

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תכנית מתאר מפורטת חמ/מק/21/566

שם תוכנית: פארק תעסוקה איירפורט סיטי - ניווד שטחים

מחוז: מרכז
 מרחב תכנון מקומי: חבל מודיעין
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית "חבל מודיעין" אישור תכנית מסי חמ/מק/21/566 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 2011.0003 ביום 11.3.11 יו"ר הועדה</p>	

מהדורה מס' 5, תאריך: 24.7.2011

תקנון מוטורולה 240711/תקנון/מוטורולה/קשת/S

25/07/2011

תכנית הוראות מעודכנת לספטמבר 2007

עמוד 1 מתוך 11

AIRPORT-CITY
 26.07.2011
 ה ת ק ב ל

דברי הסבר לתוכנית

1. תכנית זו נועדה לנייד שטחי בנייה ממגרש מס' 8 למגרשים מס' 130/1 ו- 29, כל זאת בלא שינוי של סה"כ השטחים המותרים במגרשים אלו.
2. מטרת ניוד השטחים היא לאפשר הקמת מבני מסעדות ברחוב ההליכה של פארק התעסוקה איירפורט סיטי (שהוא חלק ממגרשים 130/1, 29) וכן לאפשר הרחבה עתידית של בניין תעסוקה/היי-טק במגרש 130/1.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

פארק תעסוקה איירפורט סיטי – ניווד שטחים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

חמ/מק/21/566

מספר התוכנית

82.84 דונם

1.2 שטח התוכנית

• לתוקף

שלב

1.3 מהדורות

5

מספר מהדורה בשלב

24.7.2011

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת.

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

•

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית.

היתרים או הרשאות

•

סוג איחוד וחלוקה

•

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכניתחבל מודיעין
655150 – 654650
192100 – 191550מרחב תכנון מקומי
קואורדינטה X
קואורדינטה Y

1.5.1 נתונים כלליים

איירפורט-סיטי (קריית שדה התעופה), פארק התעסוקה.

1.5.2 תיאור מקום

• מ.א. חבל מודיעין

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

• חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות

• איירפורט סיטי

יישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

• ל"ר

שכונה

• ל"ר

רחוב

• ל"ר

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6832	מוסדר	חלק	29 (מגרש 5), 32 (מגרש 8), 130/1 (חלק ממגרשים 3, 4)	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
8, 5, 4, 3	566/ז
29, 130/1	גז/מק/19/566

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
566/ז	שינוי	תכנית זו גוברת על גז/566	4475	9.1.97
גז/מק/19/566	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית גז/מק/19/566	5750	19.12.07

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אמיר מן-עמי שנער אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	22.5.10	-	11	לי"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מקומית	כני"ל	22.5.10	1	-	1: 1250	מחייב	תשריטת התכנית
	ועדה מקומית	כני"ל	22.5.10	1	-	1: 1000	מנחה	נספח בינוי
	ועדה מקומית	ירון עברון הנדסה בע"מ	18.2.10	1	1	1: 1000	מנחה	נספח תנועה

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 מטעמו

1.8.1 יזם ומגיש התכנית									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	איירפורט סיטי בע"מ	511659401		איירפורט סיטי בע"מ	ת.ד. 66 לוד	03-9734443		03-9734439	איירפורט סיטי בע"מ
1.8.2 בעלי עניין בקרקע									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				מנהל מקרקעי ישראל-מחוז מרכז	דרך מנחם בגין 125 תל-אביב	03-7632222		03-7632299	
1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע לטעמו									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל אמיר מן, עמי שנער	50009331 51205417	73630 23076	אמיר מן- עמי שנער אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	יגאל אלון 67, ת"א	03-5621117	0522-545450 0522-650500	03-5620091	office@mann-shinar.com
תנועה	מהנדס אזרחי	022563019	76920	ירון עברון הנדסה בע"מ	מורן 3 רחובות	08-9318184		08-9318338	yevron1@012.net.il
מודד	מודד	017029786	644	גרינברג-שלינגר מדידות בע"מ	החומה 12 ראשליצ	03-9523332		03-9522628	Gr_sch@netvision.net.il

1.9 הגדרות בתוכנית

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 בהעדר כוונה אחרת משתמעת.

מונח	הגדרת מונח

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****מטרת התכנית**

לנייד שטחי בנייה בין מגרשים בתחום תכנית גז/566 על שינוייה (להלן "התכנית הראשית"), על מנת לאפשר את המשך פיתוח של פארק התעסוקה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. שינוי חלוקת שטחי הבנייה המותרים בתכנית אחת, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבנייה בתכנית, לפי סעיף 62 א (א) (6) לחוק כלהלן:

- (1) ניוד של 2,788 מ"ר (עיקרי) ו- 120 מ"ר (שטחי שירות) ממגרש מס' 8 למגרשים הבאים:
- למגרש מס' 130/1 : 1,682 מ"ר (עיקרי).
 - למגרש מס' 29 : 1,106 מ"ר (עיקרי) + 120 מ"ר (שטחי שירות).

ב. אין שינוי בהוראות התכנית הראשית באשר לתכליות ושימושים מותרים, זכויות והוראות הבנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

82.84 דונם

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאשר	מצב מאשר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
ניוד בלבד, ללא שינוי בסה"כ הזכויות.	6,403		-2,788	9,191	מ"ר עיקרי	מסחר
	3,556		-120	3,676	מ"ר שירות מעל הקרקע	
	48,782		+2,788	45,994	מ"ר עיקרי	תעסוקה/ הייטק
	12,078.2		120+	11,958.2	מ"ר שירות מעל הקרקע	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
היי-טק/תעסוקה	130/1, 29	
מסחר	8	

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

4.1 תעסוקה/הייטק	
4.1.1 שימושים	
	האזור הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים באפור ובסגול לסירוגין ימשם לאזור תעסוקה והייטק. התכליות המותרות לאזור זה יהיו בהתאם לתכנית גז/566.
4.1.2 הוראות	
	התכליות, השימושים המותרים והוראות הבנייה יהיו בהתאם לתכנית גז/566, גז/מק/19/566.

