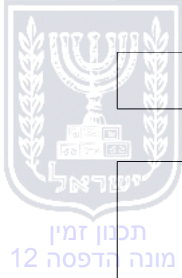


הוראות התכנית

תכנית מס' 420-1062090

מד/מק/20/54 - תוספת זכויות בניה במגרש 130 מרכז עינב



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	מודיעין-מכבים-רעות
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מגרש 130 באזור מרכז עינב הינו מגרש ביעוד במבנים רב תכליתיים עם חזית מסחרית מכח תכנית מד/20. תכנית זו קובעת תוספת זכויות בניה, תוספת קומות וגובה, שינוי בקו בניין ושינוי הוראות בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מד/מק/54/20 - תוספת זכויות בניה במגרש 130 מרכז עינב

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 420-1062090

1.2 שטח התכנית 3.828 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) (9), 62 א (א) (1) (3) (א), 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	196355
קואורדינאטה Y	643660

1.5.2 תיאור מקום

בחלקו המזרחי של מרכז עינב, בפינת שדרות התעשיות ורחוב הצורף.

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	שד התעשיות	8	

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	20	

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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/ 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/ 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
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: 23 11/01/2023	מרק סגל	08/01/2023	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי	08: 44 19/01/2023	מרק סגל	18/01/2023		1: 200	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	09: 59 28/02/2023	יורם בש	06/02/2023	1	1: 200	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	16: 06 06/06/2023	מרק סגל	06/06/2023	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	אילן אהרוני		אל-רם השקעות כחול לבן (2004) בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	האופה	8	050-5993829		ilan@hemilton.co.il



תמונת זמין
מונה הדפסה 12

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אילן אהרוני		אל-רם השקעות כחול לבן (2004) בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	האופה	8	050-5993829		ilan@hemilton.co.il

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	מרק סגל	33772	מ.סגל-ד.יפה, אדריכלים ומתכנני	בני ברק	לח"י	31	03-6471473		ma-segal@zahav.net.il
מודד מוסמך	מודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	פזנר חיים	23	02-5858538		ernstmed@netvision.net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	יורם בש	37832	יורם בש הנדסת כבישים, תנועה ותחבורה	גבעתיים	תפוצות ישראל	3	03-7329892	03-7313768	yoram@y-basch.co.il



תמונת זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 וגובה, שינוי בקו בנין ושינוי הוראות בניוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) תוספת של שטחים עיקריים מעל לכניסה הקובעת בהיקף של 3,024 מ"ר ותוספת של שטחי שירות מעל לכניסה הקובעת בהיקף של 650 מ"ר, לפי סעיף 62א(א1)(3) לחוק.

(ב) תוספת של שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת בהיקף של 500 מ"ר, לפי סעיף 62א(א16)(א)(1) לחוק.

(ג) תוספת של שטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת בהיקף של 3,828 מ"ר, לפי סעיף 62א(א1)(8) לחוק.

(ד) ניוד של שטח עיקרי בהיקף של 957 מ"ר, ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת, לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק..

(ה) תוספת 4 קומות למבנה: מ-3 קומות מעל הכניסה הקובעת בתכנית מד/20 ל-7 קומות מעל הכניסה הקובעת, לפי סעיף 62א(א4) לחוק.

(ו) תוספת קומת מרתף אחת למבנה: מ-2 קומות מתחת לכניסה הקובעת בתכנית מד/20 ל-3 קומות מתחת לכניסה הקובעת, לפי סעיף 62א(א4) לחוק.

(ז) הגבהת המבנה מ-13.5 מ' בתכנית מד/20 ל-29.5 מ', לפי סעיף 62א(א4) לחוק.

(ח) שינוי קו בנין אחורי מ-8 מ' בתכנית מד/20 ל-7.2 מ', לפי סעיף 62א(א4) לחוק.

(ט) קביעת קו בנין אפס למרתפים, לפי סעיף 62א(א4) לחוק.

(י) שינוי הוראות בניוי בדבר גגות, ארקדות, עיצוב אדריכלי, שילוט וחומרי גמר, לפי סעיף 62א(א5) לחוק.

(יא) הגדלת התכסית מ-40% בתכנית מד/20 ל-55%, לפי סעיף 62א(א5) לחוק.

(יב) הגדלת תכסית לקומות המרתף מ-40% בתכנית מד/20 ל-85%, לפי סעיף 62א(א5) לחוק.

