

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 424-0124818

איחוד מגרשים 27,105 בא.ת. חבל מודיעין
10/9/2014
צ'וקן ש'נעק אמת ג'אקף ✓

מחוז מרחב תכנון מקומי חבל מודיעין
מרכז מרחב תכנון מקומי חבל מודיעין
סוג תכנית מפורטת
תכנית מפורטת

אב"ק עם אימוץ א"ס
יש צ'וקן אב"ק א"ס
אב"ק א"ס א"ס
א"ס א"ס א"ס

אישורים



ועדה מקומית "חבל מודיעין"
אישור תכנית מס' 424-0124818
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בלשיבה מס' 2014/007 ביום 10.7.14
[Signature]

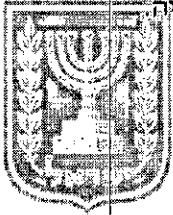
ועדה מקומית חבל מודיעין
נתקבל
31-07-2014
שם המקבל



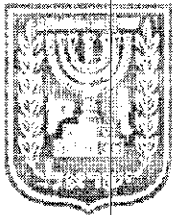
דברי הסבר לתכנית

התכנית נועדה לאחד מגרשים מס' 27 ו-105 באזור תעשייה חמי"ן ביעוד תעשייה, למגרש אחד לאחר שמשרד התמ"ת הקצה מגרש צמוד למטרת הרחבת מפעל.

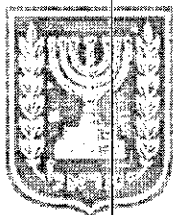
במגרש 27 בנוי מבנה המשמש למפעל ייצור אריזות פלסטיק. מגרש מס' 105 רייק למעט מבנה טרנספורמציה מוצע לאחד את שני המגרשים לצורך הרחבת המפעל הקיים.



הכ"ן זמין
מועד הדפסה: 14



הכ"ן זמין
מועד הדפסה: 14



הכ"ן זמין
מועד הדפסה: 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	איחוד מגרשים 27,105 בא.ת.חבל מודיעין
		מספר התכנית	424-0124818
1.2	שטח התכנית		4.451 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חבל מודיעין

196039 קואורדינאטה X

657220 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום א.ת.חבל מודיעין (פארק חמון).

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חבל מודיעין - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9231	מוסדר	חלק	13, 15	

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

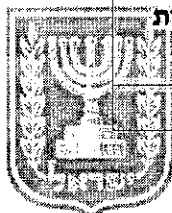
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

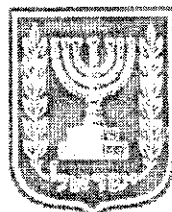
לא רלוונטי



המגן
מנהל תכנון



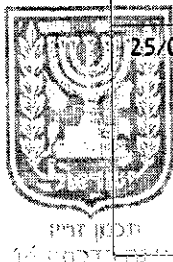
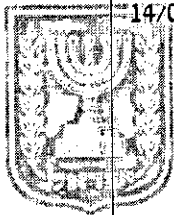
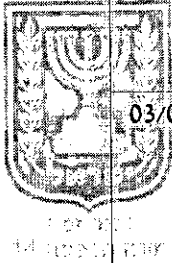
המגן
מנהל תכנון



המגן
מנהל תכנון

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

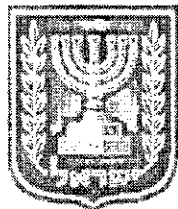
תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/01/1991	1011	3831	שינוי: בכל הנושאים הקשורים במטרות תכנית זו תהא היא עדיפה. כפיפות: בשאר הנושאים (שאינם לפי סעיף 10.62 (א)) ימשיכו לחול הוראות גז/401/10	כפיפות	גז/401/10 ✓
02/07/2001		4997	על תכנית זו חלות הוראות תכנית גז/מק/401/15. במידה ויש סתירה בין התכניות תגברנה הוראות תכנית זו.	שינוי	גז/מק/401/15 ✓
14/03/2004	2306	5282	על תכנית זו חלות הוראות תכנית גז/מק/401/18. במידה ויש סתירה בין התכניות תגברנה הוראות תכנית זו.	שינוי	גז/מק/401/18 ✓
16/08/2007	3939	5704	על תכנית זו חלות הוראות תכנית גז/מק/401/25. במידה ויש סתירה בין התכניות תגברנה הוראות תכנית זו.	שינוי	גז/מק/401/25 ✓
28/01/2010	1683	6055	על תכנית זו חלות הוראות תכנית גז/מק/401/36. במידה ויש סתירה בין התכניות תגברנה הוראות תכנית זו.	שינוי	חמ/מק/401/36 ✓
25/05/1997	3620	4525	על תחום התכנית חלות ההגבלות הרלוונטיות הנובאות מקיומו של שדה תעופה נתבי"ג בהתאם לתכנית תמ"א 2/4.	כפיפות	תמא/4/2 ✓



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דב קורן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דב קורן			תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	31/12/2012	קורן דב		03/01/2013		כן
טבלאות הקצאה	מחייב		2	30/06/2014	ניצה המאירי		30/06/2014	טבלת הקצאות	כן
בינוי	מנחה	1: 500	1	08/05/2013	דב קורן		01/07/2014	נספח בינוי מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	31/12/2012	קורן דב		01/07/2014		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



התכנון והבנייה
מונה תדפיס 14

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
	עליזה סגל			שהם	(1)		03-9732204	03-9732205	Aliza@stakplast.co.il
	רפאל סט			שהם	(2)		03-9732204	03-9732205	Rafi@stakplast.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 962 שהם.

