

2016602

מבא"ת 2006

תכנית מס' גז/מי

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' גז/מק/25/401

אזור תעשייה "חבל מודיעין"

משרד הפנים
מחוז מרכז

25.06.2007

כ"ו סב"ל

תיק מס':

המרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי "לודים"

תכנית מפורטת

סוג התכנית

ועדה מקומית לודים

17-06-2007

תוספת

ועדה מקומית "לודים"

אישור תכנית מס' 25/401/מק/גז/2007

הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית

בישיבה מס' 31-5-07 ביום 2007.06.10

יו"ר הועדה

חברת הועדה המחוזית

תוכן העניינים

3	1. זיהוי וסיווג התכנית
8	2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה
10	3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית
11	4. יעודי קרקע ושימושים
11	5. טבלת זכויות והוראות בניה
13	6. הוראות נוספות
13	7. ביצוע התכנית
14	8. אישורים וחתימות

מחוז המרכז

תכנית מס' גז/מק/25/401

1. זיהוי וסיווג התכנית

אזור תעשייה "חבל מודיעין"

1.1 שם התכנית

392.76 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים להפקדה

שלב

1.3 מהדורות

מהדורה 1 בשלב מילוי תנאים להפקדה.

מספר מהדורה

25.04.2007

תאריך עדכון

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית.

סוג איחוד

וחלוקה

מוסד התכנון

ועדה מקומית

המוסמך להפקיד

את התכנית

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

אופי התכנית

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי "לודים"

קואורדינטה מערב 196,650 - 195,800
 מזרח - Y
 קואורדינטה דרום 658,000 - 657,125
 צפון - X

1.5.2 תאור מקום

אזור תעשייה "חבל מודיעין"

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית

רשות מקומית מועצה אזורית חבל מודיעין
 התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

לא רלוונטי.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4619	מוסדר	חלק מהגוש	מ-9 עד 13, 15,81,85, מ-88 עד 90, מ-107 עד 114, מ-116 עד 130	מ-2 עד 5, 8, 14, מ-16 עד 20, מ-24 עד 26, 60, 61, 69, מ-73 עד 80, 82 עד 84, מ-87, 86, 91 עד 98, מ-103 עד 106, 115, 131, 133, מ-135 עד 145.
5522	מוסדר	חלק מהגוש		6, 3
5524	מוסדר	חלק מהגוש		2

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי.

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

לא רלוונטי.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14.3.2004	5282	על תכנית זו חלות הוראות תכנית גז/מק/18/401, במידה ויש סתירה בין התכניות, תגברנה הוראות תכנית זו. (גז/מק/25/401)	שינוי	גז/מק/18/401
10.10.2005	5444	על תכנית זו חלות הוראות תכנית גז/מק/23/401, במידה ויש סתירה בין התכניות, תגברנה הוראות תכנית זו. (גז/מק/25/401)	שינוי	גז/מק/23/401
		על תחום התכנית חלות ההגבלות הרלוונטיות הנובעות מקיומו של שדה תעופה נתבי"ג בהתאם לתכנית תמ"א 2/4.	כפיפות	תמ"א 2/4

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

לא רלוונטי.

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

לא רלוונטי.

1.6.4 ערר על התכנית

לא רלוונטי.

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	נייד	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם רישיון	מספר רישיון	מספר זהות	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	03.7632132	-	03.7632222	דרך מנחם בגין 125, קריית הממשלה, ת.ד. החדשה, ת"ד. 7246 ת"א 67012.	מנהל מקרקעי ישראל							

1.8.3 עורך התכנית (בעלי מקצוע מטעם לרבות מורד, שמאי, יועץ תכנון (כד))

