

הוראות התכנית

תכנית מס' 420-1009547

מד/מק/51/20-תוספת זכויות בניה במגרשים 365-366, אזור המלאכה

מרכז

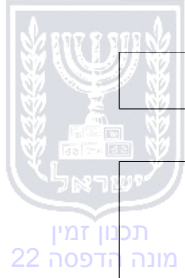
מחוז

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

מגרשים 365,366 באזור המלאכה הינם מגרשים ביעוד מוסכים מכח תכנית מד/20, אשר אוחדו למגרש אחד בתשריט איחוד, אשר אושר בוועדת המשנה המקומית מס' 20040012 מתאריך 17.10.2004. תכנית זו קובעת תוספת זכויות בניה, תוספת קומות וגובה, שינוי קווי ביניים ושינוי הוראות הבינוי למגרש המאוחד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מד/מק/51/20-תוספת זכויות בניה במגרשים 365-366,
אזור המלאכה

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

420-1009547

מספר התכנית

3.028 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) (16), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62
(א) (1) (3) (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	196407
קואורדינאטה Y	643958

1.5.2 תיאור מקום**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	5	

שכונה המלאכה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5890	מוסדר	חלק	26-27	

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	פרק	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/ 20	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/ 20 ממשיכות לחול.	4913	4552		24/08/2000
מד/ מק/ 20 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/ מק/ 20 / 1 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



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				טלי בודנהיימר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		טלי בודנהיימר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע		1	18/05/2022	טלי בודנהיימר	18: 30 18/05/2022		לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			16/02/2022	טלי בודנהיימר	20: 23 17/02/2022		כן
תנועה	מנחה			03/11/2021	ליאור בר	20: 24 17/02/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	16/02/2022	טלי בודנהיימר	15: 27 16/02/2022		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 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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	מרכז שרות דני אמויאל בע"מ		מרכז שרות דני אמויאל בע"מ	מודיעין-מכבים-רעות	המכונאי	5			narkis@autopia.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 22**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מרכז שרות דני אמויאל בע"מ		מרכז שרות דני אמויאל בע"מ	מודיעין-מכבים-רעות	המכונאי	5			narkis@autopia.co.il

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
אדריכלית	עורך ראשי	טלי בודנהיימר	35614		מודיעין-מכבים-רעות	אירוסים	95			Talib4@isdnet.il
מהנדס	יועץ תחבורה	ליאור בר	5716706		אור יהודה	אביב משה	1	03-5336777		liorb@or-eng.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	טארק עויסאת	1212		באקה אל גרבייה	(1)				taosurv@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. 644.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 גובה וקומות, שינוי הוראות הבינוי ושינוי קו הבינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת של שטחים עיקריים מעל לכניסה הקובעת, בהיקף של 500 מ"ר, לפי לסעיף 62א(א)(16) לחוק.
2. תוספת של שטחים עיקריים מעל לכניסה הקובעת, בהיקף של 420 מ"ר, לפי סעיף 62א(א)(1)(3) לחוק.
3. תוספת של שטחי שרות מעל לכניסה הקובעת, בהיקף של 124 מ"ר, לפי סעיף 62א(א)(1)(3) לחוק.
4. תוספת קומה מ-2 קומות בתכנית מד/20 ל-3 קומות (2+גלריה), לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
5. שינוי גובה המבנה מ 8.5 ל- 14 מ', לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
6. שינוי הוראות בינוי מתכנית מד/20 בדבר גגות ושילוט, לפי לסעיף 62א(א)(5) לחוק.
7. שינוי קו בינוי צדי, ימני, מעל לקרקע, מקו "ס" בתכנית מד/20 ל 6 מ', לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.

תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחת/ תת קרקעי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מוסכים	3,027	100
סה"כ	3,027	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3,027.04	100
סה"כ	3,027.04	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	בהתאם לתכליות והשימושים ליעוד "אזור מוסכים" המפורטים בתכניות המאושרות בסעיף 1.6 להוראות תכנית זו.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי גגות: 1. תותר בניית גג בטון שטוח בשטח כל גג המבנה. 2. תותר חניה בגג המבנה לרבות מעלית לרכב ומערכות נלוות לצורך שינוע הרכבים לגג. 3. גג המבנה יטופל כחזית חמישית. מתקנים טכניים יוסתרו ע"י אלמנטים אדריכליים, באופן שלא יהיו נצפים מהרחוב או ממבנים סמוכים. 4. תתאפשר הקמת מערכות פוטוולטאים, בקומת הגג, מעל שטח החניה. 5. במידה וההרחבה דורשת שינוי מיקום או תוספת יחידות למערכות טכניות קיימות, יש להציג במסגרת הבקשה להיתר הבניה מיקום חדש למערכות, דרכי גישה לתחזוקה ואלמנטים להסתרה. שילוט: 1. השילוט בביניין יתאפשר באמצעות אותיות נפרדות על גבי הביניין ולא יבלוט מעל גובה הביניין. עיצוב השילוט יהיה חלק מהבקשה להיתר בניה.



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)				
			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	גודל מגרש מוחלט									
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1	3028	2131	275	0	(1)	2406	40	14 (2)	3 (3)	(4)	6 (5)	6	6	16

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) קיימים שטחי שרות וקומת מרתף שניתנו בהיתרים 20150217, ו- 20170134, בהתאם להערה (10) לטבלה 2.18 "טבלת זכויות והגבלות בניה" בתכנית מד/20, לפיה ניתן באישור הועדה להתיר תוספת קומות תת קרקעיות כשטחי שרות למטרות חניה ושימושים נלווים לחניה בלבד..
- (2) גובה מפלס פני גג עליון לא כולל מעקה גג היקפי, חדרי יציאות לגג, מתקנים הנדסיים וחדרי מעליות.
- (3) 2 קומות+קומת גלריה.
- (4) קיימים שטחי שרות וקומת מרתף שניתנו בהיתרים 20150217, ו- 20170134, בהתאם להערה (10) לטבלה 2.18 "טבלת זכויות והגבלות בניה" בתכנית מד/20, לפיה ניתן באישור הועדה להתיר תוספת קומות תת קרקעיות כשטחי שרות למטרות חניה ושימושים נלווים לחניה בלבד..
- (5) קו ביניים תת קרקעי יישאר קו בניין "0", בהתאם לקיים..

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן תעודת גמר**

תנאי לתעודת גמר לתוספת המוצעת בתכנית, יהיה רישום במרשם המקרקעין של המגרש הנוצר מאיחוד המגרשים.

6.2**חניה**

מספר מקומות החניה בגין זכויות קיימות יהיה לפי תקן החניה בתכנית מד/2020. בגין תוספת זכויות הבניה בתכנית זו תקן החניה יהיה בהתאם לתקן החל בעת הוצאת ההיתר, לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה).

6.3**תנאים למתן היתרי בניה**

תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכניות וחשובים סטטיים לתכנון התוספת המבוקשת על קומת גג המבנה הקיים, לעיניין עמידה בעומסים בהתאם לתכנון המבוקש.

6.4**תנאים למתן היתרי בניה**

תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תצ"ר למגרשים בתחום התכנית ואישורו בוועדה המקומית.

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

מימוש התכנית כ 10 שנים מיום תחילתה

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

עפ"י תב"ע מד/20

יעוד	מס' מגרש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				תכסית (%)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת			מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מוסכים	365-366	3028	1211.2 (40%)	151.4 (5%)	0	0*	** (30%)	2	*	16	0	6	6

עפ"י היתר מאושר מס 950745 (שטחי שרות)

הערות:

* קיימים שיטחי שרות בקומת מרתף אחת (המחולק ל 2 מפלסים) שניתנו בהיתר מס. 20150217 ו-20170134, בהתאם להערה (10) לטבלה 2.18, "טבלת זכויות והגבלות בניה" בתכנית מד/20.

** אושרה הקלה בתכנית בועדת משנה 20040012 מתאריך 17.10.2004