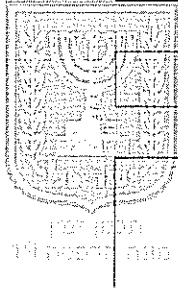


הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0775205

מד/מק/20/44 - מגרש 241, בית פז - תוספת זכויות



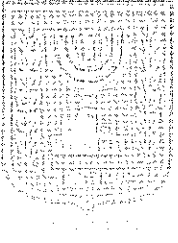
מרכז

מחוז

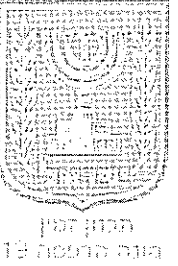
מרחב תכנון מקומי מודיעין-מכבים-רעות

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



וועדה מקומית לתכנון ולבניה מודיעין
 תחליטה לאשר להגיש / לתן-תוספת זכויות
 ישיבה מס' _____ החליטה ביום _____
 תכנית מס' 420-0775205
 יו"ר הוועדה / הממונה
 מנהל / הממונה



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

דברי הסבר לתכנית

1) עפ"י תכנית מד/20 המגרש מיועד לתעשייה, וזכויות הבניה הן 10,236 מ"ר שטח עיקרי, 2,303 מ"ר שטח שרות וועד 4,521 מ"ר שרות לחניה. סה"כ 17,060 מ"ר. ע"פ תכנית מד/20 מותר היה להקים במגרש בנין בן 3 קומות וועד קומה תת-קרקעית

תכנית מד/מק/20/1 (משנת 2006) הגדילה את התכנית במגרש המיועד לתעשייה מ 40% ל 50%. על פי סעיף א62(א1)(3) לחוק התכנון והבניה ניתן להגדיל את השטח הכולל המותר לבניה עד 40% מהשטח הכולל המותר לבניה בתכנית שאישרה הועדה המחוזית.

2) תכנית 420-0397570 מד/מק/20/22 (משנת 20016) הוסיפה זכויות בניה בהיקף של 3,901 מ"ר (עיקרי ושירות) מעל לקרקע המהווים 57% מסך תוספת השטחים המותרת על פי סעיף א62(א1)(3) לחוק.

בנוסף בתכנית אושרה תוספת של 174 מ"ר שטחי שירות בתת קרקע לפי סעיף א62(א1)(8) לחוק. בתוכנית מד/מק/20/22 התווספו שימושים למשרדים לפי סעיף א62(א1)(9) לחוק, ולמסחר נלווה לתעסוקה באזור לפי סעיף א62(א1)(10) לחוק וכן תוספת קומה מ 3 קומות ל 4 קומות ושינוי גובה המבנה מ 18 מ' ל 20 מ' לפי סעיף א62(א)(4) לחוק.

3) מטרת תכנית זו הן:

א) תוספת 2,923 מ"ר עד להשלמת תוספת 40% זכויות נוספות על הקבוע בתוכנית מד/20 לפי סעיף א62(א1)(3) לחוק, מרביתם לטובת הקמת תוספת חניות עיליות ע"י קירוי חניה עילית קיימת ותוספת מפלס חניה עילית פתוחה בצמוד ומאחורי המבנה הקיים.

ב) תוספת 500 מ"ר מעל לקרקע לפי סעיף א62(א)(16)(א1) לחוק וכן תוספת 600 מ"ר שטחי שירות בתת קרקע לפי סעיף א62(א1)(8) לחוק. סה"כ שטח לבניה 25,158 מ"ר.

ג) תוספת שמוש למסחר נלווה לתעסוקה בהיקף של עד 10% מסך שטחי הבניה המותרים טרם אישורה של תכנית זו.

ד) תוספת קומה אחת (סה"כ 6 קומות) מבלי לשנות את גובה המבנה הקיים.

