

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית	משרד הפנים מחוז מרכז
	18.11.2009
תוכנית מס' חמ/מק/36/401	נתקבל
	תיק מס': _____
שם תוכנית: א.ת. חבל מודיעין	

מחוז: המרכז
מרחב תכנון מקומי: חבל מודיעין
סוג תוכנית: רמה מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 10px; display: inline-block;"> <p>ועדה מקומית "חבל מודיעין"</p> <p>אישור תכנית מס' חמ/מק/36/401</p> <p>הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית</p> <p>בישיבה מס' 20090008 ב-08.09.09</p> <p>ניכונה על המחוז יו"ר הועדה</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

1. ביוזמת המועצה האזורית חבל מודיעין והחברה הכלכלית לפיתוח חבל מודיעין, מוגשת תכנית מפורטת, בסמכות הועדה המקומית, שעיקריה :
 - איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים.
 - שינויים בהסדרי תנועה.
 - מספור מתוקן לחלק מתאי השטח, עקב כפילויות שנתגלו בתוכניות קודמות.
2. התכנית בסמכות הועדה המקומית חבל מודיעין, על פי תיקון מס' 43 לחוק התכנון ובנייה תשנ"ה – 1995, סעיף 62.א.א).

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
א.ת. חבל מודיעין,			
מספר התוכנית	חמ/מק/36/401		
שטח התוכנית	1697.839 דונם	1.2	
שלב	• מילוי תנאים למתן תוקף	1.3	
מספר מהדורה בשלב	3		
תאריך עדכון המהדורה	27.10.2009		
סוג התוכנית	• תוכנית מפורטת	1.4	יפורסם ברשומות
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	• כן • ועדה מקומית		
לפי סעיף בחוק	62 א(א) סעיף קטן (1)		
היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		
סוג איחוד וחלוקה	• איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית.		
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חבל מודיעין

X=196,364 קואורדינטה X
Y=657,321 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום א.ת. חבל מודיעין (פארק חמן) בתחומי מועצה אזורית חבל מודיעין, מזרחית לשוהם

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.א. חבל מודיעין בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב א.ת. חבל מודיעין (פארק חמן)

יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4617	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	27,60-66,69-75
4618	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	44,52,59,67,68
4619	• מוסדר	• חלק מהגוש	3-5,7-43 48-73,75-150	2,6,44,46,47,74
4801	• מוסדר	• חלק מהגוש	28-35,46-50 52,59,62,63 65-67,76-86 89,90,95-98	1-8,17-27,36,37 45,51,53-56,58 60,61,64,68-72 75,87,88,91,92 94,99-106
4804	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	21,40,41
5522	• מוסדר	• חלק מהגוש	6	3,5
5523	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	1,3
5524	• מוסדר	• חלק מהגוש	1,2	3,4
5525	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	1,4

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

מועצה מקומית שוהם

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
14.3.2004	5287	תכנית זו אינה משנה זכויות בנייה, ושומרת על איזון השטחים הקיימים	• שינוי	גז/מק/401/18
16.8.2007	5704	תכנית זו אינה משנה זכויות בנייה, ושומרת על איזון השטחים הקיימים	• שינוי	גז/מק/401/25
14.2.2008	5776	תכנית זו אינה משנה זכויות בנייה, ושומרת על איזון השטחים הקיימים	• שינוי	גז/מק/401/27
25.5.1997	4525	על חלק מתחום התכנית חלות הוראות והגבלות בנייה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/4/2 – תכנית המתאר הארצית לגמל תעופה בן גוריון	• כפיפות	תמ"א/4/2
3.1.1991	3831	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית	• כפיפות	גז/401/10

