

הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0793091

מד/מק/20/46 - מגרש 355, 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 מבקשת תוספת זכויות בניה וקומות לטובת הקמת מבנה במגרש 355 המיועד למוסכים ושימושים נלווים, שינוי הוראות בינוי ושינוי קו בנין עבור קירוי בקומה ב'. כמו כן, מבוקשת תוספת גובה לבניין ותוספת קומת מרתף. בחלק הדרומי של מגרש 355 קיימת רצועת תשתיות עברה נדרש תיאום עם מי מודיעין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

מד/מק/46/20 - מגרש 355, תוספת זכויות בניה

מספר התכנית 420-0793091

1.2 שטח התכנית 1.500 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 (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

196265 קואורדינאטה X

643635 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בחלקו הדרום-מערבי של אזור המלאכה.

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	המכונאי		

שכונה מרכז עינב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5892	לא מוסדר	חלק	8	

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	355

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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/ 1 /20	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/ מק/ 1 /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

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מרק סגל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מרק סגל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת זכויות והוראות בניה מצב מאושר	08: 20 27/08/2020	מרק סגל	18/08/2020	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	חות דעת הידרוגיאולוגית	08: 21 27/08/2020	יוחאי ברנאי-בצלאל	03/11/2019	7		רקע	תשתיות
לא	נספח בינוי	08: 56 27/10/2020	מרק סגל	25/10/2020	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	08: 23 27/08/2020	פלד שריר	28/06/2020	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	16: 24 10/05/2020	מרק סגל	10/05/2020	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 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			מודיעין מוטורס החזקות בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	הסתת	9	08-9555061		batel@syrox.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 11**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מודיעין מוטורס החזקות בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	הסתת	9	08-9555061		batel@syrox.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**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	33772	מ.סגל-ד.יפה, אדריכלים ומתכנני	בני ברק	לח"י	31	03-6471473		ma-segal@zahav.net.il
הידרולוג	יועץ סביבתי	יוחאי ברנאי-בצלאל		ניהול משאבי סביבה	יבנה	הפרת	2	08-9430176		office@enviromanager.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	תאופיק גבארה	991		טייבה	(1)		09-7995820		tgb@012.net.i
מהנדס	יועץ תחבורה	פלד שריר	113034	ש.פ לידר הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	נהריה	הרצל	54	054-3182562		peled@sp- lider.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 1768.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
קו בנין עילי	קו בנין לפרגולה, גגון, בליטה, מרפסות.

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 בניה, תוספת קומות ושינוי הוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א) תוספת שטחי בניה עיקריים ושרות לפי סעיף 62א(א)1(3) לחוק, (218 מ"ר שטחים עיקריים ו-53 מ"ר שטחי שירות).

ב) תוספת שטחי בניה עיקריים לפי סעיף 62א(א)16(א) לחוק. (301 מ"ר).

ג) תוספת שטחים בתת קרקע לפי סעיף 62א(א)1(8) לחוק, (400 מ"ר שטחים עיקריים ו-1,100 מ"ר שטחי שירות).

ד) תוספת קומה מעל לקרקע לפי סעיף 62א(א)4 לחוק, (תוספת קומה 1 מעבר ל-2 מאושרות בתכנית מד/20).

ה) תוספת קומת מרתף עפ"י סעיף 62א(א)4 לחוק.

ו) שינוי בגובה הבנין עפ"י סעיף 62א(א)4 לחוק, (13.5 מ' במקום 8.5 מ' גובה מאושר בתכנית מד/20).

ז) קביעת קוי בנין עילי לפרגולות, בליטות, קירויים ומרפסות עפ"י סעיף 62א(א)4 לחוק, (ק.ב. קדמי לרח' המכונאי 10.5 מ' ביחס ל-16 מ' מאושר במד/20, ק.ב. דרום-מערבי 0 מ' במקום 6 מ' מאושר במד/20 - עד לגבול מגרש).

