

הוראות התכנית

תכנית מס' 420-1338052

מד/מק/20/60 - תוספת זכויות בניה למגרש 336 באזור המלאכה



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי מודיעין-מכבים-רעות

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005382270/310>

דברי הסבר לתכנית

מגרש 336 הינו מגרש באזור המלאכה, בייעוד תעשייה קלה ומלאכה מכח תכנית 420-0529768. תכנית זו קובעת תוספת זכויות בנייה, תוספת גובה למבנה ושינוי בהוראות בינוי לטובת הנגשת הגג בתחום המבנה הקיים, בהתאם ובכפוף להוראות תכנית המתאר הכוללנית מד/2040 (420-0514364).



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מד/מק/60/20 - תוספת זכויות בניה למגרש 336 באזור המלאכה

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

420-1338052

מספר התכנית

1.028 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (5), 62 א (ג)

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

196750 קואורדינאטה X

643725 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מבנה מלאכה במגרש 336 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	10	

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	70	

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 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
24/08/2000		4552	4913	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/20 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>מד/20</u>
28/02/2006		2106	5501	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/מק/20 1 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>מד/מק/20/1</u>
17/10/2018		664	7959	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית 420- 0529768	החלפה	<u>420-0529768</u>
04/09/2023		9184	11611	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 420- 0514364. הוראות תכנית 420-0514364 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>420-0514364</u>



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					עדי מאירסון		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		עדי מאירסון		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
בינוי	רקע	נספח בינוי			02/07/2024	עדי מאירסון	20: 22 02/07/2024	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע	זכויות בניה מאושרות			25/07/2024	עדי מאירסון	12: 59 25/07/2024	לא
מצב מאושר	רקע	תשריט מצב מאושר	1: 250		03/07/2024	עדי מאירסון	07: 47 03/07/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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			שקד עבודות מתכת בע"מ	מסילת ציון	מסילת ציון	118	02-9997065		shaked.rami@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שקד עבודות מתכת בע"מ	מסילת ציון	מסילת ציון	118	02-9997065		shaked.rami@gmail.com

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			מודיעין- מכבים- רעות	לבונה	9	054-4596906		meirsona@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	נואר אבו ראג'ב	1168		ירושלים	(1)		050-2671433		B0502671433@gmail.com

(1) כתובת: צור באהר רח' גדי"ה 13.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 בנייה, תוספת גובה למבנה, שינוי בהוראות בינוי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בנייה מעל הכניסה הקובעת בהיקף של 60 מ"ר שרות.

2. תוספת גובה למבנה מ- 11 מ' מאושר בתכנית מד/מק/20/32 (420-0529768) ל- 17 מ' בתכנית זו.

3. שינוי הוראות בינוי בדבר גגות ותשתיות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

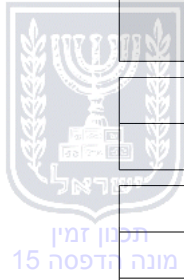
		תאי שטח	יעוד
		336	תעשייה ואחסנה
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים	
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	תעשייה ואחסנה	336	
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	תעשייה ואחסנה	336	

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,028	תעשייה קלה ומלאכה
100	1,028	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,026.48	תעשייה ואחסנה
100	1,026.48	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה ואחסנה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>(א) שימושים עיקריים:</p> <p>(1) שימושי תעסוקה בעלי השפעות סביבתיות הניתנות למזעור באמצעים טכנולוגיים, תפעוליים ואחרים, כגון תעשיה קלה, מלאכה, מוסכים, ייצור מזון ובתי קירור, מעבדות, אחסנת, מכירת והשכרת כלי רכב וציוד כבד, לוגיסטיקה ומחסנים גדולים.</p> <p>(2) שימושי תעסוקה נקיים, ללא יצירת מזהמים ומטרדים, כגון משרדים, מכוניס ומעבדות מחקר, שירותים עסקיים ופיננסיים, מרפאות וכיו"ב, בתנאי שהם נדרשים לשימוש התעשייתי העיקרי.</p> <p>(ב) שימושים משניים:</p> <p>(1) גני ואולמות אירועים, מועדונים, אולמות תצוגה.</p> <p>(2) מסחר סיטונאי.</p> <p>(3) שטחים ומבנים לייצור אנרגיה מתחדשת.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות כלליות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>1. הוראות בינוי:</p> <p>א. שינוי לסעיף 2.6 (ג) (2) מתכנית מד/20 בדבר הוראות תכנון:</p> <p>גמר תוספת לבניין קיים יהיה בהתאם ובהלימה למבנה הקיים.</p> <p>ב. גג המבנה יטופל כחזית חמישית. מתקנים טכניים יוסתרו ע"י אלמנטים אדריכליים, באופן שלא יהיו נצפים מהרחוב או ממבנים סמוכים.</p> <p>ג. יש להציג במסגרת הבקשה להיתר הבניה מיקום למערכות, דרכי גישה לתחזוקה ואלמנטים להסתרה.</p> <p>ד. במידה והרחבת הבניה דורשת שינוי מיקום או תוספת יחידות למערכות טכניות קיימות, יש להציג במסגרת הבקשה להיתר הבניה מיקום חדש למערכות, דרכי גישה לתחזוקה ואלמנטים להסתרה.</p> <p>2. תשתיות:</p> <p>סימון מהתשריט- גבול מסדרון תשתיות ת"ק.</p> <p>1. השטח המסומן בתכנית כמסדרון תשתיות ת"ק הינו פרוזדור למעבר תשתיות כפי שהוגדר בנספחי הבינוי של תכנית מד/ 20.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת (2) 1			מעל הכניסה הקובעת 3	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
16		5.4 (3)	0	0		17 (1)	45	1437.52	514	0	162.8	760.72	1028	336	תעשייה ואחסנה	תעשייה ואחסנה		

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) מפלס גג עליון של חדר המדרגות/ פיר מעלית. מעל מפלס זה לא ניתן יהיה לבלוט עם בינוי.
- (2) הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת קומות תת קרקעיות כשטחי שרות למטרות חניה בלבד והשימושים הנלווים לחניה בלבד לפי תקן שבתכנית המתאר מד/2020 כמאושר בתכנית מד/20.
- (3) קו בניין למרתף- 3 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות תכנוניות

6.1.1 חניה

חניה:

1. החניה תהיה בתחום המגרש, לרבות רחבות פריקה וטעינה.
2. תקן החניה יהיה התקן החל לעת הוצאת היתר בניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית כ-10 שנים מיום תחילתה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15