

הוראות התכנית

תכנית מס' 420-1062108

מד/מק/20/53 - מגרש 319, אזור המלאכה - 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

מגרש 319 באזור המלאכה הינו מגרש ביעוד מלאכה מכח תכנית מד/20. תכנית זו קובעת תוספת זכויות בניה, תוספת קומה ושינוי בהוראות בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

מד/מק/53/20 - מגרש 319, אזור המלאכה - תוספת
 זכויות בניה

מספר התכנית 420-1062108

1.2 שטח התכנית 1.318 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) (5), 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
קואורדינאטה X	196580
קואורדינאטה Y	643670

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 319 בפינת הרחובות הסתת והנגר.

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	הנגר	1	
מודיעין-מכבים-רעות	הסתת	12	

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	53	

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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.	0			
מד/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מד/ 35. הוראות תכנית מד/ 35 תחולנה על תכנית זו.	0			
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.	0			
מד/ מק/ 40	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מד/ מק/ 40. הוראות תכנית מד/ מק/ 40 תחולנה על תכנית זו.	0			
420-0403725	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 420-0403725 ממשיכות לחול.	0			
מד/ 20	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/ 20 ממשיכות לחול.	0			



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: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת זכויות והוראות בניה מצב מאושר	12: 36 27/03/2022	מרק סגל	27/03/2022	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי	09: 53 28/06/2022	אירית שור	26/06/2022	1	1: 200	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה	09: 51 28/06/2022	בנימין דנה פיקאר	06/03/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	14: 17 28/06/2022	מרק סגל	28/06/2022	1	1: 250	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	אליהו חלפון		שוגון נכסים בע"מ	אזור	השקמה	19	03-5592917		office1@shugon.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אליהו חלפון		שוגון נכסים בע"מ	אזור	השקמה	19	03-5592917		office1@shugon.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

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		מ.סגל-ד.יפה, אדריכלים ומתכנני	בני ברק	לח"י	31	03-6471473		ma-segal@zahav.net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	בנימין דנה פיקאר	25235372	צופיה הנדסה	ירושלים	בית הדפוס	9	02-6521099		zofiaeng1@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	חלבי לביב	808	פרטומאפ	דאלית אל- כרמל	(1)		04-8395202	04-8396098	hoda@photo map.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	אדריכל	אירית שור	34381		מבוא חורון	(2)		050-2206830		ishor@maron milano.com

(1) כתובת : ת.ד 21.

(2) כתובת : שאנור 8.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 קומה ושינוי גובה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א) תוספת של שטחים עיקריים מעל לכניסה הקובעת בהיקף של 263 מ"ר, לפי סעיף 62א (א) (16) (א) לחוק.

ב) תוספת של שטחים עיקריים מתחת לכניסה הקובעת בהיקף של 209 מ"ר, לפי סעיף 62א (א) (1) (8) לחוק.

ג) תוספת קומה מ-2 קומות מעל הכניסה הקובעת בתכנית מד/מק/20/23 ל-3 קומות, לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.

ד) הגבהת המבנה מ-9.35 מ' בתכנית מד/מק/20/23 ל-14 מ', לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.

ה) שינוי הוראות בינוי בדבר חומרי גמר וגגות לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה קלה ומלאכה	319

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה קלה ומלאכה	1,318	100
סה"כ	1,318	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה קלה ומלאכה	1,315.47	100
סה"כ	1,315.47	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה קלה ומלאכה
4.1.1	שימושים
	בהתאם לשימושים לתעשיה קלה ומלאכה בתכניות תקפות המפורטות בסעיף 1.6 להוראות תכנית זו.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>(1) תותר בניית גג שטוח במלואו או משופע בחלקו, בבניה קונבנציונלית מבטון ו/או בשילוב בנייה קלה.</p> <p>(2) גג המבנה יטופל כחזית חמישית. מתקנים טכניים יוסתרו ע"י אלמנטים אדריכליים, באופן שלא יהיו נצפים מהרחוב או ממבנים סמוכים</p> <p>(3) יש להציג במסגרת הבקשה להיתר הבניה מיקום למערכות, דרכי גישה לתחזוקה ואלמנטים להסתרה.</p> <p>(4) א. גמר החוץ של המבנים יבוצע באמצעות חומרים קשיחים כגון: אבן טבעית מלוטשת או מסותתת, זכוכית, אלומיניום, פלדה, אריחים, בטון אדריכלי חשוף, ואלמנטים טרומיים אדריכליים. הכל בכפוף לאישור אדריכלית העיר.</p> <p>ב.תכנון החזיתות יהיה בכפוף לאישור אדריכלית העיר.</p> <p>(5) תותר הקמת שימושים עיקריים למלאכה בקומת המרתף, לצד החנייה והשימושים הנלווים לחניה.</p> <p>(6) אוורור ותאורה למרתף יהיו עפ"י חוק.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	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	
	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	5.4	0	6	1	3 (3)	14 (2)	50	2246.6	670 (1)	209	176.6	1191	1318	319	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

הערה ברמת הטבלה:

(א) יותר קו בניין תת קרקעי 0 בכפוף לעמידה בהוראות תמ"א 1 לנושא חילחול, ולמעט בתחום רצועת תשתיות.

(ב) הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת קומות תת-קרקעיות כשטחי שירות למטרות חניה בלבד והשימושים הנלוים לחניה בלבד לפי תקן שבתכנית המתאר מד/2020.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 34 מ"ר שטחי שרות נוספים לשטח זה, התקבלו בהיתר מס' 20180362.

(2) הגובה המצויין הינו פני תקרת קומה עליונה. תותר חריגה מגובה זה עבור מעקה היקפי להסתרת מערכות ומתקנים טכניים, וכן עבור יציאות נקודתיות לגג.

(3) בנוסף למספר הקומות המצויין בטבלה, תותר הקמת יציעים (גלריות). שטחן כלול במנין שטחי הבניה.

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

(א) 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.
 (ב) תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת תנועה לנספח התנועה לבקשה להיתר.
 (ג) החניה תהיה בתחום המגרש, לרבות רחבות פריקה וטעינה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מימוש התכנית - תוך כ-15 שנים מיום תחילתה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13