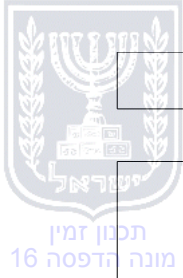


הוראות התכנית

תכנית מס' 420-1163856

מד/מק/21/38 - תוספת זכויות בניה במגרש 67 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 67 באזור התעסוקה הינו מגרש ביעוד מתחמי תעשייה סיווג 3 מכח תכנית מד/21. תכנית זו קובעת תוספת זכויות בניה, תוספת קומות וגובה, שינוי בקו בנין, ושינוי הוראות בינוי.



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/38/21 - תוספת זכויות בניה במגרש 67 באזור
התעסוקה

שם התכנית 1.1
שם התכנית
ומספר התכנית

420-1163856 מספר התכנית

7.133 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (ג)

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	197080
קואורדינאטה Y	647270

1.5.2 תיאור מקום

במרכז הפארק הטכנולוגי, רח' המעיין.

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	המעין	14	
מודיעין-מכבים-רעות	המעין	12	

שכונה הפארק הטכנולוגי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5894	מוסדר	חלק	14	

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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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
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
04/09/2023		9184	11611	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 420- 0514364. הוראות תכנית 420-0514364 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	420-0514364
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			מרק סגל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מרק סגל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	זכויות בניה מאושרות	08: 20 24/08/2023	מרק סגל	21/03/2023	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי	08: 25 24/08/2023	ערן זיו	15/01/2023	1	1: 200	רקע	בינוי
לא	נספח פיתוח	09: 00 21/11/2023	עומר ינוביץ	09/08/2023	1	1: 250	רקע	פיתוח סביבתי
לא	נספח תנועה	08: 18 24/08/2023	אבי בוידק	16/08/2023	1	1: 250	רקע	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	09: 03 21/11/2023	מרק סגל	21/11/2023	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

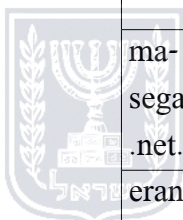
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			שיבולת כץ בע"מ	בני ברק	ז'בוטינסקי	9	074-7323011		tomer@rech es.co

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שיבולת כץ בע"מ	בני ברק	ז'בוטינסקי	9	074-7323011		tomer@reches.co

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מרק סגל	33772	מרק סגל אדריכלים ומתכנני ערים	בני ברק	לח"י	31	03-6471473		ma- sega1@zahav .net.il
אדריכל	אדריכל	ערן זיו	7745209		פתח תקוה	רבינון יחזקאל	10	050-7424948		eran@ez- arch.com
מהנדס	יועץ תחבורה	אבי בוידק	85961	א.בוידק כבישים, תנועה ופיתוח בע"מ	גבעת שמואל	הערבה	1	03-6881550		boidek@netv ision.net.il
מודד מוסמך	מודד	אחמד דראושה	924		אכסאל	אכסאל		052-3759779		yomr1204@g mail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	עומר ינוביץ	118282		חיפה	סכנין אברהם	10	04-8329581		omer@yano. co.il





תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 זכויות בניה, תוספת קומות וגובה, שינוי בקו בנין, שינוי הוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) תוספת זכויות בניה של שטחים עיקריים מעל לכניסה הקובעת בהיקף של 4,893 מ"ר ותוספת של שטחי שירות מעל לכניסה הקובעת בהיקף של 2,597 מ"ר.

(ב) תוספת זכויות בניה של שטחים עיקריים מתחת לכניסה הקובעת בהיקף של 2,843 מ"ר.

(ג) ניוד של שטחי שרות למטרות חניה מתחת לכניסה הקובעת בהיקף של 5,710 מ"ר אל מעל הכניסה הקובעת, למטרת קומות חניה במבנה.

(ד) תוספת 6 קומות למבנה: מ-3 קומות בתכנית מד/21 ל-9 קומות מעל הכניסה הקובעת.

(ה) הגבהת המבנה מ-14.5 מ' בתכנית מד/21, ל-38 מ'.

(ו) שינוי קו בנין אחורי מ-10 מ' בתכנית מד/21 ל-9 מ'.

(ז) חריגה של עד 5% בנוסף לתכסית מותרת מאושרת של 40% בתכנית מד/21, עבור מיסעות ומעברים.

