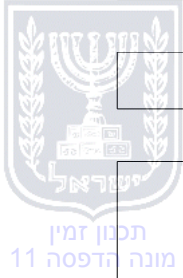


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 420-0799189

מד/מק/21/27 העברת זכויות ממגרש 75א למגרש 63 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

העברת זכויות בניה בין מגרש 75א, למגרש 63 בפארק הטכנולוגי מודיעין. (לפי תכנית מד/21)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מד/מק/21/27 העברת זכויות ממגרש 75א למגרש 63 בפארק הטכנולוגי

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 420-0799189

1.2 שטח התכנית 27.332 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (6)

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

197099 קואורדינאטה X

646968 קואורדינאטה Y

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

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5894	מוסדר	חלק	19	
5895	מוסדר	חלק	3	

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	75א, 63ב

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
420-0735944	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 420-0735944 ממשיכות לחול.	8728	4826	08/03/2020
2020 / מד	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: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 04 19/11/2019	גיורא לוי	16/10/2019			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח חישוב שטחים מועברים בין מגרשים	13: 50 25/05/2020	גיורא לוי	16/10/2019			רקע	טבלת שטחים
לא		13: 37 23/01/2020	פלד שריר	15/01/2020		1: 250	רקע	תנועה
לא		15: 28 06/01/2020	גיורא לוי	16/10/2019		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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**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.

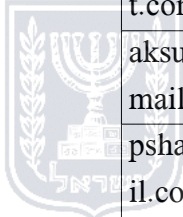
**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות הפיתוח	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632132		
חוכר				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.

**1.8.4 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
מודד מוסמך	מודד	אלכס קונפדרט	855	אא קונפדרט מדידות בע"מ	חולון	זין ז'ורס	18	03-5033397	03-6517989	aksurvey2@gmail.com
	יועץ תחבורה	פלד שריר			נהריה	הנרקיס	1		077-7010017	psharir@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

העברת זכויות בניה בין מגרש 75א למגרש 63 בפארק הטכנולוגי, מודיעין.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. העברת זכויות בניה בסך של 1,500 מ"ר, שטח בניה עיקרי, ממגרש 75א (75A במצב מוצע) למגרש 63 (63B) במצב מוצע), לפי סעיף 62א. (א) (6) לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

מתוכם העברת שטח עיקרי שמעל כניסה קובעת בהיקף של 1,235 מ"ר, והעברת שטח עיקרי שמתחת לכניסה הקובעת בהיקף של 265 מ"ר.

שטח עיקרי שמעל הכניסה הקובעת במגרש 75א לאחר העברה 14,601.35 מ"ר.

שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת במגרש 75א לאחר העברה 666.55 מ"ר.

שטח עיקרי מעל כניסה קובעת במגרש 63 לאחר קבלת שטחים 8630 מ"ר (מתוכם 435.45 מ"ר שהועלו מתת הקרקע מתוקף היתר מס 2019010).

שטח עיקרי מתחת לכניסה קובעת במגרש 63 לאחר קבלת שטחים 700 מ"ר. (לאחר הפחתת 435 מ"ר שהועלו אל מעל הקרקע מתוקף היתר מס 2019010)

התוספת במגרש 63 הינה ללא שינוי בנפח הבניה הקיים.

שטחי שרות נותרים ללא שינוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
תעשייה	63B, 75A	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	תעשייה	63B

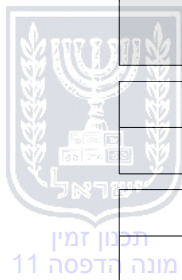
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מתחמי תעשייה סיווג 3	27,331	100
סה"כ	27,331	100