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית חבל מודיעין	המח' הטכנית ליד תנועת המושבים בע"מ אדר' צ. בן דוד	27.10.2009	-	14 תוצאות תוכנית 6 נספחים	-	• מחייב	חוראות התוכנית
	ועדה מקומית חבל מודיעין	המח' הטכנית ליד תנועת המושבים בע"מ אדר' צ. בן דוד	27.10.2009	1	-	1:2500	• מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המסמכים הממחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים ונברו המסמכים הממחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים הממחייבים לבין המסמכים הממחייבים תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית											
1.8.1											
גוש/תלפקתי	זו"א"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
-	-	03-9722889	-	03-9722888	שוחם	-	מ.א. תל מודיעין	-	-	-	-
-	roni@calcalit.co.il	03-9797711	-	03-9791177	מודיעים 10 שוחם	ח.פ. 511413932	החברה הכלכלית לפיתוח תל מודיעין	-	053641916	רוני ענבר	מנהל החברה הכלכלית

יזם בפועל											
1.8.2											
זו"א"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
roni@calcalit.co.il	03-9797711	-	03-9791177	מודיעים 10 שוחם	ח.פ. 511413932	החברה הכלכלית לפיתוח תל מודיעין	-	053641916	רוני ענבר	מנהל החברה הכלכלית	

בעלי עניין בקרקע											
1.8.3											
זו"א"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
-	03-5614985	-	03-7632222	125 דרך מנחם בגין תל אביב	-	שם תאגיד / שם רשות מקומית	-	-	-	-	
לא רלוונטי											

עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
1.8.4											
זו"א"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
muat@tech-dept.co.il	03-5612640	-	03-5615454	10 הארבעה תל אביב	ח.פ. 510503022	מנהל תכנית ליד תנועת המושבים בע"מ	8404	4258736	צבי בן דוד	אדריכל	
office@adild.co.il	03-9263818	-	03-9263817	לורד 17 א' א.ת. חדש ראשון לציון	ח.פ. 511499535	ערי מודעות והנדסה (חש"מ) בע"מ	564	51242642	דב סטולר	מודד	
boidek@netvision.net.il	03-6881551	-	03-6881550	ריב"ל 22 תל אביב	ח.פ. 51279077-5	א. בוידק כניסים תנועה ומיתון בע"מ	85961	017441601	אבי בוידק	מחנך תשתיות יועץ תנועה	

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

הגדרת מונח	מונח
	לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- איחוד וחלוקת מגרשים מחדש בהסכמת בעלים על פי סעיף 62.א.א. (א) לחוק.
- מספור מתוקן לחלק מתאי השטח, עקב כפילויות שנתגלו בתוכניות קודמות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- איחוד וחלוקת מגרשים מחדש בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' סעיף 62.א.א. (א).
- ביטול קטע מדרך מסי 3 ושינוי ברוחב של חלק ממנה, על פי דרישת רשות העתיקות.
- יותרו מעברים חדשים ברוחב 12 מ' למגרש מס' 612, וברוחב 15 מ' למגרש 303.
- הארכת דרך מסי 7 לצורך הסדרי תנועה וגישה למגרשים.
- שינוי בגבולות מגרשי תעשיה מס' 102,104, ללא שינוי בשטחם.
- ביטול דרך ממערב למגרש תעשיה 104.
- מספור מתוקן לכל מגרשי שטח ציבורי פתוח עקב כפילויות שנתגלו מתכניות קודמות.
- מספור מתוקן ל-2 מגרשי מתקנים הנדסיים, ולמגרשי היער עקב כפילויות שנתגלו מתכניות קודמות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1697.839
-------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
-	-	-	-	-	מ"ר	מגורים
-	-	-	-	-	מס' יחיד	
-	-	-	-	-	מ"ר	מגורים מיוחד
-	-	-	-	-	מס' יחיד	
-	-	7,500	אין שינוי	7,500	מ"ר	מסחר (מיוחד)
-	-	497,682	אין שינוי	497,682	מ"ר	תעסוקה (תעשייה, תעשייה עתירת ידע)
-	-	-	-	-	מ"ר	מבני ציבור
-	-	-	-	-	חדרים	תיירות / מלונאות
-	-	-	-	-	מ"ר	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
קידוחים	1-7,14,20-27,29,30,41	תעשייה
עתיקות	67,100,102-105	
תא 87	610-612,818,	תעשייה עתירת ידע
תא 301, כפוף להוראות רשות העתיקות.	28 a,28 b	
	301-304,316, 8-13	מסחר מיוחד
	305 a ,305 b	
	201	מתקנים הנדסיים
	400-405	תחנת תדלוק
	101	דרך מאושרת
	900-916	דרך מוצעת
	951-956	חניון
	970-976	שמורת טבע
	177	יער
	220-222	שצ"פ
	70-99	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

