

הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0614263

מד/מק/21 / 17 העברת זכויות בניה- מגרשים 12 א ל 12 בב בפארק הטכנולוגי



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי מודיעין-מכבים-רעות

תכנית מפורטת

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

התכנית מעבירה זכויות בניה בין מגרשים 12 א, ל 12ב בפארק הטכנולוגי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מד/מק/21/17 העברת זכויות בניה-מגרשים 12א ל 12ב
בפארק הטכנולוגי

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

420-0614263 מספר התכנית

64.761 דונם שטח התכנית

תכנית מפורטת סוג התכנית

לא האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מקומית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

62א (א) סעיף קטן 6 לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מודיעין-מכבים-רעות
קואורדינאטה X	198071
קואורדינאטה Y	647760

1.5.2 תיאור מקום

השטח מוקף בשצ"פ מכיוונים דרום, מזרח ומערב, מצפון לו רחוב שד' הרכס.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מודיעין-מכבים-רעות - חלק מתחום הרשות: מודיעין-מכבים-רעות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מודיעין-מכבים-רעות	שד הרכס	37	
מודיעין-מכבים-רעות	שד הרכס	39	
מודיעין-מכבים-רעות	שד הרכס	35	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5897	מוסדר	חלק	14-15	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מד/21	12א, 12ב

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/05/1999	3024	4747	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מד/2020. הוראות תכנית מד/2020 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מד/2020
17/09/2001	4069	5019	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מד/21/1. הוראות תכנית מד/21/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מד/21/1
24/10/2013	782	6679	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מד/מק/40. הוראות תכנית מד/מק/40 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מד/מק/40
29/06/1999	4307	4775	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/21 ממשיכות לחול.	שינוי	מד/21



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				גיורא לוי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		גיורא לוי		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			12/09/2018	גיורא לוי	13/09/2018		כן
מצב מאושר	רקע	1: 2500		29/01/2018	גיורא לוי	12/09/2018		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			מגה אור החזקות בע"מ	שילת	(1)		08-9744880	08-9744898	megaor@megaor.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית מגה אור ת.ד. 117 ד.ג. מרכז 3718800.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מגה אור החזקות בע"מ	שילת	(1)		08-9744880	08-9744898	megaor@megaor.co.il

(1) כתובת: בית מגה אור ת.ד. 117 ד.ג. מרכז 3718800.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות הפיתוח	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-7632132		
חוכר				מגה אור החזקות בע"מ	שילת	(1)		08-9744880	08-9744898	megaor@megaor.co.il
חוכר				מגה אור לוגיסטיקה מודיעין בע"מ	שילת	(1)		08-9744880	08-9744898	megaor@megaor.co.il

(1) כתובת: בית מגה אור ת.ד. 117 ד.ג. מרכז 3718800.

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	גיורא לוי			קרית מוצקין	דרך עכו	47	04-8709047	04-8709183	giorah@shifatt.com
מודד מוסמך	מודד	אלכס קונפדרט	855	אא קונפדרט מדידות בע"מ	חיפה	שד מוריה (1)	52	03-5033397	03-6517989	aksurvey2@gmail.com

(1) כתובת : זאן זורס 18 חולון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

העברת זכויות בניה בין מגרשים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

העברת זכויות בניה בין מגרשים 12א ל 12ב בסך של 7,500 מ"ר שטח בניה עיקרי מעל כניסה קובעת. שטח עיקרי מעל כניסה קובעת במגרש 12א לאחר העברה- 21,995 מ"ר. שטח עיקרי מעל כניסה קובעת במגרש 12ב לאחר העברה- 33,050 מ"ר. לפי סעיף 62א.(א)(6).



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	12A, 12B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מתחמי תעשייה סיווג 1	64,761.89	100
סה"כ	64,761.89	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	64,761.89	100
סה"כ	64,761.89	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	על פי תכניות מאושרות מד/21 ומד/21/1
4.1.2	הוראות
א	עיצוב פיתוח ובינוי על פי תכנית מאושרת מד/21



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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		
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
				קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 21995	34700	12A	תעשייה
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(3) 33050	30059	12B	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

הערה ברמת הטבלה:

זכויות הבניה, למעט העברת שטחי בניה בהתאם לתכנית זו, יהיו על פי תכניות מאושרות.
חניה תהיה בהתאם להוראות תכנית מאושרת מד/21/17 ומד/21/1 ובכפוף לתקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) סה"כ שטח לאחר העברה של 7500 מ"ר ממגרש 12א ל 12ב.

(2) ללא שינוי.

(3) סה"כ שטח לאחר העברה של 7500 מ"ר ממגרש 12א ל 12ב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

10 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



זכויות בניה מאושרות

לפי תכנית מאושרת מד/21

קוי בנין	גובה מרבי כללי	% כיסוי קרקע מרבי	אחוזי בניה מרביים משטח המגרש					יעוד
			סה"כ מרבי	שטח לשימושי שירות מתחת ל +0.00	שטח לשימוש עיקרי מתחת ל +0.00	שטח לשימושי שירות מעל ל- +0.00	שטח לשימוש עיקרי מעל ל- +0.00	
כמופיע כנספח מס. 1.ראה סעיף 1.20 לעיל	כמפורט בסעיף 2.1	כמפורט בסעיף 2.1	145	40	5	15	85	אזורי התעשייה, סיווגים 1, 2, 3 עמ"מ מגרשים 20 ו-21 ראה הערה מס. 3
			245	120	5	35	85	סה"כ מרבי כולל

הערות:

1. לצורך חישוב זכויות הבניה יחשב מפלס השימוש העיקרי התחתון ביותר במגרש כמפלס ה- ± 0.00 של הבנין. יותרו עד 5% משטח המגרש עבור שימושים עיקריים מתחת למפלס זה.
2. הזכויות הנ"ל תנתנה למימוש בכל מגרש ומגרש, כפוף למילוי הוראות התכנית בכללותן.

ובנוסף

לפי תכנית אמושרת מד/21/1

12. תוספת שטחי חניה:

- בסמכות הועדה המקומית לאשר תוספת מרתף לחניה כשטח שירות לחניה בלבד, בשטח של עד 40% מסך הזכויות המיועדות לחניה מתחת ל- ± 0.00 אשר בתכנית מד/21, ובלבד:
- א. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו.
 - ב. תוספת זו תהה טמונה.
 - ג. תוספת שטח זה תתאפשר רק לאחר הוכחה לשיעור מהנדס הועדה כי נוצלו לחניה מלוא השטחים בתכנית מד/21, על כל מפלסיהם הנועדים למטרת חניה.