דוא"ל	פקס	נייד	טלפון	כתובת	שם החברה	שם פרטי ומשפחה	מספר רישיון	מספר זהות	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
harry@brandarchitects.co.il	03.6960431		03.6960601	בית קלפורניה, ינאל אלון 120, ת"א 62009	חרי ברנד אדריכלים ומתכנני ערים (1994) בע"מ	חרי ברנד אדריכלים ומתכנני ערים (1994) בע"מ	5732	06952351		חרי ברנד	אדריכל	אדריכל
	03.9623818		03.9623817	לורב 17 א', א.ת. חדש ראשלי"ע	עדי מדידות ותכנון (תשי"ט) בע"מ.	עדי מדידות ותכנון (תשי"ט) בע"מ.	564			דב סטולר	מתכנן ומורד מוסמך	מורד

1.9 הגדרות בתכנית

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

- 2.1.1 איחוד וחלוקה של מגרשים בהסכמה כמשמעותם בפרק ג' סימן ז' ללא שינוי בשטח הכולל של ייעודי הקרקע עפ"י סעיף 62 א', א' (1) לחוק התכנון והבניה.
- 2.1.2 קביעת קווי בנין אחורי וצדדי עפ"י סעיף 62 א', א' (4) לחוק.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

החלפת שטחים ללא שינוי שטחם הכולל או זכויות הבנייה המאושרות כמפורט בטבלה הבאה:
טבלת מספרי המגרשים, שטחם וייעודם במצב המאושר ובמצב המוצע.

מצב מאושר			מצב מוצע		
שטח בדונם	מס' מגרש קיים	ייעוד	שטח בדונם	מס' מגרש חדש	ייעוד
101.60	1	תעשייה	101.60	100	תעשייה
	11	דרך			
	חלק מ-13	דרך			
14.37	חלק מ-200	אזור מסחרי מיוחד	14.37	101	
	811	תעשייה עתירת ידע			
	10	דרך			
	18	חניה			
	25	ש.צ.פ.			
14.69	חלק מ-39	תעשייה	14.69	102	
	חלק מ-15	דרך			
11.71	חלק מ-79 וחלק מ-15	תעשייה	11.71	103	
15.34	חלק מ-14	דרך	15.34	104	
	חלק מ-804	תעשייה			
1.75	חלק מ-326	ש.צ.פ.	1.75	105	
10.54	חלק מ-803	תעשייה עתירת ידע	10.54	301	
	חלק מ-315	שצפ			
16.19	חלק מ-805	תעשייה עתירת ידע	16.19	302	
	חלק מ-315	ש.צ.פ.			
	חלק מ-23	חניה			
16.25	חלק מ-805	תעשייה עתירת ידע	16.25	303	
	חלק מ-815	תעשייה			
8.23	חלק מ-814	תעשייה	8.23	304	
	חלק מ-815	תעשייה			
	חלק מ-14	דרך			
8.58	חלק מ-815	תעשייה	8.58	305	
7.50	חלק מ-315	ש.צ.פ.	7.50	201	אזור מסחרי מיוחד
1.24	חלק מ-31	שצפ	1.24	13	חניה
1.12	חלק מ-23	חניה	1.12	14	
5.99	חלק מ-22	ש.צ.פ.	5.99	15	
2.96	חלק מ-19	ש.צ.פ.	2.96	16	
6.99	חלק מ-24	חניה	6.99	21	
		חניה			