תעשיה	4.1
שימושים	4.1.1
על פי הוראות תכנית מס' גז/401/10 סעיף 7.1	.א
הוראות	4.1.2
כל ההוראות על פי תכניות מאושרות מס' גז/מק/18, גז/מק/25, גז/מק/27/401	.א

תעשיה עתירת ידע	4.2
שימושים	4.2.1
על פי הוראות תכנית מס' גז/401/10 סעיף 7.2.1	.א
הוראות	4.2.2
כל ההוראות על פי תכניות מאושרות מס' גז/מק/18, גז/מק/25, גז/מק/27/401	.א

מסחר	4.3
שימושים	4.3.1
על פי הוראות תכנית מס' גז/401/10 סעיף 7.3	.א
הוראות	4.3.2
כל ההוראות על פי תכניות מאושרות מס' גז/מק/18, גז/מק/25, גז/מק/27/401	.א

מתקנים הנדסיים	4.4
שימושים	4.4.1
על פי הוראות תכנית מס' גז/401/10 סעיף 7.2.4	.א
הוראות	4.4.2
כל ההוראות על פי תכניות מאושרות מס' גז/מק/18, גז/מק/25/401	.א

תחנת תדלוק	4.5
שימושים	4.5.1
על פי הוראות תכנית מס' גז/401/10 סעיף 7.4	.א
הוראות	4.5.2
כל ההוראות על פי תכניות מאושרות מס' גז/מק/18/401	.א

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מעב קיים

טבלת זכויות בנייה – מעב מאושר על פי תכניות - גז/מק/401/15 ו- גז/מק/401/25 ו- גז/מק/401/27

