

22361

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



משרד הפנים מחוז מרכז	תכנית מס' 424-0121533
30.04.2014	הזזת גבול מגרש 102 בא.ת. פארק חמ"ן
נתקבל תיק מס'	

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי חבל מודיעין

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

הועדה מקומית לתכנון ולבניה חבל מודיעין
 אישורים תכנית בסמכות הוועדה המחוזית מס' 424-0121533
 אשר הוועדה המקומית בישיבתה מס' 2013 0002
 מיום 5.3.13 החליטה להמליץ:
 להפקידה
 להפקידה בתנאים
 למתן-תוקף
 30.4.14
 מנכ"ס הועדה תאריך יו"ר הועדה



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז המרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

(424-0121533) 12.3.14

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר

התכנית נקבעה טעונה אישור השר

10/1 תאריך
 9/14 יו"ר הוועדה המחוזית



דברי הסבר לתכנית

- ביוזמת המועצה האזורית חבל מודיעין והחברה הכלכלית לפיתוח חבל מודיעין, מוגשת תכנית מפורטת, בסמכות הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז, שעיקריה:
- ללא איחוד וחלוקה.
- הזזת גבול מגרש תעשייה שמספרו 102 ומגרש שצ"פ שמספרו 86 ללא שינוי בשטחם.
- הזזת קווי בנין למגרש שמספרו 102 על פי הגבולות החדשים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

הזזת גבול מגרש 102 בא.ת. פארק חמ"ן

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

424-0121533

מספר התכנית

19.506 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

1.3 מהדורות שלב

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק
לייר

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
 חבל מודיעין
 קואורדינאטה X 196315
 קואורדינאטה Y 657454

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה א.ת. חבל מודיעין (פארק חמ"ן)

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9229	מוסדר	חלק		20
9230	מוסדר	חלק		20
9232	מוסדר	חלק	3, 10	2

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

שהם

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חמ"מ/מק/ 36 /401	כפיפות		6055	1683	28/01/2010
תמא/ 2 /4	כפיפות		4525	3620	25/05/1997



תכנון זמין
 מונה הדפסה 16



תכנון זמין
 מונה הדפסה 16



תכנון זמין
 מונה הדפסה 16

1.7 נספחים ומסמכים נלווים



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				הלל מררי				בהוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		הלל מררי			תשריט מצב מוצע	כן
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	20/11/2012	מררי הלל		02/07/2013		לא

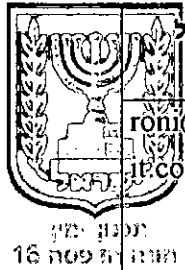
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

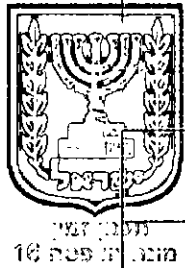


מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רוני ענבר	-	החברה הכלכלית לפיתוח חבל מודיעין	שהם	מודיעים	10	03-9791177	03-9797711	roni@calcalit.co.il

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית, רוני ענבר	-	החברה הכלכלית לפיתוח חבל מודיעין	שהם	מודיעים	10	03-9791177	03-9797711	roni@calcalit.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-5614985	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	הלל מררי	2018	מחי טכנית ליד תנועת המושבים בע"מ	תל אביב- יפו	הארבעה	10	03-5615454	03-5612640	tnuat@tech- dept.co.il
מודד מוסמך	מודד	דב סטולרו	564	עדי מדידות והנדסה (תשי"ג) בע"מ	ראשון לציון	לזרוב (1)	17	03-9263817	03-9263818	office@adiltd co.il

(1) כתובת: 17 אי.א.ת. חדש ראשון לציון.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הזזת גבול מגרש תעשייה שמספרו 102 ומגרש שצ"פ שמספרו 86 ללא שינוי בשטחם. הזזת קווי בנין למגרש שמספרו 102 על פי הגבולות החדשים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- על פי הוראות תבי"ע חמ/מק/36/401 ללא שינוי בזכויות והוראות הבנייה הקיימות
- א. שינוי בגבולות מגרש תעשייה מס' 102, ללא שינוי בשטחו.
- ב. שינויי בגבול השצ"פ מגרש מס' 86 בהתאמה לשינויי דלעיל, ללא שינוי בשטחו.
- ג. הזזת קווי בנין למגרש שמספרו 102 על פי הגבולות החדשים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	19.506
------------------	--------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	8,216			8,216	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	3
שטח ציבורי פתוח	86
תעשייה	102