ח) קביעת קוי בנין מתחת לכניסה הקובעת עפ"י סעיף 62א(א)4 לחוק, (ק.ב. 3 מ' מגבול מגרש דרומי וק.ב. 0 מ' לגבולות המגרש האחרים).

ט) שינוי הוראות בינוי לפי סעיף 62א(א)5 לחוק, (הגדלת תכסית מותרת 60% לעומת 40% מאושרת בתכנית מד/20, והתרת גגות שטוחים והצבת מערכות מוסתרות עליהם במקום גגות משופעים מבניה קלה והצבת מערכות בהסתרה תחת גג הרעפים כפי שמאושר בתכנית מד/20).



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה קלה ומלאכה	355

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מוסכים	1,503	100
סה"כ	1,503	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה קלה ומלאכה	1,500.13	100
סה"כ	1,500.13	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה קלה ומלאכה
4.1.1	שימושים הכל בהתאם להוראות תכניות מאושרות מד/20 ומד/מק/20/1 לשימוש מוסכים, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי כמפורט בתכניות מאושרות מד/20 ו-מד/מק/20/1 לשימוש אזור מוסכים ועפ"י הוראות תכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכניות תקפות לבין תכנית זו, הוראות תכנית זו גוברות. לא ניתן יהיה לנייד את השטחים שנוספו בתת הקרקע בתכנית זו.
ב	עיצוב אדריכלי (1) קירות המבנה יהיו מחופים זכוכית ואלומיניום או כל חומר אחר באישור מהנדס הוועדה. (2) גג המבנה יהיה שטוח. תתאפשר הצבת מתקנים טכניים ע"ג הגג באופן שיוסותרו ע"י מעקה הגג ההיקפי. (3) תקרת אלמנט ההצללה תאפשר הקמת מרפסת בקומה ב', אשר תהיה מרפסת פתוחה לא מקורה. (4) לא תתאפשר הצבת מערכות ו/או אחסנה במרפסת קומה ב'. (5) אלמנט הקירוי האנכי יבוצע מבטון חלק ויהיה צבוע בגוון בטון או מחופה אלומיניום או כל חיפוי אחר באישור מהנדס הוועדה, באופן התואם את חזיתות המבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
16 (8)	6 (7)	0	6 (6)	1 (5)	3 (4)	13.5 (3)	60	2748 (2)	1100	400	128	1120 (1)	1503	355	תעשייה קלה ומלאכה	

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) כולל 8% עבור יציע עפ"י תכנית מד/20.
- (2) תותר הקמת יציעים (גלריות). שטחן כלול במנין שטחי הבניה.
- (3) גובה מבנה הוא הגובה הנמדד ממפלס הכניסה הקובעת במבנה עד לגובה תקרה עליונה, לא כולל מעקה הגג וחדר המדרגות היוצא לגג.
- (4) 3 קומות + חדר מדרגות לגג. יציע אינו כלול במנין הקומות.
- (5) גובה מרתף 4.7 מ' נטו.
- (6) המרתף ותקרת ותמיכת אלמנט ההצללה יתאפשרו עד לגבול המגרש המערבי.
- (7) מרתף ראשון יתאפשר עד למרחק של 3.0 מ' מגבול המגרש האחורי. מרתפים נוספים, במידה ויהיו יתאפשרו עד לגבול מגרש אחורי בכפוף לתאום ואישור מי מודיעין.
- (8) תקרת ותמיכת אלמנט ההצללה יתאפשרו עד למרחק של 10.5 מ' מגבול מגרש לרח' המכונאי. מרתף יתאפשר עד לגבול המגרש לרח' המכונאי.

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

(א) תנאי להיתר בניה הוא אישור מחלקת תנועה לנספח התנועה. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן מד/2020. מספר מקומות החניה בגין התוספת יקבע בהתאם לתקן החניה החל בעת הוצאת היתר בניה.
(ב) אישור מי מודיעין עבור מעבר התשתיות ברצועה הדרומית שבמגרש.

6.3

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

תוך 15 שנים מיום אישור התכנית כחוק.