קווי בניין (מטר)	קווי בניין (מטר)			מספר קומות				גובה מבנה (מטר)	תכנית מא (מטרה)	אחוזי בניה כוללים (9%)	שטחי סט"ל	שטחי בנייה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	ציד-ציד	ציד-צד	קדמי	מתחת לבנייה הקובעת	מעל לבנייה הקובעת	גובה	מתחת לבנייה הקובעת					עיקרי	שירות	עיקרי			
על פי המסומן בתשריט								3 קומות + מרתף בגובה 2.40 מ' לתוכה גובה 21 מעל 0.00 שיקבע בתכנית בניון.	38%	74%	-	9%	5%	35% בקו"ט + 25% בקו"ט א' ובלט"ח 60% או לכולפון 30% בקו"ט א', 15% בקו"ט א', 15% בקו"ט א'	-	1-7, 14, 20-27, 29, 30, 28B, 28A, 41, 67, 316, 818 (6)	תעשייה
קודמי עציץ המסומן בתשריט. צדדי ואחר-כך 25 מ'. ליתו שומר למרכז האנרגיה והמתקנים ספונים 0.00 מ'.	5	5	20	מרתף בגובה 2.80 מ' לתוכה	5	18	מגרש 100 : סילי ארסון 42מ' ומרתף בגובה 8 מ'. גובה אבסולוטי 156.5 מ'. מבנה המפעל ולוגיסטיקה 7 קומות מעל הקרקע ומרתף בגובה 8 מ', גובה אבס' 155 מ'. עציץ תכנית הבנייה.	45%	74%	-	9%	5%	35% בקו"ט + 25% בקו"ט א' ובלט"ח 60% או לכולפון 30% בקו"ט א', 15% בקו"ט א', 15% בקו"ט א'	-	1000, 102-105 (1), (4)	תעשייה עזרית ידע	
	5	5	20	מרתף בגובה 2.80 מ' לתוכה	5	18	3 קומות + מרתף בגובה 2.40 מ' לתוכה. גובה 12 מ' מעל +0.00 שיקבע בתכנית הבניון.	45%	74%	-	9%	5%	35% בקו"ט + 25% בקו"ט א' ובלט"ח 60% או לכולפון 30% בקו"ט א', 15% בקו"ט א', 15% בקו"ט א'	-	610, 611, 612 (5)	מסחרי מיוחד	
על פי המסומן בתשריט									38%	74%	-	9%	5%	35% בקו"ט + 25% בקו"ט א' ובלט"ח 60% או לכולפון 30% בקו"ט א', 15% בקו"ט א', 15% בקו"ט א'	-	8-13 (6)	מסחרי מיוחד
קודמי על פי המסומן בתשריט צדדי ואחר-כך 5 מ'									45%	100%	-	20%	10% (עד 5% בכל קומות)	40% קו"ט + 30% קו"ט א', 30% בקו"ט א', 15% בקו"ט א'	-	201, (2), (4) (4)	שטחים
תחת מסוימים 7 לפי תכנית מתאר ארצית לתעודת דל"ק (תמ"א/18) על פי גז/מק/401/10 והתאם לתכנית בנייה מאושר חודרת המקומית																	
תאטר בנייה, למוט מקלטים צפוןיים, יתוף מעבר קווי תשתית, גינון, וטעינת תאטר בנייה, למוט מקלטים צפוןיים, במוט 403 קיימת תחנת שאבה לצינור שרפות, קו בנין 0																	
תחת מסוימים 7 לפי תכנית מתאר ארצית לתעודת דל"ק (תמ"א/18) על פי גז/מק/401/10 והתאם לתכנית בנייה מאושר חודרת המקומית. מגרש 401 מיועד למתקן מימ של הכרית "עקורור" 319, 317, 312, 311, 307, 301-305, 327, 320-325, 311, 313, 318, 306, 30, 20, 7, 10, 31, 31, 19, יו. 400-403, 403, 402.																	
עציץ צדדי המוקף ובאשר חודרת המקומית. מגרש 401 מיועד למתקן מימ של הכרית "עקורור" 319, 317, 312, 311, 307, 301-305, 327, 320-325, 311, 313, 318, 306, 30, 20, 7, 10, 31, 31, 19, יו. 400-403, 403, 402.																	
נתון לתוצאת חיזוי בנייה כמגרש 105 בשטח של 1750 מ"ר וכל החזירות הישנות תלויות עליו.																	
(1) תחנת בנייה במגרש 201 מותרת במישור תכנית בניון על ידי חודרת המקומית.																	
(2) נבנאי שלא יורגו מהחודרת המותר מעל מי חיים, על פי הוראות תמ"א 2/4 ותשריט תכנית זו, לרבות כל המגלים הפלומים בהוראות תכנית זו ולרבות המגרשים המצויינים במרשימות בעמודה זו, באישור רשות התעופה האזרחית.																	
(3) על פי תכנית גז/מק/401/25																	
(4) על פי תכנית גז/מק/401/27																	
(5) על פי תכנית גז/מק/401/15																	
(6) על פי תכנית גז/מק/401/15																	

