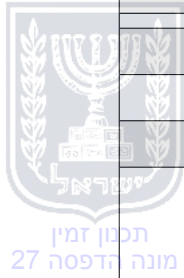
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	8,646	100
סה"כ	8,646	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	8,629	100
סה"כ	8,629	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	כמפורט בהוראות התכניות המאושרות מד/20, מד/מק/20/1.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	כמפורט בתכניות המאושרות מד/20, מד/מק/20/1.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)					
			גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
				עיקרי	שרות	עיקרי										שרות
תעשייה	1	4323	4539	951	649	(1) 2507	8646	54	13.5	3	1	0 (2)	6	2.5	3	
תעשייה	2	4323	4539	951	649	(1) 2507	8646	50	13.5	3	1	6	0 (2)	17	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:

הכל על פי ההערות הקבועות בסעיף 2.18 שבתכנית מאושרת מד/20.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם 216 מ"ר לשטחי שרות והשאר לשימוש חניה בלבד.

(2) ישמרו לפחות 15% משטח המגרש כשטח מגוון המאפשר לחול והשהיית מים.

6. הוראות נוספות

6.1 חלוקה ו/ או רישום

הכנת תצ"ר והגשתו לאישור הוועדה תבוצענה ע"י יזם התכנית, תוך 3 חודשים מיום תחילת התכנית.

6.2 היטל השבחה

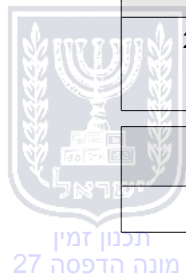
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער למימוש התכנית תוך 5 שנים מיום תחילתה.





420-0563239 - מד/מק/20/33 - מגרש 224, מרכז עינב, מודיעין
טבלת זכויות בניה מאושרות מתכנית מד/20

מס' מגרש	שטח מזערי למגרש (דונם) (8)	יעוד	מס' קומות מרתפים (10)	מס' קומות מירבי כולל מרתפים	גובה מבנים מירבי מעל למפלס הכניסה הקובע (7)	אחוזי בניה מרביים משטח המגרש					% כיסוי קרקע מירבי	קוי בנין (מ')			קו בנין מותר למרתפים לפי אחוזי הבניה המותרים	
						% בניה משטח המגרש מתחת למפלס הכניסה הקובע			% בניה משטח המגרש מעל למפלס הכניסה הקובע			סה"כ אחוזי בניה מרביים	קדמי	צידי		אחורי
						שימוש עיקרי (3)	שימוש שירות	שימוש שירות בלבד	שימוש עיקרי	שימוש שירות						
201-237 240,241 (6)	3.0	תעשייה	1	4 (1)	13.5	105 (2)	22	15	5	53	200	40	כמצויין ע"ג נספח מס' 2	בתחום המגרש, למעט קו בנין קדמי ושמורות למעבר ותשתיות		

הערות:

- (1) היציע בקומת הרחוב אינו כלול במנין הקומות.
- (2) באחוז זה כלול 8% עבור יציע.
- (3) שטח הארקדה כלול בשימושי שירות.
- (4) שטח תפעולי בתחנות התדלוק.
- (5) שטח מסחרי בתחנות התדלוק.
- (6) מתן היתר במגרש 240 בתאום עם חב' חשמל למניעת הפרעות לתחמ"ש.
- (7) ראה הגדרה בהוראות בסעיף ג/ 2.1.
- (8) מותרת סטיה עד 5%.
- (9) גובה המבנים במגרש 21 ראה הוראות בסעיף (4)/ ג/ 2.13.
- (10) הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת קומות תת-קרקעיות כשטחי שרות למטרות חניה בלבד והשימושים הנלווים לחניה בלבד לפי תקן שבתכנית המתאר מד/2020.

