

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 420-0684514

מד/מק/21/ 18 מגרש 73 בפארק הטכנולוגי, תוספת זכויות בניה



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 מציעה תוספת זכויות בניה ושינוי של הוראות הבינוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
 ומספר התכנית

מד/מק/21/18 מגרש 73 בפארק הטכנולוגי, תוספת  
 זכויות בניה

מספר התכנית 420-0684514

1.2 שטח התכנית 33.914 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**  
 תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות  
 של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת  
 להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א)  
 סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9, 62 א (א) 1 (10), 62 א (א)  
 1 (3) א

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	196680
קואורדינאטה Y	646900

### 1.5.2 תיאור מקום

מגרש 73, שער הכניסה הדרומי לאיזור התעסוקה של העיר מודיעין הגובל ממערב בשטח ציבורי פתוח וממזרח בכביש.

### 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	29	המעין	מודיעין-מכבים-רעות
	31	המעין	מודיעין-מכבים-רעות
	30	צלע ההר	מודיעין-מכבים-רעות
	32	צלע ההר	מודיעין-מכבים-רעות

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5895	מוסדר	חלק	8	

\* גושים וחלקות הוקלדו ידנית  
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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
73	21 / מד

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

## 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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/ 2020 ממשיכות לחול.	4747	3024	05/05/1999
מד/ 21 / 1	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/ 21 / 1 ממשיכות לחול.	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
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			גל מרום				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גל מרום		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 36 24/01/2019	גל מרום	17/01/2019	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי	15: 47 27/03/2019	גל מרום	05/03/2019	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח פיתוח	15: 41 27/03/2019	רותי ארני	27/03/2019	1	1: 250	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	נספח תנועה וחניה.	18: 14 30/12/2018	רגב טורס	17/12/2018	2	1: 250	מנחה	תנועה
לא		16: 03 27/03/2019	גל מרום	27/03/2019	1	1: 1250	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			אמות השקעות בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	2	03-5760524		giladf@amot.co.il

**1.8.2 יזם**

**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	גל מרום	101855	גל מרום אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	גרוזנברג	18	03-5444902		office@galmarom.com
	יועץ נופי	רותי ארני	82346		יובלים	(1)				r.aranyi@gmail.com
	יועץ תחבורה	רגב טורס		תדס הנדסה אזרחית בע"מ	טירת כרמל	אתגר	2	04-8577566		regev@tedem.co.il
	מודד	דורון כנען	711	כנען שרותי הנדסה בע"מ	טירת כרמל	יזומה	2	04-8577380		dori@cnaan.net

(1) כתובת: ת.ד 307.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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**

תכנית זו מבקשת להוסיף זכויות בניה למגרש ולשנות הוראות בינוי.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. ניווד זכויות שטח עיקרי מתת קרקע אל מעל הקרקע בסך 1695.7 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי מעל לכניסה קובעת לאחר ניווד 30,522.6 מ"ר.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

ניוד זכויות שטח שירות מתת קרקע אל מעל הקרקע בסך 5087 מ"ר. סה"כ שטח שירות מעל לכניסה קובעת לאחר ניווד 10,174.1 מ"ר. שטח שירות שנותר מתחת לכניסה קובעת לאחר ניווד 8,478.6 מ"ר עפ"י סעיף 62א(א)(9).

2. תוספת זכויות עיקריות של 9,766 מ"ר מעבר ל 30,522 מ"ר זכויות מאושרות (לאחר ניווד זכויות מתת קרקע לעילי) - סה"כ 40,288 מ"ר זכויות עיקריות.

תוספת זכויות שירות של 3,256 מ"ר מעבר ל 10,174 מ"ר זכויות מאושרות (לאחר ניווד זכויות מתת קרקע לעילי) שהם סה"כ 13,430 מ"ר זכויות שירות, על פי סעיף 62א(1)(3)(א).

3. שינוי קו בניין אחורי לכיוון גן הפסגה מ-20 מ' ל 18 מ' וקו בניין תת קרקעי ל-5 מ' עפ"י סעיף 62א(א)(4).

4. שינוי הגובה המירבי של הבניינים מ 14.5 מ' ל-32 מ' (כולל מתקנים טכניים), עפ"י סעיף 62א(א)(4).

5. הוספת שימוש למסחר נלווה לתעסוקה שלא יעלה על 10% מהשטח הכולל המותר לבניה במגרש עפ"י סעיף 62א(1)(10).

6. שינוי הוראות בינוי עפ"י סעיף 62א(א)(5).

תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

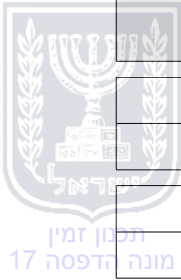
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
תעשייה	73	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	תעשייה	73

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מתחם תעשייה - סיווג 3	33,914	100
סה"כ	33,914	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	33,878.1	100
סה"כ	33,878.1	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	שימושים על פי תכניות מאושרות מד/21. על שימושים אלו נוסף בתכנית זו שימוש של מסחר נלווה לתעסוקה.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. נספח הבינוי מציג העמדת המבנים כמפורט להלן- בניין אחד הפונה לדרכים הציבוריות יעמוד בפינת הרחובות צלע ההר ושדרות המעלה. בניין נוסף יעמוד בעורפו של הבניין הפונה לדרכים הציבוריות.</p> <p>2. ביטול הוראת בינוי לעניין חובת הבניה של לפחות 70% על קו בניין מחייב כלפי דרכים ציבוריות.</p> <p>3. כלפי דרך ציבורית 102 קו הבניין הוא מחייב עד 120 מ' מציר הצומת מדרך ציבורית מס' 189.</p> <p>4. מסך כלל השטחים המותרים בתכנית זו, יותר עד 25% עבור שימוש המשרדים.</p> <p>5. יותר שימוש בחומרי גמר נוספים על אלו הקבועים בתכנית מד/ 21 כגון חיפוי פח, זכוכית, חיפוי אלומיניום על סוגיו, בטון אדריכלי וכדומה.</p> <p>6. היקף הבניין לא יחוייב בהקמת גדרות. במידה ויוקמו גדרות, אלו יבוצעו על פי פרטי הפיתוח המאושרים בפארק הטכנולוגי ובהתאם למופיע בנספח הפיתוח הסביבתי.</p> <p>7. יותר הקמת כבש (רמפה) במרווחי הבניה ועד גבול המגרש.</p> <p>8. קירות תמך בשטח המגרש שאינם נצפים משטחים ציבוריים יוגבלו עד לגובה 9 מ'.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. תותר חניה עילית מגוננת ונטועה ומשולבת בפיתוח הנוף הכללי של המגרש, קווי התיחום המזעריים לחניות אלה יהיו לפחות 3 מ' מגבול המגרש.</p> <p>2. תותר חניה עילית מגוננת ונטועה בחזית הצפונית בלבד ובתנאי שקווי התיחום המזעריים לחניות אלה יהיו לפחות 2 מ' ולא יותר מ 50% מאורך החזית.</p> <p>3. לפחות 15% משטח המגרש יותרו בטיפול רך, ללא חניה וללא שימוש בריצופים אטומים, עפ"י תמ"א 4/ב/34.</p>
ג	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>תותר הקמה של מבנה מיתוג/שנאים של חברת חשמל, מבנה שומר וכן חצרות משק במרווחי הבניה.</p> <p>מתקנים אלו יהיו בשטחי המגרשים במקומות מוצנעים, כחלק מהמבנים או כחלק מהפיתוח</p>

## 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
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(7) 15	(6) 18	(5) 15	(4) 20	מתחת לכניסה הקובעת	(3) 32	45	(2) 8478.6		(1) 13430	40288	33914	73	תעשייה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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:

השטח המוגדר למסחר נלווה לתעסוקה לא יעלה על 10% מהשטח הכולל המותר לבניה.

ישמר 15% שטח חלחול עפ"י תמ"א 4/ב/34.

יתאפשר קו בנין תת-קרקעי 0 בהתאם לצורך התכנוני, ובתנאי שתעמוד בהוראות תמ"א 4/ב/34 לעניין חילחול.

תותר תוספת שטחי שירות תת קרקעיים למטרות חניה.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בנוסף 20% משטח המגרש לצרכי חניה בלבד.

(2) בנוסף 80% משטח המגרש לצרכי חניה בלבד.

(3) כולל מתקנים טכניים על הגג.

(4) כמסומן בתשריט, לצפון. קו הבניין למרתפי החניה יעמוד על 5 מ'.

(5) כמסומן בתשריט, למערב. קו הבניין למרתפי החניה יעמוד על 5 מ'.

(6) כמסומן בתשריט לכיוון גן הפסגה. קו הבניין למרתפי החניה יעמוד על 5 מ'.

(7) כמסומן בתשריט:

קו בניין 15 מ' לרחוב צלע ההר ושדרות המעלה.

קו בניין 10 מ' לרחוב המעיין.

קו הבניין למרתפי החניה יעמוד על 5 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 דרכים וחניות

כל החניה תהיה בתחום המגרש

### 6.2 הוראות פיתוח

גומחות חשמל, מים וכל תשתית נוספת אחרת לא יופנו לחזית הרחוב.

### 6.3 תנאים למתן היתרי בניה

1. אישור מחלקות תנועה ונוף.
2. תנאי למתן טופס אכלוס למבנה התעשייה הינו השלמת השלד של מבנה המשרדים.

### 6.4 היטל השבחה

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

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

עד 10 שנים

