

הוראות התכנית

תכנית מס' 424-0564229

מגרש 10 א"ת חבל מודיעין



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	חבל מודיעין
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

25/06/2018

להפקיד את התכנית

ל"ה ב"ש

13/02/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

יעודו של מגרש 10 באזור התעשייה חבל מודיעין הנו תעשייה עתירת ידע. תכנית זו מציעה שימוש מעורב לתעשיית עתירת ידע, לאחסנה יבשה, אולמות תצוגה ומשרדים, על מנת להרחיב ולאפשר קשת רחבה יותר של שימושים התואמים את תחום פעילותם של היזמים. האחסנה תהיה אחסנה יבשה בתחום מוצרי קרמיקה וכלים סניטריים שהם נושא עיסוקו של היזם. במגרש קיים מבנה המנצל את זכויות הבנייה הקיימות, התכנית מציעה תוספת בנייה של 540 מ"ר שטח עיקרי המהווים כ-15% משטח המגרש בתוך החלל הפנימי הקיים של הבניין ללא שינוי גובה הבניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש 10 א"ת חבל מודיעין

ומספר התכנית

מספר התכנית 424-0564229

1.2 שטח התכנית 3.595 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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 חבל מודיעין

קואורדינאטה X 195906

קואורדינאטה Y 657276

1.5.2 תיאור מקום

רח' שקד 23, א"ת חבל מודיעין, פארק חמן, מזרחית לשהם.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חבל מודיעין - חלק מתחום הרשות:

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה א"ת חבל מודיעין, פארק חמן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9231	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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
גז/ מק/ 401 / 18	10
חמ/ מק/ 401 / 36	10

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /2. הוראות תכנית תמא/4 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /2
03/01/1991	1011	3831	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/401 /10 ממשיכות לחול.	שינוי	גז/401 /10
01/05/2013	4505	6585	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/401 /15 ממשיכות לחול.	שינוי	גז/401 /15
14/03/2004	2306	5282	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/401 /18 ממשיכות לחול.	שינוי	גז/401 /18
28/01/2010	1683	6055	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חמ/401 /36 ממשיכות לחול.	שינוי	חמ/401 /36
25/05/2016	7242	7272		ללא שינוי	חמ/401 /40



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אליזבת גולדשטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אליזבת גולדשטיין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 46 24/10/2018	אליזבת גולדשטיין	24/10/2018	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	16: 48 24/10/2018	יעקב מרגלית	23/10/2018	1	1: 100	מחייב חלקית	חניה
לא	תשריט מצב מאושר	19: 02 06/12/2017	אליזבת גולדשטיין	06/12/2017	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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	עופר לוי			שהם	(1)		03-9729977		reli@levyb.co.il
	פרטי	יצחק לוי			שהם	(1)		03-9729977		reli@levyb.co.il
	פרטי	ישראל לוי			שהם	(1)		03-9729977		reli@levyb.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: השקד 22 א"ת חבל מודיעין.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ישראל לוי			שהם	(1)		03-9729977		reli@levyb.co.il

(1) כתובת: השקד 22 א"ת חבל מודיעין.

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
	עורך ראשי	אליזבת גולדשטיין		אדר. אליזבת גולדשטיין	רמת השרון	הפרדס	8	03-5401329		e-plan@012.net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	טאופיק גאברה	991		טייבה	(1)		072-2122388		tgb@012.net.i
מהנדס	יועץ תחבורה	יעקב מרגלית	7900802		גני תקוה	רבאון שלמה	11	03-5340061	03-5340061	dmarga@net vision.net.il

(1) כתובת : ת"ד 1768.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 ושימוש מעורב לתעשייה עתירת ידע, לאחסנה יבשה ולאולמות תצוגה ומשרדים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי לשימוש מעורב לתעשייה עתירת ידע, לאחסנה יבשה ולאולמות תצוגה ומשרדים.
2. תוספת זכויות בנייה של שטח עיקרי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה עתירת ידע	901



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשיית עתירת ידע	3,595	100
סה"כ	3,595	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה עתירת ידע	3,597.06	100
סה"כ	3,597.06	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה עתירת ידע
4.1.1	שימושים
	תעשייה עתירת ידע, אולמות תצוגה, אחסנה יבשה, משרדים נלווים הקשורים במישרין לתעשייה ואחסנה במקום.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בהתאם לתכניות מאושרות. השינויים המוצעים בתכנית אינם משנים קווי בנין ואת תכנית הבניין ואינם משפיעים על מעטפת הבניין הקיים.
ב	היקף אחסון האחסון יתבצע בתוך המבנה בלבד.
ג	חניה חניה בתחום המגרש, בהתאם לנספח תנועה וחניה, מחייב לעניין מס' מקומות חנייה על פי תקנים בתוקף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת
				שרות	עיקרי			שרות	עיקרי				
(4)	(4)	(4)	(4)	3	38	3199	322 (3)	0	180 (2)	2697 (1)	3597	901	תעשייה עתירת ידע

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח מאושר 2157 מ"ר לפי 60% משטח המגרש+540 מ"ר שטח מוצע.

(2) שטח שרות מאושר 5% משטח המגרש.

(3) לחנייה.

(4) על פי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1 בינוי ו/או פיתוח

על פי תכניות מאושרות, ללא שינוי בקווי בנין, תכסית ונפח הבניין. השינויים המוצעים הנם בתוך הבניין בלבד.

6.2 ניהול מי נגר

1. בהתאם לתמ"א 4/ב/34, באזור א' 1, מי הנגר העילי מתחומי המגרש יועברו לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
2. בתכנון מיסעות וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.3 תנאים למתן היתרי בניה

התכנית ממוקמת בשולי רדיוס ב' של קדוח לוד 15. תנאי למתן היתר הבנייה - תאום עם משרד הבריאות לעניין בנייה ברדיוס מגן.

6.4 היטל השבחה

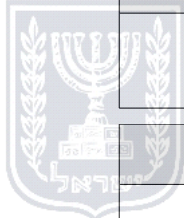
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מייד עם אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15