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ביטול	שטח ציבורי פתוח	86
בלוק ביטול	תעשייה	102

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,417	7.26
שטח ציבורי פתוח	4,396	22.54
תעשייה	13,693	70.20
סה"כ	19,506	100



מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,417.23	7.27
שטח ציבורי פתוח	4,394.43	22.53
תעשייה	13,694.35	70.21
סה"כ	19,506.01	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה
4.1.1	<p>שימושים</p> <ul style="list-style-type: none"> - מפעלי תעשייה המיועדים לצורכי ציבור, מלאכה ואחסנה, עיבוד טובין ואספקת שרותים. - בנייני משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשייה שבמקום. - מסעדות ומזנונים בתחומי המפעלים, לשרות עובדיהם. - מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון וגז, פסולת מערכות אנרגיה ותקשורת. - שטחים ומתקנים לחניה, פריקה טעינה ותמרון. - אתר גירוט - שטח המיועד לאיסוף גרוטאות, גירוט ומיחזורם.
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>נטיעות, גינון ומעבר קווי תשתיות</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>תותר כניסה ויציאה למגרשים לתעשייה להולכי רגל בלבד ולא לכלי רכב.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
4.3.2	<p>דרכים</p> <p>הוראות</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות			קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידו- ימני	צידו- שמאלי	אחורי		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
תעשייה	102	13686	(1) 8216	(2) 685	(3) 1232	74	45	12 (4)	3	1 (5)	5	5	5	5



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, קומה: קומת כניסה, הערה: 4793 מ"ר בקי קרקע + 3423 מ"ר בקומה א' ובסה"כ 8216 מ"ר או לחילופין 4108 מ"ר בקי"ק, 2054 מ"ר בקי"א, 2054 מ"ר בקי"ב.
- (2) הערך מתייחס למ"ר מקסימום.
- (3) הערך מתייחס למ"ר מקסימום.
- (4) 3 קומות
- גובה 12מי מעל 0.00 שייקבע בתכנית בינוי.
- (5) מרתף בגובה 2.4 מי לחניה..



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות .6

6.1

ניהול מי נגר

מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר על ידי מהנדס הועדה במקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת בתחום התכנית יעשו פעולות להשהיית נגר עילי לפי תמ"א/34/ב/4 ליצירת שטח מחלחל במטרה להקטין ספיקות מקסימליות שיווצרו בעקבות שינוי התכנית של הקרקע. יקבעו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות זמן גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו'). מסביב לכל מבנה תהיה רצועה מגוננת לספיגת מי הנגר מגג המבנה. פתחי המרזבים יופנו לשטחי גינון הסמוכים למבנים בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. בשצפיים ישולבו שטחי השהייה וחלחול מרכזיים להקטנת ספיקת הנגר מאזור התעשייה ולהעשרת מי התהום, בנוסף לשטחים המגוננים בתוך המגרשים.

הגנה על מי תהום

בכל שימושי הקרקע יאסרו שימושים או פעילות בקרקע העלולים לזהם את מי התהום כגון אחסון, טיפול או שימוש בחומרים מסוכנים ודלקים.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

על פי הוראות תכנית מאושרת מס' 10/401/גז.

6.3

היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית .7

7.1 שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו עד 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16




תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 16	תאריך: 28/4/11 חבל-מודיעין חתימה:	סוג:	שם: רוני ענבר שם ומספר תאגיד: החברה הכלכלית לפיתוח חבל מודיעין 511413932	מגיש התכנית
	תאריך: 28/4/11 חבל-מודיעין חתימה:	סוג: חברה כלכלית	שם: רוני ענבר שם ומספר תאגיד: החברה הכלכלית לפיתוח חבל מודיעין 511413932	יזם
	תאריך:	סוג: בבעלות מדינה חתימה:	שם: שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101761	בעל עניין בקרקע
	תאריך: 28/4/11 חבל-מודיעין חתימה:	סוג: עורך ראשי	שם: הלל מררי שם ומספר תאגיד: מח' טכנית ליד תנועת המושבים בע"מ 510503022	עורך התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16