27/10/2009

עמוד 11 מתוך 20

5.1. טבלת זכויות והוראות בנייה – מעב מועצ

יעוד	מס' תא שטח	גודל מרשי/מזערי (מ"ר)	שטחי בנייה מ"ר/אחוזים			שטחי שטחי בנייה	אחוזי בנייה כוללים (%)	תכנית תא (מס'ר)	מפת לנייטח	גובה מנורה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	
			מותרת לנייטח תקיפות	שירות	עיקרי						מותרת לנייטח תקיפות	מפת לנייטח תקיפות	צידני-צידני-שמאל	צידני-קדמי
תעשיה	100, 102, 103, 105	2000	25% בקיימים + 25% בקיימים נוספים	9%	5%	4000	38%	3 קומות + מרתף בגובה 2.40 מ' לתחת גובה 12 מ' מעל 0.00 שייקבע בתכנית בנייה.	מנורה 100 : סולר אחסון 45 מ' ומרתף בגובה 8 מ'. גובה אבסולוטי 156.5 מ'. גובה התפלול ולוגיסטיקה 7 קומות מעל הקרקע ומרתף בגובה 8 מ', גובה אבסי 153 מ'. עשוי תכנית תיבתית.	20	5	21	5	
			30% בקיימים + 15% בקיימים נוספים	9%	5%									
			35% בקיימים + 15% בקיימים נוספים	9%	5%									
			35% בקיימים + 15% בקיימים נוספים	9%	5%									
מסחר	201, 202, 203	2000	35% בקיימים + 25% בקיימים נוספים	9%	5%	4000	45%	3 קומות + מרתף בגובה 2.40 מ' לתחת גובה 12 מ' מעל 0.00 שייקבע בתכנית הבנייה.	מרתף בגובה 2.40 מ' מרתף בגובה 2.80 מ' לתחת	5	5	5	5	
			30% בקיימים + 15% בקיימים נוספים	9%	5%									
			35% בקיימים + 15% בקיימים נוספים	9%	5%									
תחתית ותחיליק	101		70-99				תחתית מטופס 7 לפי תכנית מותרת ארצית לתחתית דלק (חמ/מא/18) על פי גז/מק/104/401. תחתית המוקמות							
תעשיה	400-405		עשוי צרכי המותקן ובאישור העירייה המקומית. מרש 405 מיתרן לקמקן מים של תחנת "סקורווי". במרש 403 קיימת תחתית שאיבה לכיבוי שירות, קו בנין 0				תאטר בנייה, למיט מקלטים צבאיים, יוזם מעבר קווי תשתית, געון, נטיעות							

27/10/2009

עמוד 12 מתוך 20

(1) ניתן להציא חיפה בנייה לבנין 105 בשטח של 1750 מ"ר וכל ההוראות הישנות חלות עליה.
 (2) היתר בנייה בבנייה 201 מותרת באישור תכנית בנייה על ידי העירייה המקומית.
 (3) רכישת שטח יחיד מהחוקר המותר מתוך מעל פני הים, על פי הוראות המ"א 2/4 ותשריטי תכנית זו, לרבות כל המגורים הכלולים בהוראות תכנית זו ולרבות המגורים המצויינים במפרש בועמ"א זו, באישור רשות התעופה האזרחית.
 (4) על פי תכנית גז/מק/27/401
 (5) על פי תכנית גז/מק/27/401
 (6) על פי תכנית גז/מק/15/401

6. הוראות נוספות

6.1 הפקעות לצורכי ציבור
 מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבנייה יוחזרו לרשות המקומית על פי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כזכר לעיל יופקעו על פי חוק התכנון והבנייה.

6.2 היטל השבחה
 הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.

6.3 כתב שיפוי
 יוזם התכנית מתחייב לשפות את הועדה המקומית לתכנון ובנייה מ.א. חבל מודיעין על כל תביעות הפיצויים שיוגשו לה לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה – 1965. היוזם יחתום על כתב התחייבות לשיפוי בנוסח שיומצא לי על ידי הועדה המקומית.

6.4 תנאים למתן היתר בנייה
 א. לכל מבנה יהיה פתרון ניקוז.
 ב. בתחום בו חלות מגבלות תמ"א/2/4 היתרי בנייה ובקשות להקלה חייבות אישור רשות התעופה האזרחית