ה) שינוי בינוי בדבר הגדלת התכנית ל-87% לפי סעיף א62(א)(5) לחוק, ע"י קירוי חניה קיימת פתוחה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מד/מק/44/20 - מגרש 241, בית פז - תוספת זכויות

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

420-0775205

מספר התכנית

8.540 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

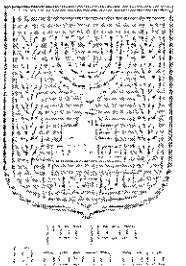
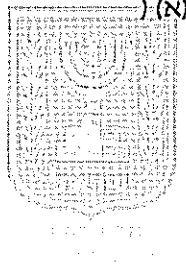
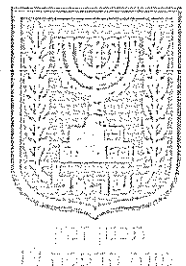
א62 (א) (16) (א) (1), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (9), א62 (א) (10), א62 (א) (3), א62 (א) (1) (8)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

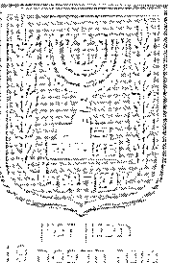
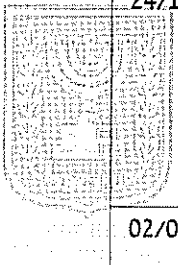
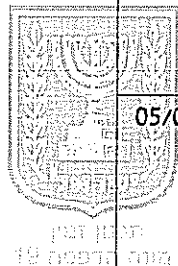
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



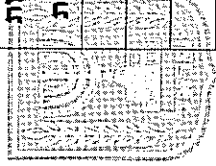
1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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
02/08/2017	8201	7559	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 420-0397570.	החלפה	420-0397570
24/08/2000	4552	4913	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/20 ממשיכות לחול.	שינוי	מד/ 20



מסמכי התכנית 1.7

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחלה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן			מרק סגל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מרק סגל		1	1:500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	זכויות בניה מאושרות	14:58 13/07/2020	מרק סגל	07/07/2020	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי	14:57 13/07/2020	מרק סגל	07/07/2020	1	1:500	מנוחה	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	11:11 01/07/2020	פלד שריר	22/06/2020	1	1:250	מנוחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	08:33 07/05/2020	מרק סגל	07/05/2020	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



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מאגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	כתריאל זולטי		בית פז השקעות בע"מ	בית פז השקעות יורשלים	יורשלים	יורשלים	כנפי נשרים (1)	13	02-6436236	02-6436237	chen@gain or.co.il

הערה למאגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 3996 בית הכרם.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	כתריאל זולטי		בית פז השקעות בע"מ	יורשלים	כנפי נשרים (1)	13	02-6436236	02-6436237	chen@gainor.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 3996 בית הכרם.

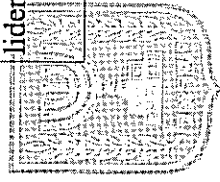
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקע בבעלות המדינה

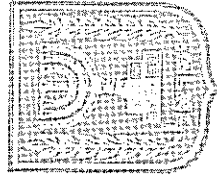
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מרק סגל		מיסגל-ד.יפה, אדריכלים ומתכנני	בני ברק	לחיי	31	03-6471473		ma- sega1@zahav .net.il
מודד	מודד	דן שלסינגר	644		ראשון לציון	חומה	12	03-9523332	03-9522628	office@dnts. co.il

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
peled@sp- lider.co.il		054-3182562	54	הרצל	נהריה	ש.פ לידר הנדסת תנועה והתחבורה בע"מ	113034	פלד שריר	יועץ תחבורה	מהנדס תנועה



מנהל התכנון
מזכירות המבחן



מנהל התכנון
מזכירות המבחן

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

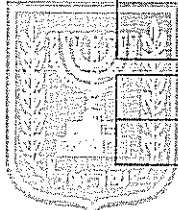
תוספת שטחי בניה, הוספת שימושים למסחר נלווה לתעסוקה וכן שינוי הוראות בינוי ותוספת קומה ללא שינוי בגובה הבנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- (א) תוספת שטחי בניה (2,923 מ"ר, מתוכם 50 מ"ר שטח עיקרי ו-2,873 מ"ר שטח שרות) לפי סעיף 62א(א1)(3) לחוק.
- (ב) תוספת שטחי בניה (500 מ"ר שטח עיקרי) לפי סעיף 62א(א)(16)(א)(1) לחוק.
- (ג) תוספת שטחי שירות בתת קרקע (600 מ"ר) לפי סעיף 62א(א)(1)(8) לחוק.
- (ד) תוספת קומה שישית ללא תוספת גובה עפ"י סעיף 62א(א)4 לחוק.
- (ה) ניווד שטחים עיקריים (65 מ"ר) ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל לכניסה הקובעת לפי סעיף 62א(א)9 לחוק.
- (ו) תוספת שימושים למסחר נלווה לתעסוקה בהיקף שלא יעלה על 10% מהשטח הכולל המותר לבניה באותו מגרש טרם אישורה של תכנית זו ללא תוספת זכויות בניה. לפי סעיף 62א(א)(1)(10) לחוק.
- (ז) הגדלת תכסית מ-60% ל-87% לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
תעשייה	241

