

הוראות התכנית

תכנית מס' 420-1033513

מד/מק/21/32 - תוספת זכויות במגרש 18 באזור התעסוקה

מרכז

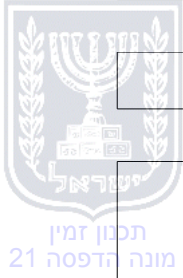
מחוז

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

מגרש 18 הינו מגרש ביעוד מתחמי תעשייה - סיווג 1 לפי תכנית מד/21, הממוקם בפארק הטכנולוגי. התכנית קובעת תוספת זכויות בנייה ושינוי הוראות בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מד/מק/32/21 - תוספת זכויות במגרש 18 באזור התעסוקה
		מספר התכנית	420-1033513
1.2	שטח התכנית		11.349 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	62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9), 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	197358
קואורדינאטה Y	647949

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 18 בפארק הטכנולוגי מודיעין

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	66	

שכונה פארק טכנולוגי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5894	מוסדר	חלק	7	

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 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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			נמרוד סרוק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נמרוד סרוק		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 28 21/11/2021	נמרוד סרוק	18/11/2021			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		10: 08 22/11/2021	נמרוד סרוק	16/11/2021		1: 500	מנחה	בינוי
לא		07: 54 23/11/2021	אדיר אלוס	25/05/2021	20	1: 250	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		20: 48 13/11/2021	נמרוד סרוק	13/11/2021	1	1: 500	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	אביעד יהב		יהב חמיאס נכסים בע"מ	שהם	רקפת	1	03-9017797	03-9017796	aviad@yhg.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אביעד יהב		יהב חמיאס נכסים בע"מ	שהם	רקפת	1	03-9017797	03-9017796	aviad@yhg.co.il

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
אדריכל	עורך ראשי	נמרוד סרוק	7589978	יהב חמיאס נכסים בע"מ	שהם	רקפת	1	03-9017797	03-9017796	nimrod@yhg.co.il
אגרונום	סוקר עצים	אדיר אלוס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	הרקפת	13	03-9032190		
מודד מוסמך	מודד	אורי רוני	1493	הלפרין פלוס מדידות והנדסה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082		mail@hf-mapping.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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**

תוספת שטחים עיקריים, שינוי קו בנין ושינוי הוראות בינוי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטחים עיקריים מעל מפלס הכניסה הקובעת בהיקף של 3859 מ"ר, ומתחת לכניסה הקובעת בהיקף של 227 מ"ר לפי סעיף 62א (א) (1) (3) (א) לחוק.

2. שינוי קו בניין צידי שמאלי מ-20 מ' בתכנית מד/21 ל-18 מ', לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק.

3. שינוי נקודתי בקו בניין תת קרקעי צידי שמאלי מ-20 מ' בתכנית מד/21 לקו בניין 0, לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק.

4. שינוי קו בניין תת קרקעי אחורי מ-20 מ' בתכנית מד/21 לקו בניין 0 לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק.

5. קביעת מפלס הכניסה הקובעת (מפלס ה-0.0), לפי סעיף 62א (א) (5) לחוק.

6. מתן אפשרות לניוד שטחים עיקריים בהיקף של עד 5% מהשטחים העיקריים ממעל הכניסה הקובעת בתכנית זו אל מתחת לכניסה הקובעת ובהיקף של עד 5% מהשטחים העיקריים מתחת לכניסה הקובעת בתכנית זו אל מעל הכניסה הקובעת, לפי סעיף 62א (א) (9) לחוק

תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

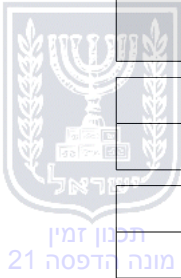
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
תעשייה	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	תעשייה	1