6.59	חלק מ- 401	מתקן הנדסי	6.59	401	מתקן הנדסי	
	חלק מ- 330	ש.צ.פ.				
1.41	חלק מ- 326	ש.צ.פ.	1.41	402		
0.13	חלק מ- 330	ש.צ.פ.	0.13	403 -		
2.05	חלק מ- 315	ש.צ.פ.	2.05	17	דרך מוצעת	
0.27	חלק מ- 315	ש.צ.פ.	0.27	18		
2.24	חלק מ- 804, 803	תעשיה עתירת ידע	2.24	21		
1.07	חלק מ- 21	דרך	1.07	23		
2.11	חלק מ- 23	דרך	2.11	24		
0.12	חלק מ- 805	תעשיה עתירת ידע	0.12	25		
0.24	חלק מ- 805	תעשיה עתירת ידע	0.24	26		
	חלק מ- 815	תעשיה				
0.06	חלק מ- 804	תעשיה עתירת ידע	0.06	27		
0.06	חלק מ- 814	תעשיה	0.06	28		
0.77	16	דרך	0.77	12	דרך קיימת או מאושרת	
15.73	חלק מ- 14	דרך	15.73	29		
1.94	21	דרך	1.94	22		
5.15	חלק מ- 22	חניה	5.15	1	ש.צ.פ.	
	חלק מ- 315	ש.צ.פ.				
0.37	חלק מ- 20	ש.צ.פ.	0.37	3		
	חלק מ- 13	דרך				
11.85	חלק מ- 330	ש.צ.פ.	11.85	4		
	חלק מ- 401	מתקן הנדסי				
0.23	חלק מ- 19	ש.צ.פ.	0.23	7		
0.40	חלק מ- 19	ש.צ.פ.	0.40	8		
0.66	חלק מ- 200	אזור מסחרי מיוחד	0.66	9		
0.46	חלק מ- 803	תעשיה עתירת ידע	0.46	10		
1.71	17	ש.צ.פ.	1.71	20		
	חלק מ- 24	חניה				
2.47	חלק מ- 15	דרך	2.47	19		
	חלק מ- 39 וחלק מ- 79	תעשיה				
76.79	חלק מ- 315	ש.צ.פ.	76.79	30		
13.83	חלק מ- 315	ש.צ.פ.	13.83	31		
392.76		סה"כ	392.76			סה"כ

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
-	0	392.76 דונם	שטח התכנית - דונם

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
-	-	101', 100-105	תעשייה
-	-	301-305	תעשייה עתירת ידע
-	-	201	אזור מסחרי מיוחד
-	-	21', 13-16	חניה
-	-	403', 402', 401	מתקן הנדסי
-	-	17,18,21,23-28	דרך מוצעת
-	-	29, 22, 12	דרך קיימת או מאושרת
-	-	1,3,4,7-10,20,30,31	שטח ציבורי פתוח

4. יעודי קרקע ושימושים

לא רלוונטי

5. טבלת זכויות והוראות בניה

טבלת זכויות בניה - מצב מאושר עפ"י תכנית מס' גז/מק/401/23 ו- גז/מק/401/18

מס' קומות וגובה במטרים	קווי בנין	תכנית מרבית	סה"כ זכויות בניה	זכויות בניה לקומה			מגרש מספר	היעוד
				שרות	עיקרי	מיקום		
מגרש 1: סילו אחסון 42 מ' ומרתף בגובה 2.8 מ', גובה אבסולוטי 156.5 מ'. מבנה תפעול ולוגיסטיקה 7 קומות מעל ק"ק ומרתף בגובה 2.8 מ', גובה אבס' 153 מ'. עפ"י תכנית הבינוי. מגרש 39:3 קומות+מרתף בגובה 2.4 מ' לחניה גבוהה 12 מ' מעל 0.00 שייקבע בתכנית בינוי	קו קדמי עפ"י המסומן בתשריט. צידי ואחורי 5 מ'. לביתן שומר, למרכז אנרגיה ומתקנים טכניים 0.00 מ'	45%	74%	5%	35% בק"ק + 25% בק"א ובסה"כ 60% או לחילופין 30% בק"ק, 15 בק"א, 15% בק"ב	מעל הקרקע	1,39,79,814.815	תעשייה
				9%				
3 קומות+מרתף בגובה 2.4 מ' לחניה. גובה 12 מ' מעל ±0.00 שייקבע בתכנית הבינוי.	קו קדמי עפ"י המסומן בתשריט. צידי ואחורי 5 מ'.	45%	74%	5%	35% בק"ק + 25% בק"א ובסה"כ 60% או לחילופין 30% בק"ק, 15 בק"א, 15% בק"ב	מעל הקרקע	801,802,803,804,805.811	תעשייה עתירת ידע.
				9%				
2 קומות + מרתף בגובה 2.40 מ'. גובה 10 מ'.	קו קדמי עפ"י המסומן בתשריט. צידי ואחורי 5 מ'.	45%	100%	10% ועד 5% בכל (קומה)	40% ק"ק + 30% ק"א. בסה"כ 70%	מעל הקרקע	200	אזור מסחרי מיוחד
				20%				
עפ"י צרכי המתקן ובאישור הועדה המקומית. מגרש 401 מיועד למתקן מים של חברת "מקורות".							401	אזור למתקן הנדסי
תאסר בניה למעט מקלטים ציבוריים, יותר מעבר קווי תשתית, גיטון ונטיעות.							19,17,25,20,311,315,326.330	שטח ציבורי פתוח