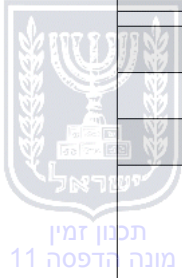
##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	27,331.69	100
סה"כ	27,331.69	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	על פי תכניות מאושרות מד/21, מד/21/1 (תכניות לפארק הטכנולוגי)
4.1.2	הוראות
א	חניה החניה תהיה בהתאם להוראות תכנית מד/21
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>בהתאם להקלות שניתנו בהיתר בניה למגרש 63ב שמספרו 20190120 כפי המפורט להלן:                      הקלה מסעיף 2.0 ו'1 בתכנית מד/21 לענין תכסית מ 40% ל 50%                      הקלה מסעיף 1.4' וסעיף י"ב בתכנית מד/21 לענין אחוז שטח מגרש שיותר לטיפול רך, ללא חניה וללא שימוש בריצופים אטומים 15.04%.                      הקלה נקודתית מסעיף ז' 4' בתכנית מד/21 לענין חניה במרחק של פחות מ 5 מטרים מגבול המגרש.                      הקלה לענין ניווד שטח עיקרי של כ 435.45 מ"ר מתת הקרקע אל מעל הקרקע 5% שינוי מיקום חדר אשפה מחוץ לקוי בנין.                      הקלה בגובה מבנה מיתוג חברת חשמל מ' 1.5 מ ל 3.2 מ' .                      הקלה בקוי בנין צידיים מ 15 מ', ל 13.5-15 מ' על פי תשריט.</p>
ג	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>בהתאם להקלות שניתנו בהיתר בניה למגרש 75א שמספרו 20120230 כפי המפורט להלן:                      שינוי בהוראות פיתוח החלות על המגרש.                      שינוי בסעיף יב 9 ג בתכנית מאושרת, גובה קיר תומך ללא דרוג מ 2.50 ל 4.00מ, בגבול מגרש קדמי.                      הקלה מקו בנין צידי בחזית דרום מערבית במסגרת 10%, מ 15 מ' ל 14.25 מ (5%).                      הקלה בקו בנין צידי בחזית צפון מזרחית וחזית צפון מערבית עד 30%, עם קיר ללא פתחים מ 15 מ ל 10.50 מ.</p>



## 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			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(7)	10 (7)	(6)	(6)		28.3	50 (5)	3480 (4)	700 (3)	1305 (2)	8630 (1)	8700	63B	תעשייה
(9)	(9)	(9)	(9)		(8)	40	7452.4 (4)	666.55	2794.65 (2)	14601.35	18631	75A	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

### הערה ברמת הטבלה:

השינוי המבוקש הינו בהעברת שטחים עיקריים ממגרש 75א למגרש 63ב. שטחי השרות במגרשים נותרו ללא שינוי.  
קוי בנין, תכנית וגובה הנם בהתאם להקלות שאושרו בבקשות להיתר.

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

- (1) מתוכם 435.45 מ"ר שנוידו מתת הקרקע מתוקף היתר מס 2019010.
- (2) ובנוסף 20% לצרכי חניה בלבד לפי תכנית מאושרת מד/21.
- (3) לאחר הפחתת 435 מ"ר שנוידו אל מעל הקרקע מתוקף היתר מס 2019010.
- (4) ובנוסף 80% לצרכי חניה בלבד לפי תכנית מאושרת מד/21.
- (5) בהתאם להקלות שאושרו בהיתר שמספרו 20190120.
- (6) על פי תשריט ובהתאם להקלות שאושרו בהיתר שמספרו 20190120.
- (7) על פי תשריט ובהתאם לתכנית 420-0735944. מד/מק/21/22.
- (8) לא יחרוג מהמעטפת המוגדרת בסעיף 2.1 ס"ק ב 2 ובנספח מס 1 בתכנית מד/21.
- (9) על פי תשריט ובהתאם להקלות שאושרו בהיתר שמספרו 20120230.



## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן היתרי בניה

א. היתר בניה על פי תכנית זו יכלול הסדרה של כל חריגות הבניה בתחום הנכס נשוא תכנית זו לרבות הריסה אם נדרש.

ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת התייחסות ממשרד הבריאות.

### 6.2 היטל השבחה

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

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

10 שנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11