

הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0745257

מד/מק/21/24 העברת זכויות בניה ממגרש 30 למגרש 5 בפארק הטכנולוגי

מרכז

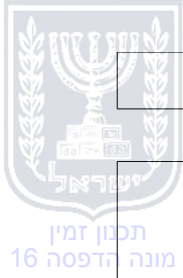
מחוז

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

העברת זכויות בניה בין מגרש 30, למגרש 5 בפארק הטכנולוגי מודיעין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מד/מק/21/24 העברת זכויות בניה ממגרש 30 למגרש 5 בפארק הטכנולוגי

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 420-0745257

1.2 שטח התכנית 76.112 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (6)

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	198813
קואורדינאטה Y	647887

1.5.2 תיאור מקום

פארק טכנולוגי מודיעין

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

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5896	מוסדר	חלק	9	
5897	מוסדר	חלק	7	

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
420-0487892	5
מד/ 21	5, 30

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	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/21/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מד/21/1. הוראות תכנית מד/21/1 תחולנה על תכנית זו.	5019	4069	17/09/2001
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
420-0487892	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 420-0487892 מד/מק/21/11 ממשיכות לחול.	7673	4265	14/01/2018
מד/21	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/21 ממשיכות לחול.	4775	4307	29/06/1999



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: 2500	1		גיורא לוי		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			09/04/2019	גיורא לוי	18: 33 09/04/2019		לא
טבלת שטחים	רקע			07/08/2019	גיורא לוי	09: 40 08/08/2019	נספח חישוב שטחים מועברים בין מגרשים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500		08/04/2019	גיורא לוי	10: 15 10/07/2019		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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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.נ. 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.נ. 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

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

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 ממגרש 30 למגרש 5 בפארק הטכנולוגי, מודיעין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

העברת זכויות בניה בסך של 6,200 מ"ר, שטח בניה עיקרי, ממגרש 30 למגרש 5, לפי סעיף א.62(א)(6). מתוכם העברת שטח עיקרי שמעל כניסה קובעת סך של 4,951.3 מ"ר, והעברת שטח עיקרי שמתחת לכניסה הקובעת סך של 1,248.7 מ"ר.

שטח עיקרי מעל כניסה קובעת במגרש 30 לאחר העברה 16,276.6 מ"ר.

שטח עיקרי מתחת לכניסה קובעת במגרש 30 לאחר העברה 0 מ"ר.

קבלת זכויות בניה בסך של 6,200 מ"ר, במגרש 5 לפי סעיף א.62(א)(6).

מתוכם קבלת שטח עיקרי אל מעל הכניסה קובעת סך של 932.7 מ"ר, וקבלת שטח עיקרי אל מתחת לכניסה הקובעת סך של 5,267.3 מ"ר.

שטח עיקרי מעל כניסה קובעת במגרש 5 לאחר קבלת שטחים 44,400 מ"ר.

שטח עיקרי מתחת לכניסה קובעת במגרש 5 לאחר קבלת שטחים 7,824.2 מ"ר.

התוספת במגרש 5 הינה ללא שינוי בנפח הבנין הקיים.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	30, 5

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מתחמי תעשייה סיווג 2	24,974	32.81
תעסוקה	51,138	67.19
סה"כ	76,112	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	76,112.18	100
סה"כ	76,112.18	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	על פי תכניות מאושרות מד/21, מד/21/1 (תכניות לפארק הטכנולוגי) ו 420-0487892 (תכנית לשינוי קו בנין במגרש 5)
4.1.2	הוראות
א	חניה בהתאם להוראות תכנית מד/21



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד					
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
					קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י-ימני	מעל הכניסה הקובעת	(4)	(3)	(2)	9989.6	עיקרי	שרות	עיקרי
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(3)		(2)	9989.6		(1)	3746.1	16276.6	24974	30	תעשייה
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(3)		(2)	20455.2	7824.2	(1)	7670.7	44400	51138	5	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

הערה ברמת הטבלה:

השינוי המבוקש הינו בניוד שטחים עיקריים ממגרש למגרש. שטחי השרות במגרשים נותרו ללא שינוי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ובנוסף 20% לצרכי חניה בלבד.

(2) ובנוסף 80% לצרכי חניה בלבד.

(3) ל.ר.

(4) ללא שינוי.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

היתר בניה על פי תכנית זו יכלול הסדרה של כל חריגות הבניה בתחום הנכס נשוא תכנית זו לרבות הריסה אם נדרש.

6.2 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

