

הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0776302

מד/מק/21/25 - מגרש 76, אזור התעסוקה, מודיעין

מרכז

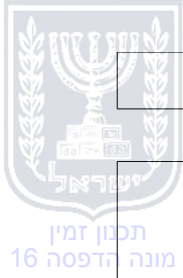
מחוז

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 מבקשת לערוך מספר שיפורים תכנוניים כמפורט בסעיף 2.2 להוראותיה וכמפורט להלן:

1. שינוי קווי בניין עיליים
2. שינוי קווי בניין תת-קרקעיים לקו בניין אפס, תוך שמירת שטח חילחול של לפחות 15% משטח המגרש.
3. שינוי הגדרת מפלס ה-0.00
4. הגדלת התכסית מ-45% ל-50%.
5. העברת שטחי בניה ממעל קרקע אל מתחתיה.
6. תוספת זכויות בניה בהיקף של 125 מ"ר.



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/25/21 - מגרש 76, אזור התעסוקה, מודיעין

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

420-0776302

מספר התכנית

33.260 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 א (א) (4), א62 א (א) (5), א62 א (א) (9), א62 א (א) (1) (3) א (א),
א62 א (א) (1) (3) (ב)

לפי סעיף בחוק

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	196500
קואורדינאטה Y	647200

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

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מודיעין-מכבים-רעות	צלע ההר		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5895	מוסדר	חלק	11-12	

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 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון 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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/ 2020 ממשיכות לחול.	4747	3024	05/05/1999
מד/ 21 / 1	שינוי	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	ללא שינוי		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
מד/ מק/ 21 / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/ מק/ 21 / 5 ממשיכות לחול.	5782	2412	03/03/2008



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				טלי בודנהיימר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		טלי בודנהיימר		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			06/02/2020	טלי בודנהיימר	14: 30 12/05/2020		כן
בינוי	מנחה	1: 500		28/08/2019	טלי בודנהיימר	10: 01 01/09/2019	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		29/07/2019	טלי בודנהיימר	12: 15 29/07/2019		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

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			מתחם אודם בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	השדרה המרכזית	15	073-7135544		aviv@chagim.co.il
	פרטי			מתחם הצלע בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	השדרה המרכזית	15	073-7135544		aviv@chagim.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מתחם אודם בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	השדרה המרכזית	15	073-7135544		aviv@chagim.co.il
פרטי			מתחם הצלע בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	השדרה המרכזית	15	073-7135544		aviv@chagim.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	טלי בודנהיימר	35614		מודיעין- מכבים- רעות	אירוסים מכבים רעות	95	08-9264745		Talib4@isdn. net.il
מודד	מודד	עמאד אבו חבלה	805		זמר	מרגיה				0505315929a @gmail.com



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

שיפורים תכנוניים לשם הקמת מבנה לתעשיה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין עיליים לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.

2. שינוי קווי בניין תת קרקעיים לקו בניין אפס, תוך שמירת שטח חלחול של לפחות 15% משטח המגרש, לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.

3. שינוי מפלס ה 0.00 כהגדרתו כ"כניסה הקובעת לבניין" לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק.

4. הגדלת התכסית מ 45% ל 50% לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק.

5. העברת שטחי בניה ממעל הקרקע אל מתחתיה כמפורט בסעיפים 4.1.2 ו-5 להלן, לפי סעיף 62א(א)(5) ולפי סעיף 62א(א)(9) לחוק.

6. תוספת זכויות בניה בהיקף של 125 מ"ר לפי סעיף 62א(א)(1)(3) לחוק.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	102, 101

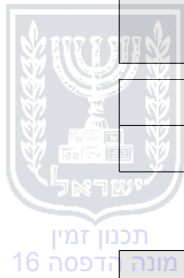
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	33,224	100
סה"כ	33,224	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	33,224.76	100
סה"כ	33,224.76	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	כמאושר בתכניות החלות במקום
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. שינוי קווי בניין עיליים: קו בניין קדמי היה 15 מ' מבוקש 14 מ' אחורי היה 20 מ' מבוקש 8 מ' תכנון זמין מונה הדפסה 16 וצידי היה 15 מ' מבוקש 10 מ'. 2. שינוי קו בניין תת קרקעי לקו בניין אפס, תוך שמירה על שטח חלחול של 15% לפחות משטח המגרש. 3. שינוי הוראות בינוי בדבר הגדרת מפלס ה 0.00 בתכנית מד/21 סעיף 2.2 ג' 1, והגדרתו כ"כניסה הקובעת לבניין", ללא אילוצי שטח. 4. תוספת זכויות בניה כוללות (עיקרי+שרות). היה 48,175 מ"ר מבוקש 48,300 מ"ר. 5. שינוי בחלוקת השטחים בין עיקרי לשרות ובין על קרקע לתת קרקע, כמפורט: שטח עיקרי מעל קרקע היה 28,240 מ"ר מבוקש 11,300 מ"ר, שטח עיקרי מתחת לקרקע היה 1,661 מ"ר מבוקש 16,000 מ"ר, שטח שרות מעל קרקע היה 4,984 מ"ר מבוקש 6,000 מ"ר, שטח שרות מתחת לקרקע היה 13,290 מ"ר ומבוקש 15,000 מ"ר. 6. הגדלת תכסית מ 45% ל 50%.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	קדמי
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
תעשייה	33224	11300	(1) 6000	16000	(2) 15000	50		10	10	8	14	

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:

יותר קו בניין "0" בתת קרקע בכל המגרש, תוך שמירה על שטח חלחול של 15% לפחות למשטח המגרש.

תותר העברת שטחים עיקריים ושירות מהתחום שמעל הקרקע למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת בשיעור של עד 5% מהיקף זכויות הבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בנוסף, 6,652 מ"ר שטחי שרות עבור חניה (20%) על פי תכנית מד/21.

(2) בנוסף, 26,608 מ"ר שטחי שרות עבור חניה (80%) על פי תכנית מד/21..



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה השלמת שיקום היער המופר, הצמוד למגרש.

6.2 היטל השבחה

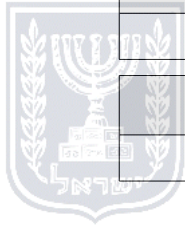
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לתוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
	11,12	33224	28240	4984	1661	13290	48175	145%	--	--						
			85%	15%	5%	40%										
				לצרכי חניה בלבד		לצרכי חניה בלבד										