(ח) שינוי הוראות בינוי מתכנית מד/21 בדבר חומרי גמר, חניה, גגות, שילוט ומיקום חצרות משק ומתקנים טכניים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	67



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מתחמי תעשייה סיווג 3	7,138	100
סה"כ	7,138	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעסוקה	7,133.44	100
סה"כ	7,133.44	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	בהתאם לשימושים למתחמי תעשייה סיווג 3 בתכניות תקפות המפורטות בסעיף 1.6 להוראות תכנית זו.
4.1.2	הוראות
א	בינוי
	<p>(1) תותר הקמת קומות חניה במבנה, מעל הכניסה הקובעת.</p> <p>(2) גמר החוץ של המבנים יבוצע באמצעות חומרים קשיחים כגון: אבן טבעית מלוטשת או מסותתת, זכוכית, אלומיניום, פלדה, ואלמנטים טרומיים אדריכליים. הכל בכפוף לאישור אדריכלית העיר.</p> <p>(3) שטחים המיועדים לאחסנה ושטחים טכניים, יחשבו כשטחי שרות, ללא תלות בגובהם.</p> <p>(4) השילוט בבניין יהיה באמצעות אותיות נפרדות על גבי הבניין ולא יבלוט מעל גובה הבניין. עיצוב השילוט יהיה חלק מהליך הרישוי.</p> <p>(5) גג המבנה יטופל כחזית חמישית. מתקנים טכניים יוסתרו ע"י אלמנטים אדריכליים, באופן שלא יהיו נצפים מהרחוב או ממבנים סמוכים.</p> <p>(6) יש להציג במסגרת הבקשה להיתר הבניה מיקום למערכות, דרכי גישה לתחזוקה ואלמנטים להסתרה.</p> <p>(7) תותר בניה, מתחת לכניסה הקובעת, בקו בנין אפס לכל שימוש, בכפוף לעמידה בהוראות תמ"א 1 לנושא חילחול וניהול מי נגר.</p> <p>(8) תותר הקמת מבנים לטיפול באשפה ומתקנים טכניים לטיפול בחשמל וכן חניה לא מקורה עד לגבולות המגרש. מבנים אלו יהיו צמודים למבנה התעסוקה או משולבים בקירות הפיתוח ו/או משולבים בגדרות ההיקפיות למגרש.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		
										שרות				עיקרי	שרות	עיקרי
10	9	10	10	2 (5)	9 (5)	27819	2855	3199	10805 (2)	10960 (1)	7138	67	תעסוקה			

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

הוראות טבלה 5:

- (א) תתאפשר בניה מתחת לכניסה הקובעת בקו בנין אפס לכל שימוש, בכפוף להוראות תמ"א 1 לנושא לחול וניהול מי נגר.
 (ב) הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת קומות תת-קרקעיות כשטחי שירות למטרות חניה בלבד והשימושים הנלווים לחניה בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- יותר ניוד שטחים ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת בהיקף של עד 1095 מ"ר שטח עיקרי.
- מתוכם 7,137 מ"ר לצרכי חניה בלבד; יותר ניוד שטחים ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת בהיקף של עד 1080 מ"ר שטח שירות.
- תותר חריגה של עד 5% נוספים עבור מסעות ומעברים.
- הגובה המצויין בטבלה הינו פני תקרת קומה עליונה. תותר חריגה מגובה זה עבור מעקה היקפי להסתרת מערכות ומתקנים טכניים, חדרי מכוונות, יציאות נקודתיות לגג וכו'.
- תותר הקמת יציעים (גלריות), בהיקף של עד 50% משטח הקומה, שאינן כלולות במנין הקומות. שטחן יחושב בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים התשנ"ב).

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

(א) עבור זכויות בניה מאושרות בתכנית מד/21, בכל השימושים למעט תעסוקה (משרדים ותעשייה עתירת ידע), תקן החניה יהיה עפ"י תכנית מד 2020.

(ב) עבור זכויות מאושרות בתכנית מד/21 בשימוש לתעסוקה (משרדים ותעשייה עתירת ידע) ועבור זכויות חדשות מאושרות עפ"י תכנית זו, תקן החניה יהיה עפ"י תקן החניה החל בעת הוצאת היתרי הבניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישור התכנית כחוק.

