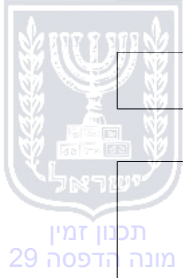


הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0829010

מד/מק/21/29 - תוספת זכויות במגרש 16 באזור התעסוקה



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 16 אינו מגרש ביעוד מתחמי תעשייה - סיווג 1 לפי מד/21, הממוקם בפארק הטכנולוגי. התכנית קובעת תוספת שטחים עיקריים בהיקף של 2550 מ"ר. כמו כן, התכנית קובעת ניווד שטח עיקרי בהיקף של 3 מ"ר ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת. בנוסף, התכנית קובעת שינוי הוראות בינוי מתכנית מד/21.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מד/מק/21/29 - תוספת זכויות במגרש 16 באזור התעסוקה	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
420-0829010	מספר התכנית	
13.111 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) (5), 62 א (א) (9), 62 א (א) (1) (3) (א)	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	197650
קואורדינאטה Y	647750

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 16 בפינת רחובות שדרות הרכס והקידמה באזור התעסוקה 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	שד הרכס		

שכונה אזור התעסוקה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5897	מוסדר	חלק	19	

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 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/1/21 ממשיכות לחול.	שינוי	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

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עדי מאירסון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עדי מאירסון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	17: 43 07/01/2021	עדי מאירסון	07/01/2021		1: 500	מנחה	אדריכלות
לא	נספח נוף	09: 45 07/01/2021	חיימי בנעים	30/12/2020		1: 1000	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה	09: 49 07/01/2021	עדנה הוד	20/12/2020		1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	08: 36 08/01/2021	עדי מאירסון	08/01/2021		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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	חיים ארביב		אביבית תעשיות קרור בע"מ	אשדוד	ספיר (1)	1	08-8645556	08-8645559	haim@avivi- hapach.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: יש לשלוח דואר לת.ד. 16043 מיקוד 77644, אשדוד, כתובת: ת.ד. 16043.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חיים ארביב		אביבית תעשיות קרור בע"מ	אשדוד	ספיר (1)	1	08-8645556	08-8645559	haim@avivit- hapach.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 16043.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

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	87180		מודיעין- מכבים- רעות	לבונה	9	054-4596906		meirsona@g mail.com
	יועץ נופי	חיימי בנעים		סטודיו אינדיגו אדריכלות נוף	אשדוד	(1)		050-2030208		office@studi oindigo.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדסת אזרחית	יועץ תחבורה	עדנה הוד	35307		גבעתיים	תפוצות ישראל	3	054-4582780		ednahod@zahav.net.il
מודד מוסמך	מודד	אשרף חאגי' יחיא	1058		טייבה	(2)		052-4342828		sigma.sur@gmail.com

(1) כתובת: משתלת וונדי עד הלום.

(2) כתובת: ת.ד. 7117.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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 שטחים עיקריים, קביעת הוראת בינוי, ניווד שטח עיקרי מתת הקרקע אל מעל הקרקע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטחים עיקריים בהיקף של 2550 מ"ר מעל הכניסה הקובעת לפי סעיף 62א(א1)(3) לחוק.

2. שינוי הוראות בינוי בתכנית מאושרת מד/21, בדבר גובה מקסי של קירות התמך בגבול קוי הבניין במגרש מ 4

מ' מקסי בתכנית מאושרת ל 5.5 מ', עבור מדרגות כניסה לבניין וכן בדבר גובה מקסי של קירות תמך בתחום

המגרש מחוץ לקווי הבניין מ 2.5 מ' מקסי בתכנית מאושרת ל 5.5 מ', עבור מדרגות גישת שרות לטיפול בחדרי

החשמל לפי סעיף 62א(א5) לחוק.

3. ניווד שטח עיקרי בהיקף של 3 מ"ר מתחת הכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת לפי סעיף 62א(א9) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	19

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	13,111.39	100
סה"כ	13,111.39	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	13,111.39	100
סה"כ	13,111.39	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	השימושים המותרים ע"פי התוכניות המאושרות בסעיף 1.6 בתכנית זו.
4.1.2	הוראות
א	<p>חניה</p> <p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן מד/2020. מספר מקומות החניה בגין התוספת יקבע בהתאם לתקן החניה החל בעת הוצאת היתר בניה.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>תותר הקמת קירות תמך בתחום המגרש בגובה של עד 5.5 מ' באזורים הבאים-</p> <ol style="list-style-type: none"> עבור מדרגות גישה לכניסה הצפון מערבית לבניין בגבול המגרש בצד דרום מזרח- עבור מדרגות גישה לחדרי חשמל בהתאם לדרישות חברת החשמל שאר הוראות ע"פי התוכניות המאושרות בסעיף 1.6 בתכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח) (5)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	
										עיקרי	שרות				עיקרי	שרות
10 (9)	18 (8)	7.3 (8)	13.5 (7)	2	4	24.6 (6)	48 (5)	34670	13966 (4)	0 (3)	6355 (2)	14349 (1)	13111	19	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- כולל שטח של 652 מ"ר (כ-5%) שאושרו בהקלה לניוד שטחים מתחת ל 0.00 אל מעל 0.00 בהיתר בניה מספר 20190390 ו-2550 מ"ר המבוקשים בתכנית זו. וכן שטח של 3 מ"ר המבוקשים לניוד מתת הקרקע אל מעל הקרקע בתכנית זו..
- כולל שטח של 1766 מ"ר (כ-13.5%) שאושרו בהקלה לניוד שטחים מתחת ל 0.00 אל מעל 0.00 בהיתר בניה מספר 20190390. מתוך סך השטח 2622 מ"ר עבור חניה בלבד..
- כולל שטח הפחתה של 652 מ"ר (כ-5%) שאושרו בהקלה לניוד שטחים מתחת ל 0.00 אל מעל 0.00 בהיתר בניה מספר 20190390. וכן שטח הפחתה של 3 מ"ר המבוקשים לניוד מתת הקרקע אל מעל הקרקע בתכנית זו..
- כולל שטח הפחתה של 1766 מ"ר (כ-13.5%) שאושרו בהקלה לניוד שטחים מתחת ל 0.00 אל מעל 0.00 בהיתר בניה מספר 20190390. מתוך סך השטח 10488 מ"ר עבור חניה בלבד..
- אושר בהקלה בהיתר בניה מספר 20190390.
- גובה אבסולוטי 199.10 (+ 24.60) אושר בהקלה בהיתר בניה מספר 20190390. גובה המבנה לא כולל חדרי מדרגות ויציאה לגג.
- הקלה לעניין קו צידי ימני מ-15 מ' ל-13.5 מ' עם פתחים ו-4.2 מ' ללא פתחים ניתנה בהיתר בניה מספר 20190390..
- אושר בהקלה בהיתר בניה מספר 20190390..
- קו הבניין עפ"י מד/21.

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

היטל ההשבחה יוטל וייגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התוי"ב

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית כ 10 שנים מיום תחילתה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29