3.2 טבלת שטחים

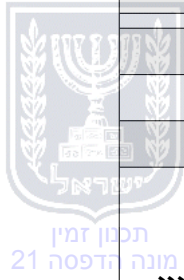
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	11,341.22	100
סה"כ	11,341.22	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	11,341.22	100
סה"כ	11,341.22	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	השימושים המותרים על פי התכניות המאושרות בסעיף 1.6 בתכנית זו.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>מפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיה בהתאם למפלס 0.00 המצוין בנספח הבינוי.</p> <p>מפלס סופי יקבע בשלב תכנון מפורט להיתר בניה, תותר סטייה של עד 1.20 מ' מהמפלס המצוין בנספח הבינוי.</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	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
									שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
10		20 (9)	18 (8)	15 (7)	14.5 (6)	40 (5)	31889	13618 (4)	794 (3)	3972 (2)	13505 (1)	11349	1	תעשייה	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) יותר ניוד של עד 5% מהשטח העיקרי מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת. בנוסף לכך, תכנית זו אינה גורעת מהקלה שאושרה במסגרת בקשה להיתר מספר 20210720, לניוד 2,700 מ"ר עיקרי ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.
- (2) 2,269 מ"ר משטחים אלו ישמשו למטרות חניה בלבד. בנוסף לכך, תכנית זו אינה גורעת מהקלה שאושרה במסגרת בקשה להיתר מספר 20210720, לניוד 1,300 מ"ר שירות מתחת הכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת.
- (3) יותר ניוד של עד 5% מהשטח העיקרי מתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת, בנוסף לכך, תכנית זו אינה גורעת מהקלה שאושרה במסגרת בקשה להיתר מספר 20210720, לניוד 2,700 מ"ר עיקרי ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.
- (4) 9079 מ"ר משטחים אלו ישמשו למטרות חניה בלבד. בנוסף לכך, תכנית זו אינה גורעת מהקלה שאושרה במסגרת בקשה להיתר מספר 20210720, לניוד 1,300 מ"ר שירות מתחת הכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת.
- (5) מתחת לכניסה הקובעת תותר בניה מעבר לתכנית האמורה, ובלבד שיוותרו שטחי חלחול בכפוף להוראות תמ"א 1. בנוסף לכך, תכנית זו אינה גורעת מהקלה שאושרה במסגרת בקשה להיתר מספר 20210720, ולפיה שיעור התכנית המותרת ישונה ל-42% משטח המגרש.
- (6) תכנית זו אינה גורעת מהקלה שאושרה במסגרת בקשה להיתר מספר 20210720 לתוספת גובה למבנה עד ל 26 מ' מפני הכניסה הקובעת(גובה אבסולוטי עד 190.80). הגובה לא כולל גובה מעקות היקפיים לגג, אלמנטי הסתרה למערכות ומתקנים טכניים, יציאות לגג מחדרי מדרגות, חדרי מעליות וכו'.
- (7) תכנית זו אינה גורעת מהקלה שאושרה במסגרת בקשה להיתר מספר 20210720, לצמצום קו בניין צידי ב-10% (ל-13.5 מ' במקום 15 מ').
- (8) קו בניין צידי שמאלי תת קרקעי יהיה בהתאם לתשריט מצב מוצע.
- (9) מתחת לכניסה הקובעת יותר קו בניין אחורי 0 ובלבד שיוותרו שטחי חלחול בכפוף להוראות תמ"א 1. בנוסף לכך, תכנית זו אינה גורעת מהקלה שאושרה במסגרת בקשה להיתר מספר 20210720, ולפיה צומצם קו הבניין האחורי ב-10% (ל-18 מ' במקום 20 מ').

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

מספר מקומות החניה בגין זכויות יהיה לפי תקן החניה החל בעת הוצאת ההיתר.

6.2

ניהול מי נגר

יוותרו לפחות 15% משטח המגרש שטחים מחלחלים, במגמה לאפשר קליטת מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש, באמצעות שטחים חדירי מים שיהיו מגוננים ו/או מרוצפים ו/או מחופים בחומרים חדירים או ע"י התקנת אמצעים להחדרת מי נגר לתת הקרקע שאושרו ע"י רשות המים. את עודפי הנגר העילי יש לתעל למאגרי איגום לטובת שימוש חוזר ו/או השהייתם טרם הזרמתם למערכת הניקוז- הכל בכפוף להוראות תמ"א 1

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מימוש התכנית כ-10 שנים מיום תחילתה



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21