

הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0970889

מד/מק/20/49 - תוספת זכויות בניה במגרש 314 באזור המלאכה

מרכז

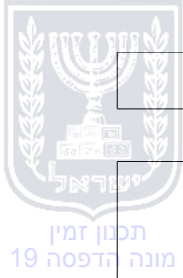
מחוז

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 314 באזור המלאכה הינו מגרש ביעוד מלאכה מכח תכנית מד/20. התכנית קובעת תוספת זכויות בניה, קביעת קוי בניין עבור מרפסות וקירויים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מד/מק/20/49 - תוספת זכויות בניה במגרש 314 באזור
המלאכה

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

420-0970889

מספר התכנית

2.629 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 א (א) (4), א62 א (א) (1) (3) א (א)

לפי סעיף בחוק

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 196625

קואורדינאטה Y 643475

1.5.2 תיאור מקום

מגרש למלאכה 314 ברחוב הגן - מרכז עינב מודיעין

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	הגן	32	

שכונה

מרכז עינב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5892	מוסדר	חלק	48	

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מד/ מק/ 20 / 1. הוראות תכנית מד/ מק/ 20 / 1 תחולנה על תכנית זו.	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				עדי מאירסון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עדי מאירסון		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			22/10/2021	עדי מאירסון	10: 09 22/10/2021	זכויות מצב מאושר	כן
אדריכלות	רקע	1: 100		01/11/2021	עדי מאירסון	07: 57 01/11/2021	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 250		17/06/2021	אירית יוגב	18: 28 13/10/2021	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500		22/10/2021	עדי מאירסון	14: 51 22/10/2021	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

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			ט.נ.י.א.א השקעות בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	הגן	32	054-4750423		jacktwena47@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ט.נ.י.א.א השקעות בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	הגן	32	054-4750423		jacktwena47@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין 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	עדי מאירסון	87180		מודיעין- מכבים- רעות	לבונה	9	054-4596906		meirsona@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	לביב חלבי	808		דאלית אל- כרמל	(1)		04-8395202		halabi@halabil.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדסת אזרחית	יועץ תחבורה	אירית יוגב	74172		לוד	המלאכה	2	054-3040001		irit@yogeven g.com

(1) כתובת: ת.ד. 21.

תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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, קביעת קו בניין



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת של שטחים עיקריים מתחת לכניסה הקובעת בהיקף של 127 מ"ר ותוספת של שטחי שירות מתחת לכניסה קובעת בהיקף של 229 מ"ר לפי סעיף 62א (א) (1) (3) (א) לחוק.
2. קביעת קו בניין עבור מרפסות וקירויים, לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
תעשייה קלה ומלאכה	314	גבול מסדרון תשתיות ת"ק
יעוד	תאי שטח כפופים	קו בנין עילי
תעשייה קלה ומלאכה	314	
תעשייה קלה ומלאכה	314	

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה קלה ומלאכה	2,624.11	100
סה"כ	2,624.11	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה קלה ומלאכה
4.1.1	שימושים
	בהתאם לתכליות והשימושים המפורטים בתכנית מאושרת מד/20 ליעוד "אזור מלאכה".
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	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	סה"כ שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי
תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה	314	2629	1121.34 (1)	192.65 (2)	320.16 (3)	299.25 (4)	40	11.6 (5)	2	1 (6)	0 (7)	16 (8)	6 (9)	16 (10)

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:

יוותרו לפחות 15% משטח המגרש שטחים מחלחלים, בכפוף להוראות תמ"א 1

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) השטח שנותר לאחר שנויידו 193.16 מ"ר בהקלה בהיתר מספר 20150296 אל מתחת לקרקע. נוסח ההקלה: "תוספת קומת מרתף לשימוש עיקרי ללא שינוי בסה"כ השטח העיקרי המותר לבניה".
- (2) השטח שנותר לאחר שנויידו 70.25 מ"ר שטחי שרות כלליים בהקלה בהיתר מספר 20150296 אל מתחת לקרקע. נוסח ההקלה: "תוספת קומת מרתף לשימוש עיקרי ללא שינוי בסה"כ השטח העיקרי המותר לבניה".
- (3) 127 מ"ר מבוקש בתכנית זו + 193.16 מ"ר שנויידו בהקלה בהיתר מספר 20150296 אל מתחת לקרקע. נוסח ההקלה: "תוספת קומת מרתף לשימוש עיקרי ללא שינוי בסה"כ השטח העיקרי המותר לבניה".
- (4) 229 מ"ר מבוקשים בתכנית זו + 70.25 מ"ר שטחי שרות כלליים שנויידו בהיתר מספר 20150296 אל מתחת לקרקע. בנוסף 600.86 מ"ר שניתנו בהיתר מספר 20150296, בהתאם להחלטת ועדה להתיר תוספת קומות תת קרקעיות כשטחי שירות למטרות חניה ושימושים נלווים לחניה בלבד, כמפורט בהערה (10) לטבלה 2.18 "טבלת זכויות והגבלות בנייה" מתכנית מד/20..
- (5) אושרה תוספת גובה בהקלה בהיתר מספר 20150296.
- (6) אושרה תוספת קומת מרתף לחניה בהיתר מס' 20150296.
- (7) לכיוון מגרש 313.
- (8) לכיוון רחוב האורג. קווי בנין עיליים לקירויים ולמרפסות כמצוין בתשריט מצב מוצע..
- (9) לכיוון מגרש 223.
- (10) לכיוון רחוב הגן. קווי בנין עיליים לקירויים ולמרפסות כמצוין בתשריט מצב מוצע..

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

בגין הזכויות הקיימות מכח תכנית מד/20 תקן החניה יהיה בהתאם לתקן מד/2020.
בגין תוספת הזכויות בתכנית זו, תקן החניה יהיה בהתאם לתקן החל בעת הוצאת ההיתר.

6.2**הפקעות ו/או רישום**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3**תנאים בהליך הרישוי**

תנאי למתן היתר בניה עבור תעסוקה יהיה קבלת התייחסות ממשרד הבריאות.
תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור מח' תנועה לנספח תנועה להיתר.

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

מימוש התכנית כ 10 שנים מיום תחילתה.



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י מד/20

תוספת זכויות בניה במגרש 314 באזור המלאכה

שם התוכנית:

תוכנית מספר: 420-0970889

חתימה: **עדי מאירסון**
אודיכל
מ.ר. 87180

תאריך: 22.10.21

עורך התוכנית: עדי מאירסון

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (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)			אחורי
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מלאכה	314	2629	1314.50	262.90	0	0	1577.40	40	ל.ר	ל.ר	8.5	2	0 (1)	16	0	16	6

(1) הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת קומות תת קרקעיות כשטחי שרות למטרות חניה בלבד והשימושים הנלווים לחניה בלבד לפי תקן שבתכנית המתאר מד/2020