4.2 מסחר	
4.2.1 שימושים	
	האזור הצבוע בתשריט באפור ימשם למסחר.
4.2.2 הוראות	
	התכליות, השימושים המותרים והוראות הבנייה יהיו בהתאם לתכנית גז/566 ותכנית גז/מק/566/1.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1 מצב קיים (עפ"י גז/מק/19/566)

קווי בנין (מ')			מס' קומות מקסימלי		גובה (מ')	מס' יח"ד	תכנית (%) מתא השטח או במ"ר	אחוז בניה כולל (%)	שטחי בניה (מ"ר, או %)				גודל מגרש מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
									מתחת כניסה	מעל כניסה	מטחת כניסה קובעת					סה"כ שטחי בניה
											שרות	עיקרי				
א	ב	ג														
5	4	7	2	3	15	-	50	170	31,248	18,381 (100%)	-	3,676 (20%)	9,191 (50%)	18,381	8	מסחר
5	4	5	3	6	24	-	50	250	73,718.9	35,000.0	-	8,100.6	30,618.3	29,467	130/1	תעסוקה והייטק
5	4	5	2	6	24	-	40	134	39,287.3	20,054	-	3,857.6	15,375.7	29,329	29	
									144,254.2	73,435	-	15,634.2	55,185	-		סה"כ

5.2 מצב מוצע

קווי בנין (מ')			מס' קומות מקסימלי		גובה (מ')	מס' יח"ד	תכנית (%) מתא השטח או במ"ר	אחוז בניה כולל (%)	שטחי בניה (מ"ר, או %)				גודל מגרש מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
									מתחת כניסה	מעל כניסה	מעל כניסה קובעת					סה"כ שטחי בניה
											שרות	עיקרי				
א	צ	ק														
5	4	7	2	3	15		50	154	28,340	18,381	-	3,556	6,403	18,381	8	מסחר
5	4	5	3	6	24		50	257	75,400.9	35,000	-	8,100.6	32,300.3	29,467	130/1	תעסוקה והייטק
5	4	5	2	6	24		40	140	40,513.3	20,054	-	3,977.6	16,481.7	29,329	29	
									144,254.2	73,435	-	15,634.2	55,185			סה"כ

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

היטל השבחה יגבה ע"י הוועדה המקומית כחוק.

6.2 כתב שיפוי

היזם מתחייב לשפות את הוועדה המקומית לתכנון ובנייה "חבל מודיעין" על כל תביעות פיצויים שיוגשו לה עפ"י פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. היזם יחתום על כתב שיפוי בנוסח שיומציא ע"י הוועדה המקומית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לה.

8. חתימות

מגיש ויזם התוכנית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / רשות מקומית	חתימה	תאריך
			איירפורט סיטי בע"מ	<i>אירפורט סיטי בע"מ</i>	
בעלי עניין בקרקע			מנהל מקרקעי ישראל-מחוז מרכז		
עורך התכנית	אמיר מן עמי שנער	50009331 51205417	אמיר מן-עמי שנער אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	<i>אמיר מן עמי שנער</i> <i>אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ</i>	

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית לתכנון ותבונה מתואמת עם רש יות התכנון המוסמכת. חתימתנו הינה לצד רכי המניו בלבד, אין בה משום הסכמה לממוש התכנית על-ידי הוועדה או כל אדם אחר, אין בה לממוש התכנית לזכות הוועדה או לכל בעל עניין לטובת סוכוס נלד שטחים יזום התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו ואנו יחויבתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על דנינו הסכם כגון השטח הכסול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכויות כשטר בשטח, ו/או על כל זכות אחרת על פני זכויות כשטר כאמור ועפ"י כל דין, שכן העומדת לנו זכות השטח כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו יתקנה את יות מנקודת מבט תכנונית, והיא תקפה לכל הנישים מתאריך החתימה. משרד המבצע ישראל

21-08-2011

25/07/2011

דוד אמגדי
אדריכל המחוז

לוטה : נספח א

עמוד 10 מתוך 11

נספח א' - טבלת ניוד שטחים

שטחי בניה לניוד (מ"ר)			מצב מוצע (מ"ר)				מצב קיים (מ"ר)				מגרש מס'	
שירות מתחת לקרקע	שירות מעל הקרקע	עיקרי	סה"כ	זכויות בניה מעל הקרקע		סה"כ	מתחת לקרקע שירות	זכויות בניה מעל הקרקע		שטח מגרש (מ"ר)		
				מתחת לקרקע שירות	עיקרי			שירות	עיקרי			
-	-120	-2,788	28,340	18,381	3,556	6,403	31,248	18,381 (100%)	3,676 (20%)	9,191 (50%)	18,381	8
-	-	+1,682	75,400.9	35,000	8,100.6	32,300.3	73,718.9	35,000	8,100.6	30,618.3	29,467	130/1
-	+120	+1,106	40,513.3	20,054	3,977.6	16,481.7	39,287.3	20,054	3,857.6	15,375.7	29,329	29
-	0	0	144,254.2	73,435	15,634.2	55,185	144,254.2	73,435	15,634.2	55,185	-	סה"כ כללי

מהדורה מס' 5, תאריך: 24.7.2011
 מהדורה מס' 4, תאריך: 22.5.2010 (עם תיקון חערות הועדה המקומית)
 מהדורה מס' 3, תאריך: 18.2.2010
 מהדורה מס' 2, תאריך: 14.2.2010