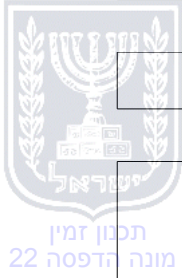


הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0735944

מד/מק/21/ 22 מגרשים 61, 62, 63 פארק טכנולוגי, שינוי קו בניין



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי מודיעין-מכבים-רעות
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית עורכת שינוי בקו בניין תת קרקעי, וקובעת הוראות בינוי ביחס לגדר הפונה לדרכים ציבוריות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מד/מק/21/22 מגרשים 61, 62, 63 פארק טכנולוגי, שינוי קו בניין	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
420-0735944	מספר התכנית	
36.160 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), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)	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	197099
קואורדינאטה Y	646968

1.5.2 תיאור מקום

פארק טכנולוגי מודיעין מכבים רעות

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	המעיין	21	
מודיעין-מכבים-רעות	המעיין	17	
מודיעין-מכבים-רעות	המעיין	13	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5895	מוסדר	חלק	3	
5896	מוסדר	חלק	15-16	

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
61, 62, 63	מד/21
61, 62, 63	מד/21/1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
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 אינה פוגעת בהוראות תכנית מד/ 21/ 1. הוראות תכנית מד/ 21/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	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			גיורא לוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיורא לוי		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 15 22/07/2019	גיורא לוי	11/06/2019			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	חתכים מקומיים	13: 05 09/12/2019	רותי ארני	09/12/2019		1: 200	מנחה	חתכים
לא		08: 29 23/02/2020	גיורא לוי	11/03/2019		1: 2500	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

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

(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	גיורא לוי	32693		קרית מוצקין	דרך עכו	47	04-8709047	04-8709183	giorah@shifatt.com
אריכלית נוף	אדריכל	רותי ארני	82346	ארני אדריכלות נוף בע"מ	יובלים	(1)		04-9991777	04-9991778	r.aranyi@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	אלכס קונפדרט	855		חיפה	שד מוריה	52	03-5033397	03-6517989	aksurvey2@g mail.com

(1) כתובת : ת.ד. 307 יובלים 2014200.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 על פי סעיף 62א(א)(4)

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	63 - 61
סימון בתשריט	יעוד
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	תעשייה
תאי שטח כפופים	תאי שטח כפופים
63 - 61	63 - 61

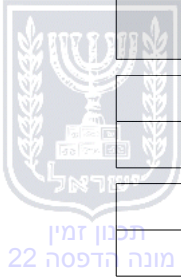
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מתחמי תעשייה סיווג 3	36,160.98	100
סה"כ	36,160.98	100

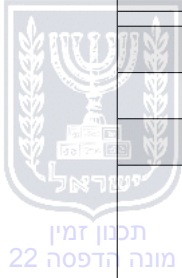
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	36,160.88	100
סה"כ	36,160.88	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	על פי הוראות תכניות מאושרות מד/21 ומד/ 1 /21
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. על פי תכנית מאושרת מד/21</p> <p>2. לפחות 50% מאורך גדר המגרש הפונה לדרך ציבורית לא תבנה מחומרים אטומים.</p> <p>3. הגדר הפונה לדרך ציבורית (למעט דרך מס' 100 ומעברים ציבוריים להולכי רגל) תוצב במרחק 3 מ מתחום הדרך בתוך תחום המגרש כך שתיווצר רצועה בין תחום הדרך לגדר. רצועה זו ברוחב 3 מ' כאמור, תגונן בהתאם לאופן הגינון הסמוך לגדר מעברה השני. מערכת ההשקיה תהיה משותפת לשני צידי גדר זו. פיתוח זה יהיה חלק מהבקשה להיתר הבניה.</p> <p>גובה הקירות, בהתאם למסומן במסמך החתכים הנופי.</p> <p>4. ההוראות לפי סעיף 4.1.2 א נועדו לשמור על אופי וחזות הסביבה וסטייה מהם תהיה סטייה ניכרת.</p>
ב	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>על פי הוראות תכניות מאושרות מד/21 ומד/ 1 /21</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(4) 15	(3) 10	(2) 15	(2) 15	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	גודל מגרש כללי	63 - 61	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) זכויות הבניה יהיו על פי תכניות מאושרות מד/21 ומד/ 1 /21 למעט שינוי בקו בנין תת קרקעי.
- (2) קו בנין צידי יהיה כמסומן בתשריט.
- (3) קו בנין אחורי יהיה קו בנין לכוון דרך 101 ובהתאם למסומן בתשריט.
- (4) קו בנין קדמי יהיה קו בנין לכוון דרך 102 וכמסומן בתשריט, קו בנין קדמי תת קרקעי, בתאי שטח 63 ו 62 יהיה 0. ובמגרש 61 יהיה 2.4 כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה בהוראות תמ"א 4/ב/34.
2. היתר בניה ע"פ תכנית זו יכלול הסדרה של כל חריגות הבניה בתחום הנכס נשוא תכנית זו לרבות הריסה אם נדרש.

6.2 היטל השבחה

לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.3 זכויות בניה מאושרות

כל הוראות וזכויות הבניה על פי תכנית מד/21 נשארות בתוקף, למעט שינוי בקו בנין בתת הקרקע. ושינוי הוראות בינוי ביחס לגדר, כאמור בסעיף 4.1.2 לעיל.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער למימוש התכנית, 10 שנים מיום תחילתה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22