

משרד הפנים
מחוז מרכז
02. 11. 2011

נתקבל תיק מס' _____

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חמ/מק/566/20

שם תוכנית: העברת זכויות למרתף ממגרש מס' 02 למגרש מס' 11 בקרית שדה התעופה

1965
ועדה מקומית חבל מודיעין
נתקבל
01-08-2011
שם המקבל

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: ועדה מקומית לתכנון ובניה חבל מודיעין
סוג תוכנית: שינוי לתכנית מפורטת מס' גז/566

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית "חבל מודיעין" אישור תכנית מס' חמ/מק/566/20 הועד המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 20110006 ביום 5.7.11</p> <p>..... יו"ר הועדה</p>	

דברי הסבר לתוכנית

תוכנית זו באה להסדיר אפשרות בניית מרתף במגרש מס' 11 בייעוד תעשייה ואחסנה למטרות חניה, מקלוט, חדרי מכונות ומתקנים הנדסיים, על ידי העברת זכויות בניה ממגרש מס' 02 בייעוד תעסוקה והיי-טק אשר בו לא נוצלו כל הזכויות לבניה במרתפים למטרות חניה, מקלוט, חדרי מכונות ומתקנים הנדסיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

העברת זכויות למרתף
ממגרש מס' 02 למגרש
מס' 11 בקרית שדה
התעופה
חמ/מק/20/566

**1.1 שם התוכנית
(ומספר התוכנית)**

30.741 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 01

תאריך עדכון המהדורה 27/07/2011

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
- מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק

- 62 א(א) סעיף קטן (5)
- 62 א(א) סעיף קטן (6)

היתרים או הרשאות

- תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
- ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

- האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ועדה מקומית לתכנון ובניה חבל מודיעין

קואורדינטה X : 192100 - 191550
קואורדינטה Y : 655150 - 654650

1.5.2 תיאור מקום אירפורט-סיטי, (קריית שדה התעופה), פארק התעסוקה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מועצה אזורית חבל מודיעין

התייחסות לתחום הרשות נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית אירפורט-סיטי, (קריית שדה התעופה)

יישוב שכונה רחוב מספר בית
לייר
לייר
לייר

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6832	מוסדר	חלק	113, 133, 124	115

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
6832	6832

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
566/ז	200/218, 300/2, 400/11

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לייר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
9.1.1997	4475	תכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית גז/566 ממשיכות לחול.	• שינוי	גז/566 ✓
31.5.2001	4990	תכנית זו אינה משנה את המפורט בהוראות תוכנית גז/מק/566.1.	• כפיפות	גז/מק/566.1 ✓
		תכנית זו אינה משנה את המפורט בהוראות תוכנית גז/מ/566.7.	• כפיפות	גז/מ/566.7 ✕
13.9.2004	5329	תכנית זו אינה משנה את המפורט בהוראות תוכנית גז/מק/566.9.	• כפיפות	גז/מק/566.9 ✓
		תכנית זו אינה משנה את המפורט בהוראות תוכנית גז/מ/566.10.	• כפיפות	גז/מ/566.10 ✕
31.08.2006	5572	תכנית זו אינה משנה את המפורט בהוראות תוכנית גז/מק/566.13.	• כפיפות	גז/מק/566.13 ✓

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		דורית דורון חוק אדריכלים	27.07.2011	14	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית	הוראות התכנית
		דורית דורון חוק אדריכלים	27.07.2011	1	1:1250	מחייב	תשרטת התכנית	תשרטת התכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים 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 התשריטיים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית										
גוש / חלקות	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה
		039734439		03-9734440	ת.ד. 66 לוד 70151	תאגיד	אירפורט סיטי בע"מ	אירפורט סיטי בע"מ	511659401	מספר זהות
										שם פרטי ומשפחה
										אירפורט סיטי בע"מ

1.8.2 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות
	03-7632299		03-7632222	דרך מנחם בגין 125 תל-אביב		מנהל מקרקעי ישראל-מחוז מרכז				

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
doron@hoek.co.il	0732223630	0505219417	0732223636	הרוגי מלכות 9 תל אביב	ה.פ. 513250175	דורית דורון חוק אדריכלים	דורית דורון חוק אדריכלים	27249	50329887	דורון חוק
office@dnts.co.il	03-9522628		03-9523332	רחומה 12 ראש"צ		גרינברג-שלסינגר מדידות בע"מ	גרינברג-שלסינגר מדידות בע"מ	644	017029786	דן שלסינגר

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.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	ל"ר

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**

1. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית מספר גז/566, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתכנית ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה, בכל ייעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ-50%, עפ"י סעיף 62 א. (א) (6) לחוק.
2. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי עפ"י סעיף 62 א. (א) (5) לחוק.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. העברת זכויות בניה למרתפים ממגרש מסי 2 עפ"י תכנית גז/566 למגרש מסי 11. השימוש במרתף הינו עפ"י תכנית גז/566 סעיף 5.6- לצרכי חניה, מקלוט, חדרי מכונות ומתקנים הנדסיים.
2. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי ותוספת קומת מרתף למגרש מסי 11.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית 30,741 מ"ר

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר		ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט		מס' מגרש	שטח לבניה		
מעל הקרקע	18,339	ללא שינוי	2	18,339	מ"ר	תעסוקה והיי סק
מרתף	7,468	-1,702		9,170		
מעל הקרקע	3,640	ללא שינוי	11	3,640	מ"ר	אחסנה ותעשיה
מרתף	1,702	+1,702		0		
	0	ללא שינוי	1181	0	מ"ר	שטח ציבורי פתוח
	0	ללא שינוי	218	0	מ"ר	דרך מאושרת

