

הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0682880

מד/מק/21/19 שינוי בקו בנין תת קרקעי מגרש 3 א 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 באה לאפשר קו בנין תת קרקעי מזרחי נקודתי - 0 במגרש 3 א בפארק הטכנולוגי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

מד/מק/21/19 שינוי בקו בנין תת קרקעי מגרש 3 א
 בפארק הטכנולוגי

מספר התכנית 420-0682880

1.2 שטח התכנית

15.926 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 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

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	199362
קואורדינאטה Y	647740

1.5.2 תיאור מקום

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	11	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5898	מוסדר	חלק	8	

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	א3

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
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			גיורא לוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיורא לוי		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		12: 29 06/06/2019	גיורא לוי	18/02/2019			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		11: 54 12/06/2019	גיורא לוי	30/08/2018		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
	אחר	שלמה חממי			ראשון לציון	דרור	16	03-9671310	03-9659261	
	פרטי	שרית אסרף		טרקטור גלאס בע"מ	ראשון לציון	חיל האויר	5	03-9671310		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שלמה חממי			ראשון לציון	דרור	16	03-9671310	03-9659261	
פרטי	שרית אסרף		טרקטור גלאס בע"מ	ראשון לציון	חיל האויר	5	03-9671310		

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	גיורא לוי	32693		קרית מוצקין	דרך עכו	47	04-8709047	04-8709183	giorah@shifa t.com
מודד מוסמך	מודד		931	מ.זוהר הנדסה בע"מ	נצרת	(1)		04-6082803		



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

שינוי בקו בנין תת קרקעי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בקו בנין תת קרקעי מזרחי מ- 10 מ' ל- 0 מ' על פי סעיף 62א(א)(4)

2. שינוי של הוראות בינוי על פי סעיף 62א(א)(5)



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
תעשייה	3	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	תעשייה	3

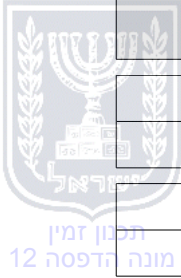
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מתחמי תעשייה סיווג 1	15,925.9	100
סה"כ	15,925.9	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	15,925.9	100
סה"כ	15,925.9	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	הכל על פי ובהתאם לתכנית מאושרת מד/21 ומד/21א לעניין מתחמי תעשיה סיווג 1, מגרש רכס.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	תקרת המרתף לא תעלה על 1.20 מ' מפני הקרקע הטבעיים של המגרש הגובל
ב	קווי בנין
	יותר קו בנין 0 בתת הקרקע בחזית מזרחית כמסומן בתשריט



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי (2) 10	צידי- ימני 15				מעל הכניסה הקובעת (1)	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	
10	35	(2) 10	15	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ל"ר.

(2) קו בניין תת קרקעי 0 כמסומן בתשריט.

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

- א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



מד/מק/19/21 420-0682880 שינוי בקו בנין תת קרקעי מגרש 3 א בפארק הטכנולוגי

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"ר 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 תהה טמונה.
 - ג. תוספת שטח זה תתאפשר רק לאחר הוכחה לשיעועות מהנדס הועדה כי נוצלו לחניה מלוא השטחים בתכנית מד/21, על כל מפלסיהם הנועדים למטרת חניה.