3.2 טבלת שטחים

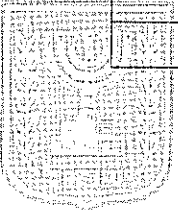
תכנון זמין
מספר הדפסה 10

מצב מאושר

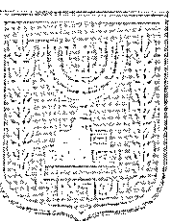
יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	8,540	100
סה"כ	8,540	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	8,539.78	100
סה"כ	8,539.78	100



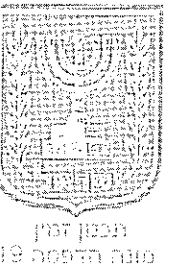
תכנון זמין
מספר הדפסה 10



תכנון זמין
מספר הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	<p>(1) תעשיה עפ"י תכניות מאושרות המפורטות בסעיף 1.6 בתכנית זו.</p> <p>(2) מסחר נלווה לתעסוקה כגון: חנויות מפעל, בתי קפה, מסעדות, מרכולים, חנויות לציוד משרדי וכיו"ב בהיקף שלא יעלה על 10% מהשטח הכולל המותר לבניה באותו מגרש, טרם אישורה של תכנית זו.</p> <p>(3) משרדים עפ"י תכניות מאושרות המפורטות בסעיף 1.6 בתכנית זו.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>(1) כמפורט בתכניות מאושרות המפורטות בסעיף 1.6 בתכנית זו.</p> <p>בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכניות מאושרות לבין תכנית זו, הוראות תכנית זו גוברות.</p> <p>(2) קומת החניה החדשה תחופה בסרגלי אלומיניום ואו פח מחורר ואו חיפוי קל אחר באישור מהנדס הועדה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	ציד- שמאלי	ציד- ימני	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הבנייה הקובעת (מטר)	הכסית (שטח) % מהא	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	האי שטח	יעוד	
				מחמת לבנייה	מגל			שטחי בניה	שטחי בניה	שטחי בניה				
6	7	7.5	7	5	6	20	87	25158	5721	1215	6750	8540	241	תעשייה
				1	6	3			2	1	1			

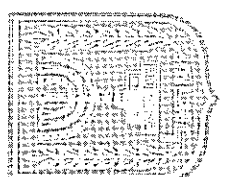
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- מתוככם יותר שמוש למשרדים. מתוככם יותר שמוש למסחר נלווה לתעסוקה עד 10% מסך כל השטחים המותרים לבניה טרם אישורה של תכנית זו בכפוף לסעיף 4.1.1 לעיל. כולל עבור יציעים עפיי תכנית מד/20.
- מתוככם 4,521 מ"ר לחניה בלבד.
- גובה מבנה כפי שנקבע בטבלת זכויות והוראות בניה הוא הגובה שנמדד ממפלס הכניסה הקובעת במבנה עד לגובה תקרה עליונה, או רכס של גג משופע (לא כולל מעקה וגג). אשר גובה 18 מ' בחקלה בהיתר מס. 20160012.
- הותרת הקמת יציעים (גלריות). שטחן כולל במגן שטחי הבניה. אושרה תוספת קומה במפלס 3.0+, ללא שינוי גובה המבנה בחקלה בהיתר מס. 20180365.
- גובה מדרג 4.7 מ' נטו. אשר בחקלה בהיתר מס' 20160012.
- 7.5 מ' ו-2.7 מ' עם קיר אטום בחקלה בהיתר מס' 20160012.
- אורך 3.5 מ' בחקלה בהיתר מס' 20160012.



משרד התכנון והבניה
 תל אביב-יפו



משרד התכנון והבניה
 תל אביב-יפו

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

א) תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לשימושים המבוקשים בעת הוצאת היתר הבניה.
 ב) תנאי להיתר בניה הוא אישור מחלקת התנועה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
 ג) פתרון התנועה והחניה יכלול את כלל השימושים המוצעים.

6.2

היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית - תוך כ-15 שנים מיום תחילתה.