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפולים		תאי שטח	יעוד
		300	תעסוקה והיי טק
		400	תעשייה ואחסנה
		100	שטח ציבורי פתוח
		200	דרך מאושרת

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
59.66%	18,339	18,339	תעסוקה והיי טק
13.01%	4,000	4,000	תעשייה ואחסנה
11.35%	3,491	3,491	שטח ציבורי פתוח
15.98%	4,911	4,911	דרך מאושרת
100.00%	30,741	30,741	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: תעסוקה והיי טק
4.1.1	שימושים
.א	תעסוקה
.ב	היי טק
4.1.2	הוראות
.א	כל ההוראות אשר לא שונו במפורש מתכנית גז/566, ממשיכות לחול ללא כל שינוי.

4.2	שם ייעוד: תעשייה ואחסנה
4.2.1	שימושים
.א	תעשייה
.ב	אחסנה
4.2.2	הוראות
.א	כל ההוראות אשר לא שונו במפורש מתכנית גז/566, ממשיכות לחול ללא כל שינוי.

4.3	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
.א	שטח ציבורי פתוח
4.3.2	הוראות
.א	כל ההוראות אשר לא שונו במפורש מתכנית גז/566, ממשיכות לחול ללא כל שינוי.

4.4	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
.א	דרך מאושרת
4.4.2	הוראות
.א	כל ההוראות אשר לא שונו במפורש מתכנית גז/566, ממשיכות לחול ללא כל שינוי.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1 מצב קיים

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צמידות לדונם (מ"ר/דונם)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה כה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לקובעות	מעל לקובעות							מתחת לבניסה הקובעות	שרות			
5	4	4	2	6	24	40	-	-	150%	27,508.50	9,169.50	3,668	18,339	300 (מגרש 2)	תעסוקת וחי- סק
10	4	4	1	3	18	55	-	-	91%	3,640	-	485	4,000	400 (מגרש 11)	תעסוקת והוספה

5.2 מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צמידות לדונם (מ"ר/דונם)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה כה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לקובעות	מעל לקובעות							מתחת לבניסה הקובעות	שרות			
5	4	4	2	6	24	40	-	-	140.7%	25,806.50	7,467.50	3,668	18,339	300 (מגרש 2)	תעסוקת וחי- סק
10	4	4	1	3	18	55	-	-	133.5%	5,342	1,702	485	4,000	400 (מגרש 11)	תעסוקת והוספה

9169.50 – 1702.00 = 7467.50 *

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 כתב שיפוי:

היום מתחייב לשפות את הוועדה המקומית לתכנון ובניה-יועדה מקומית של מועצה אזורית חבל מודיעין על כל תביעות פיצויים שיוגשו לה עפ"י פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. היום יחתום על כתב שיפוי בנוסח שיומצא ע"י הוועדה המקומית.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר.	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום מתן תוקף.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
		אירפורט - סיטנ בע"מ <i>אירפורט סיטנ בע"מ</i>	ח.פ. 511659401		
		מנהל מקרקעי ישראל- מחוז מרכז			בעלי עניין בקרקע
28.7.11		דורית ודורון הוק אדריכלים ח.פ. 513250175 <i>דורית ודורון הוק אדריכלים רח' הנוגי המלכות 9, תל אביב 69714 טל' 073-2223687, פקס' 073-2223630</i>	50329887	דורון הוק	עורך התכנית

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה דודון הוק (שם), מספר זהות 5032988-7, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי חמ/מק/20/566 ששמה העברת זכויות למרתף ממגרש מס' 02 למגרש מס' 11 בקרית שדה התעופה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכל מספר רשיון 27249.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
- א. _____
- ב. _____
- 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.

דודית דודון הוק אדריכלים
 ח' חרוגי המלכות 9, תל אביב 69714
 טל' 073/2223636, פקס' 073/2223630

חתימת המצהיר

24.08.2011
 תאריך

הצהרת המודד

הצהרה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרת מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימלא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המתווה רקע לתוכנית.
סעיף 2 ימלא ע"י המודד המוסמך שערך את הערוך או אישר את עדכיות המדידה ככל שנוערך עדכון או אושרה עדכיות למפה הטופוגרפית/המצבית. לרבות הרקע הקדיסטראלי.

מספר התוכנית: חמ/מק/20/566

רמת דיוק, חקו כחול וחקדסטרו:

- מדידה גרפית
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ד (כולל חקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הרני מצהיר בואת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המתווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: _____ והיא תוכנה לפי תוראות עו"ל מבא"ת ובהתאם להוראות חוק ולתקנות המודדים שבתוקף. ריוק חקו הכחול וחקדסטרו: מדידה גרפית/קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ד (כולל חקו הכחול).

25/08/2011
תאריך



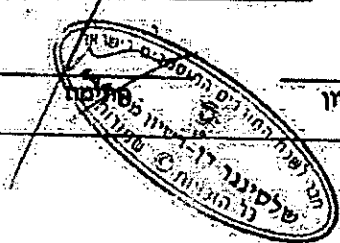
644
מספר רישון

דן שלסינגר
שם המודד

2. עדכיות המדידה

הרני מצהיר בואת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המתווה רקע לתוכנית זו, לרבות חקע הקדיסטראלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכיות/עדכנה ביום: _____ בהתאם להוראות חוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

25/08/2011
תאריך



644
מספר רישון

דן שלסינגר
שם המודד