

הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0968115

מד/ מק/ 21/ 30 איחוד מגרשים 69-70 בפארק הטכנולוגי



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

מגרשים 69, 70 בפארק הטכנולוגי הינם מגרשים בייעוד תעשייה- סיווג 3, מכח תכנית מד/21. התכנית משנה את מערך ייעודי הקרקע בתחומה, בדרך של איחוד וחלוקה ; כך שמגרשים 69 ו 70, לפי מד/21, יאוחדו ושטח השצ"פ הקיים ביניהם יועבר לשטח הצפוני של התכנית, באופן ששומר על שטחי וזכויות המגרשים הקיימים ובאופן שיוצר רצף בין השצ"פ בשטח הצפוני של התכנית לבין שצ"פ קיים במגרש 280, לפי תכנית מד/21. בנוסף, התכנית קובעת שינוי בקוי בניין למגרש המתקבל מאיחוד המגרשים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מד/מק/ 21/30 איחוד מגרשים 69-70 בפארק הטכנולוגי

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

420-0968115

מספר התכנית

20.293 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (א) (4)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

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	196950
קואורדינאטה Y	647319

1.5.2 תיאור מקום

הפארק הטכנולוגי, רחוב המעיין 36-40

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	המעין	38	
מודיעין-מכבים-רעות	המעין	36	
מודיעין-מכבים-רעות	המעין	40	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5894	מוסדר	חלק	16-18	31

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
420-0678094	70
מד/21	280, 69

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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
420-0678094	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 420-0678094 ממשיכות לחול.	8292	11878	16/06/2019
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

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דורון הוק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דורון הוק		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות מאושרות	11: 12 02/06/2021	דורון הוק	01/06/2021			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		10: 16 08/06/2021	דורון הוק	06/04/2021		1: 1000	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			מגה אור החזקות בע"מ	שילת	(1)		08-9744880	08-9744898	megaor@megaor.co.il
	פרטי			פרוייקט מודיעין 2021	יבנה	נחל שניר	10	08-9433660	08-9433629	shahakm@aeronautics-sys.com

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
פרטי			פרוייקט מודיעין 2021	יבנה	נחל שניר	10	08-9433660	08-9433629	shahakm@aeronautics-sys.com

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

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
	עורך ראשי	דורון הוק		הוק אדריכלים	תל אביב- יפו	הרוגי מלכות	9	073-2223636	073-2223630	doron@hoek.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	עופר קוקוס	701		עשרת	ריזה	10	08-9427224		



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

איחוד וחלוקת מגרשים 69, 70, 280 בהסכמת בעלים וקביעת קוי בניין למגרש המאוחד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקת מגרשים 69, 70, 280 לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק.

2. קביעת קווי בנין למגרש החדש שנוצר מהאיחוד והחלוקה, לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	7069
שטח ציבורי פתוח	2, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	תעשייה	7069

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מתחמי תעשייה סווג 3	4,489.95	22.13
שטח ציבורי פתוח	1,774.42	8.74
תעשייה	14,028.46	69.13
סה"כ	20,292.83	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח ציבורי פתוח	1,774.42	8.74
תעשייה	18,518.63	91.26
סה"כ	20,293.05	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



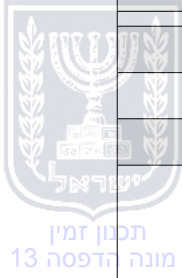
תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	על פי הוראות תכניות מאושרת מד/21 ליעוד 'מתחמי תעשיה- סיווג 3'
4.1.2	הוראות
א	עיצוב פיתוח ובינוי
	על פי הוראות תכניות מאושרות המפורטות בסעיף 1.6 בתכנית זו.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	על פי הוראות תכניות מאושרות המפורטות בסעיף 1.6 בתכנית זו.
4.2.2	הוראות



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	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(4) 10	(4) 10	(4) 10	(4) 10	2	4	(3) 14.5	40	(2) 22220	925	(1) 6480	15739	18517	7069	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:

- (1) מתוכם 3,703 מ"ר לחניה בלבד.
- (2) מתוכם 14,813 מ"ר לחניה בלבד.
- (3) הגובה המצויין הינו פני תקרת קומה עליונה. תותר חריגה מגובה זה עד 4.5 מ' עבור מעקה היקפי להסתרת מערכות ומתקנים טכניים, וכן עבור יציאות נקודתיות לגג.
- (4) קו בניין תת קרקעי כמסומן בתשריט ובכפוף לעמידה בהוראות תמ"א 1 לנושא חלחול.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות**6.1 הפקעות ו/או רישום**

השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור יופקעו ויועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום שתוגש לאישור יו"ר הועדה המקומית.

6.2 תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי להריסת קטע שצ"פ 280 בין מגרש 70 ל 69, לפי מד/21, יהיה קבלת תעודת גמר לפיתוח השצ"פ המתקבל לאחר האיחוד והחלוקה, בחלק הצפוני של התכנית וחיבורו בשבילי הליכה אל צירי ההליכה הקיימים.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת התייחסות ממשרד הבריאות.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתצ"ר למגרשים המאוחדים.
4. תנאי לתעודת גמר יהיה רישום התצ"ר כחוק.

6.3

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בכל מגרש בו תבוצע בניה בשלבים, יש לשוות מראה מוגמר בכל שלב למבנים ולפיתוח, לשביעות רצון מהנדס העיר.	

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך כ 10 שנים מיום תחילתה



תכנית מס' 420-0968115 מד/מק/30/21, איחוד מגרשי 69-70 בפארק הטכנולוגי

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	
כמופע כנספח מס. 1.ראה סעיף 1.20 לעיל	כמפורט בסעיף 2.1	כמפורט בסעיף 2.1	145 100 לצרכי חניה בלבד	40 80 לצרכי חניה בלבד	5	15 20 לצרכי חניה בלבד	85	אזורי התעשייה, סיווגים 1, 2, 3 עבר 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 מאושרת 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 תהא 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.

קווי בנין למגרש 70 לפי תכנית מאושרת 420-067809

- צידי- ימני 15 מ' – קו בנין תת קרקעי דרומי נקודתי 0 במסומן בתשריט.
- צידי-שמאלי 10 מ' – על פי תכנית מאושרת מד/21
- אחורי 10 מ' – על פי תכנית מאושרת מד/21
- קדמי 10 מ' – קו בנין תת קרקעי מערבי 0 כמסומן בתשריט.