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	130
סימון בתשריט	יעוד
חזית מסחרית	תעשייה
תאי שטח כפופים	יעוד
130	תעשייה

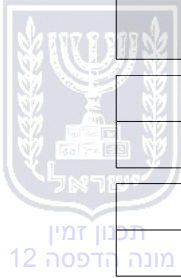
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	3,828	אזור למבנים רב תכליתיים עם חזית מסחרית
100	3,828	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	3,820.2	תעשייה
100	3,820.2	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	בהתאם לשימושים למבנים רב תכליתיים עם חזית מסחרית בתכניות תקפות המפורטות בסעיף 1.6 להוראות תכנית זו.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>(1) עיצוב חזיתות המבנה יהיה בהתאם לעקרונות הבינוי המוצגים בנספח הבנוי ובכפוף לאישור אדר' העיר.</p> <p>(2) חזיתות המבנה המסחריות ילוו בקולונדה מקורה. לא תחול חובה להעמדת הקולונדה בקו בניין אפס לרחוב.</p> <p>(3) לא תחול חובה לנסיגה חלקית ושילוב אלמנטים המשכיים בחזית הבינוי.</p> <p>(4) גמר החוץ של המבנים יבוצע באמצעות חומרים קשיחים כגון: אבן טבעית מלוטשת או מסותתת, זכוכית, אלומיניום, פלדה, ואלמנטים טרומיים אדריכליים. הכל בכפוף לאישור אדריכלית העיר.</p> <p>(5) בנקודת המפגש בין חזית המבנה הקדמית לבין חזית המבנה הקיים במגרש 129, גובה המבנה, קו העמדת החזית ורוחב הקולונדה יהיו בהתאם למבנה הקיים.</p>
ב	מרתפים
	<p>(1) תותר הקמת 3 מרתפים. קומת מרתף עליונה, ניתן שתהיה חלקית (קומת גלריה).</p> <p>(2) תותר בניה במרתפים בקו בניין אפס, בכפוף לעמידה בהוראות תמ"א 1 לנושא חלחול וניהול מי נגר.</p> <p>(3) שטחים במרתפי החנייה המיועדים לאחסון ושטחים טכניים, יחשבו כשטחי שרות, ללא תלות בגובהם.</p>
ג	גגות
	<p>(1) גג המבנה יטופל כחזית חמישית. מתקנים טכניים יוסתרו ע"י אלמנטים אדריכליים, באופן שלא יהיו נצפים מהרחוב או ממבנים סמוכים.</p> <p>(2) יש להציג במסגרת הבקשה להיתר הבניה מיקום למערכות, דרכי גישה לתחזוקה ואלמנטים להסתרה.</p>
ד	שילוט וסימון
	השילוט בבנין יהיה באמצעות אותיות נפרדות על גבי הבניין ולא יבולט מעל גובה הבנין. עיצוב השילוט יהיה חלק מהליך הרישוי.

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
0	7.2	0	0	3 (4)	7 (3)	29.5 (2)	55 (1)	17187	7272		1798	8117	3828	130	תעשייה

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

הוראות טבלה 5:

- (א) תתאפשר בניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת בקו בניין אפס, בכפוף להוראות תמ"א 1 לנושא חלחול וניהול מי נגר
- (ב) הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת קומות תת-קרקעיות כשטחי שירות למטרות חניה בלבד והשימושים הנלווים לחניה בלבד, לפי תקן שבתכנית המתאר מד/2020.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יותרו מרתפים בתכסית עד 85% משטח המגרש.
- (2) הגובה המצויין הינו פני רצפת הגג הטכני. תותר חריגה מגובה זה עבור מעקה היקפי להסתרת מערכות ומתקנים טכניים, חדרי מכונות, יציאות נקודתיות לגג וכו'.
- (3) תותר הקמת יציעים (גלריות), בהיקף של עד 50% משטח הקומה, שאינן כלולות במנין הקומות. שטחן יחושב בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) (התשנ"ב).
- (4) קומות מרתף עליונה, ניתן שתיהיה קומה חלקית (קומת גלריה).

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

מספר מקומות החניה בגין זכויות קיימות יהיה לפי תקן החניה בתכנית מד/20. בגין תוספת זכויות הבניה בתכנית זו תקן החניה יהיה בהתאם לתקן החל בעת הוצאת ההיתר.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מימוש התכנית - תוך כ-15 שנים מיום תחילתה.