6.5 מגבלות בנייה לגובה בגין תמ"א/2/4 – תכנית מתאר ארצית לנמל התעופה בן גוריון
 א. על תחום התכנית (לפי תשריט) חלות הגבלות בנייה בגין גובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה, כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/2/4.
 ב. הגובה המירבי המותר לבנייה של מבנים מעל פני הים, לרבות חדרי מעליות/ שרות, עליות גג, מתקנים טכניים על גבי הגגות, אנטנות, תרנים, עגורנים ומנופים לבנייה וכד' הינו על פי הוראות תמ"א/2/4 ותשריט תכנית זו ואין לחרוג ממנו.
 ג. מתקניים 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.
 ד. תנאי להקמת עגורנים ומנופים וקבלת הנחיות לסימונם הנדרש לבטיחות טיסה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / רשות מקומית	חתימה / תאריך	תאריך
מגיש התוכנית		מ.א. חבל מודיעין	מועצה אזורית חבל מודיעין	29/10/09
רוני ענבר	053641916	חברה הכלכלית חבל מודיעין	חברה הכלכלית חבל מודיעין בע"מ	29/10/09
רוני ענבר	053641916	חברה הכלכלית חבל מודיעין	חברה הכלכלית חבל מודיעין לפיתוח	29/10/09
בעלי עניין בקרקע		מנהל מקרקעי ישראל		
עורך התכנית	4258736	המחלקה ליד תנועת המושבות בע"מ רח' הארבעה 10 תל-אביב	המחלקה ליד תנועת המושבות בע"מ רח' הארבעה 10 תל-אביב	29/10/09

אין לנו התנגדות עירונית לתוכנית, בהנחה ש...
 מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
 חתומתנו הינה לערכי הכוונה בלבד, אין בה משום הסכמה
 למושג התכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר, אין בה
 כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין
 אחר בשטח התכנית כל עוד לא היקצה השטח ונרבה עמו
 הסכם מהאיום בנינו ואין התיימתינו באר במקום הסכמת
 כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל
 הורה ועפ"י כל דין.
 למעי הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על
 ידיו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בתיימתינו
 על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או
 ויבור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו עפ"י כל שרוב מאתנו
 על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת
 העומדת לנו מכת הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן
 התיימתינו ניתנת אך ורק מנקודת המבט הכוונתית,
 והיא הקפה ל-30 חודשים מיום חתימת התכנית.
 תאריך 11-2009

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. במקום המתאים, יש לסמן

2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס. שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	√		
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	√		
		אם כן, פרט: _____			
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	√		
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	√		
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	√		
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	√		
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	√		
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾	√		
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	√		
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	√		
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	√		
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	√		
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	√		
		מספר התוכנית	√		
	התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.1	שם התוכנית	√	
			מחוז	√	
1.4		סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	√		
1.5		מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	√		
1.8		פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	√		
8.2		חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	√		

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
	✓	• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
	✓	• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
✓		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12	
✓		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי (5)
✓		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

⁽³⁾ עמ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 ותסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עמ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה צבי בן דוד (שם), מספר זהות 042587360,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' חמ/מק/36/401 ששמה א.ת. חבל מודיעין (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 00008404.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. אינג' אבי בוידק יועץ תנועה כבישים תנועה ופיתוח בע"מ

ב. דב סטולרו מודד מוסמך, עדי מדידות והנדסה בע"מ

ג.

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

המחלקה הטכנית
ליד תנועת המשעים צעיר
רח' הארבעה 10 תל-אביב
טל. 5615454
פקס. 5612640

חתימת המצהיר

28/10/09

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה צבי בן דוד (שם), מספר זהות 042587360,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' חמ/מק/401/36 ששמה א.ת. חבל מודיעין (להלן – ה"תוכנית").

2. אני מומחה לתחום אדריכלות ובינוי ערים ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים והאדריכלים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 00008404

או לחילופין (מחק את המיותר):

אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגבי חובת רישוי.

3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושא בינוי ערים בתוכנית.

4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.

5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

המחלקה הטכנית
ליד תנועת המושבים בע"מ
רח' הארבעה 30 חל-אביב
טל: 5615454
פקס: 5612640

חתימת המצהיר

29/10/09

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: חמ/מק/36/401

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 19/1/08 בהתאם להוראות החוק והתקנות

חתימה
03-9622387
00008404
מספר רשיון

564.
00008404
מספר רשיון

דב סטורו
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 1/11/09. והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה
03-9622387
00008404
מספר רשיון

564.
מספר רשיון

דב סטורו
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלוונטי			

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.