עמוד 11 מתוך 16

טבלת זכויות בניה - מצב מוצע

מס' קומות וגובה במטרים (3)	קווי בנין	תכנית מרבית	סה"כ זכויות בניה	זכויות בניה לקומה			מגרש מספר	היעוד
				שרות	עיקרי	מיקום		
מגרש 100 : סילו אחסון 42 מ' ומרתף בגובה 2.8 מ', גובה אבסולוטי 156.5 מ'. מפעול ולוגיטיקה 7 קומות מעל ק"ק ומרתף בגובה 2.8 מ', גובה אבס' 153 מ'. עפ"י תכנית הבינוי. מגרש 103 : 3 קומות+מרתף בגובה 2.4 מ' לחניה גבוהה 12 מ' מעל 0.00 שייקבע בתכנית בינוי. מבנה משרדים 7 קומות+מתקנים טכניים על הגג, גובה 28 מ'.	קו קדמי עפ"י המסומן בתשריט. צידי ואחורי 5 מ'. לביתן שומר, למרכז אנרגיה ומתקנים טכניים 0.00 מ'	45%	74%	5%	35% בק"ק + 25% בק"א ובסה"כ 60% או לחילופין 30% בק"ק, 15 בק"א, 15% בק"ב	מעל הקרקע	100 101 102 103 104 105 (1)	תעשייה
				9%	-	מתחת לקרקע		
3 קומות+מרתף בגובה 2.4 מ' לחניה. גובה 12 מ' מעל ±0.00 שייקבע בתכנית הבינוי.	קו קדמי עפ"י המסומן בתשריט. צידי ואחורי 5 מ'.	45%	74%	5%	35% בק"ק + 25% בק"א ובסה"כ 60% או לחילופין 30% בק"ק, 15 בק"א, 15% בק"ב	מעל הקרקע	301 302 303 304 305	תעשייה עתירת ידע
				9%	-	מתחת לקרקע		
2 קומות + מרתף בגובה 2.40 מ'. גובה 10 מ'.	קו קדמי עפ"י המסומן בתשריט. צידי ואחורי 5 מ'.	45%	100%	10% ועד 5% בכל (קומה)	40% ק"ק + 30% ק"א. בסה"כ 70%	מעל הקרקע	201 (2)	אזור מסחרי מיוחד
				20%	-	מתחת לקרקע		
עפ"י צרכי המתקן ובאישור הועדה המקומית. מגרש 401 מיועד למתקן מים של חברת "מקורות". במגרש 403 קיימת תחנת שאיבה לכיבוי שריפות קו בנין 0.							401 402 403	אזור למתקן הנדסי
תאסר בניה למעט מקלטים ציבוריים, יותר מעבר קווי תשתית, גינון ונטיעות.							1,3,4 7-10 19,20,30, 31	שטח ציבורי פתוח

- (1) ניתן להוציא היתר בניה למגרש 105 בשטח 1,750 מ"ר וכל הוראות התכנית יחולו עליו.
- (2) היתר בניה במגרש 201 מותנה באישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית.
- (3) ובתנאי שלא יחרוג מהגובה המותר מעל פני הים, על פי הוראות תמא/4 ותשריט תכנית זו, לרבות כל המגרשים הכלולים בהוראות תכנית זו ולרבות המגרשים המצויינים מפורשות בעמודה זו, באישור רשות התעופה האזרחית.

1870

1871

1872

1873

1874

1875

1876

1877

1878

1879

6. הוראות נוספות**6.1 - הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כנוכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

6.2 היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין.

6.3 כתב שיפוי

"ייוזם התכנית מתחייב לשפות את הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה "לודים" על כל תביעות הפיצויים שיוגשו לה לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965. היוזם יחתום על כתב התחייבות לשיפוי בנוסח שיומצא לו ע"י הוועדה המקומית".

6.4 הגבלות בניה בגין תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן-גוריון

6.4.1. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין גובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה, כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4.

6.4.2. הגובה המרבי המותר לבניה של מבנים מעל פני הים, לרבות חדרי מעליות/שירות, עליות גג, מתקנים טכניים על גבי הגגות, מכלי סילו לאיחסון, אנטנות, תרנים, עגורנים ומנופים לבניה וכד' הינו על פי הוראות תמא/2/4 ותשריט תכנית זו ואין לחרוג ממנו.

6.4.3. מתקנים המהווים גורמי משיכה לציפורים, לרבות מיכלי סילו לאיחסון, מתקנים הנדסיים, תחנת שאיבה, מתקן מים וכו', חייבים בנקיטת אמצעים למניעת משיכת ציפורים שיאושרו על ידי רשות התעופה האזרחית.

6.4.4. תנאי להקמת עגורנים ומנופים וקבלת הנחיות לסימונם הנדרש לבטיחות טיסה, לרבות הקמה וסימון ארובות ומיכלי הסילו, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

7. ביצוע התכנית

לא רלוונטי.

8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חתימת בעל התכנון וחותמת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

25/04/2007

עמוד 14 מתוך 16

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			06952351	הרי ברנד	מגיש התכנית
22/2/07		אסא השלעות בע"מ אסא השקעות בע"מ ואסמים (1954) בע"מ.	2006		יזם בפועל (אם רלבנטי)
25/4/07		הרי ברנד אדריכלים ומהנדסים (1994) בע"מ			בעלי עניין בקרקע
25/4/07		הרי ברנד אדריכלים ומהנדסים (1994) בע"מ	06952351	הרי ברנד	עורך התכנית

אין צורך בהגדרת עקרונות של פיקוח על אי שטח תחילה
 היותה של השטח המיועד לתכנון המיועד בזה.
 תוכנית זוהי תוכנית תכנון בלבד, אין בה שינוש הסכמה
 טיפוסית לתוכנית על-ידי הוועד או כל אדם אחר, אין בה
 מדידת זכויות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין
 אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוסעה השטח ונתחם עמו
 יזם התאים בניה ואין תחייבתו זו באה במקום הסכמת
 הוועד בשטח הנדון ואין כל רשות מוסמכת, לפי כל
 דבר יעשה כל דבר.
 על היתר סגור מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על
 יזם תוכנית בניה השטח הנכסל בתוכנית, אין בתוכניתו
 זכות זכויות רכשה או הודאה בקיום כל צדף באמור ו/או
 זכות כל זכותו לבטלו בנגד הפרתו ע"י מי שרכש מאתו
 זכות זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת
 שיש לה זכות רכש באמור וע"י כל דבר, שכן
 יזם יחזיק את זיק מנסודה מבט תכניתו,
 תוך תכנון ל-30 חודשים מתאריך תחילת
 מיתול מדינת ישראל
 תאריך: 01-05-2007

25/04/2007

עמוד 16 מתוך 16