(2) כתובת: ת.ד. 962 שהם.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מינהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-5614985	
חוכר	עליזה סגל			שהם	(1)		03-9732204	03-9732205	Aliza@stakplast.co.i
חוכר	רפאל סט			שהם	(2)		03-9732204	03-9732205	Rafi@stakplast.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 962 שהם.

(2) כתובת: ת.ד. 962 שהם.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דב קורן	34132	דב קורן אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	28	03-6090949	03-6953703	gk_arch@net vision.net.il
שמאית מקרקעין	שמאי	ניצה המאירי	663		תל אביב- יפו	אפטר יעקב	3	03-6992469	03-6993260	
מודד מוסמך	מודד	יעקב עזרא	531	ע.ד.י מדידות והנדסה בע"מ	ראשון לציון	לזרוב	17	03-9623817	03-9623818	office@aditd. co.il



מדינת ישראל
ההגנה
14 תדפסה



תכנית זמין
מונה תדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
דפסה 14

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.

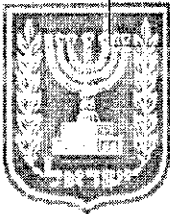
2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

1. איחוד מגרשים מס' 27 ו-105 בהסכמת בעלים.
2. ביטול קו הבנין בין מגרשים 27 ו-105.
3. שינוי תכנית מ- 38% ו-45% ל-45% במגרש המאוחד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד מגרשים בהסכמת בעלים לפי סעיף 62א.(א)(1).
2. קביעת קווי בנין למגרש המאוחד לפי סעיף 62א.(א)(4).
3. שינוי תכנית ל-45% לפי סעיף 62א.(א)(5).



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	4.451
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	16,206		16,206		

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
תעשייה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

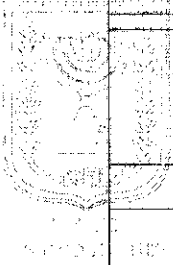
יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	4,451	100
סה"כ	4,451	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	4,453.22	100
סה"כ	4,453.22	100

4. יעודי קרקע ושימושים

תעשיה	4.1
שימושים	4.1.1
על פי הוראות תכנית מס' גז/10/401 סעיף 7.1 ותכנית גז/מק/15/401.	
הוראות	4.1.2
הוראות בניוי	א
כל ההוראות עפ"י תכניות מאושרות מס' : גז/10/401, גז/מ/15/401, גז/מק/18/401, גז/מק/25/401, חמ/מק/36/401.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	תכנית (% מותא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מעל הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
										עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי		
5	5	5	5	1	3	12	45	74	9	5	60	4451	1	תעשייה		



תכנון זמין
מונה תדפיסה 14

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

הערה ברמת הטבלה:

1. גובה המבנה:
בתנאי שלא יחרוג מהגובה המירבי המותר על פי הוראות תמא/2,4, כמפורט בסעיפים 1.6 ו-6.4 ובאישור רשות התעופה האזרחית.
2. קו בנין לביתן שומר, למרכז אנרגיה ולמתקנים טכניים 0.00מ'.



תכנון זמין
מונה תדפיסה 14

6. הוראות נוספות

6.1 מגבלות בניה לגובה



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

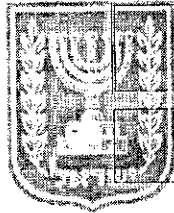
1. על תחום התוכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תוכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בנייה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא תוכן תוכנית מפורטת או מתארית או יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תוכנית מפורטת או מתארית על פי תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.

2. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, קומת גג חלקית למתקנים ושימושים טכניים, רום עליון של תרנים, אנטנות, מנופים ועגורנים לבניה וכו', הינו על פי הוראות תמא/2/4 ואין לחרוג ממנו.

3. תנאי לאישור העמדת עגורנים/מנופים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה מירבי מעל פני הים וקבלת הוראות סימון.

4. תנאי למתן היתר בניה, בקשות להקלה, בקשות לשימוש חורג וכו', הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

7. ביצוע התכנית

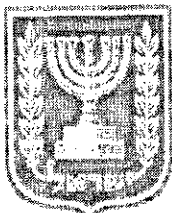


תכנון זמין
מונה הדפסה 14

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: עליזה סגל שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 8/7/14 חתימה:
מגיש התכנית	שם: רפאל סט שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 8/7/14 חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל 1	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
-----------------	---	----------------------	------------------

בעל עניין בקרקע	שם: עליזה סגל שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 8/7/14 חתימה:
-----------------	----------------------------------	--------------	-------------------------

בעל עניין בקרקע	שם: רפאל סט שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 8/7/14 חתימה:
-----------------	--------------------------------	--------------	-------------------------

עורך התכנית	שם ומספר תאגיד: דב קורן אדריכלים בע"מ	סוג: עורך ראשי	תאריך: 7/2/2014 חתימה:
-------------	--	-------------------	---------------------------

דב קורן אדריכלים בע"מ
רח' נחלת יצחק 28, תל-אביב 57448
טל: 6090949-03 פקס: 6093703-03

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה משום הסכמה לממוש 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 הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו ואין חתימתנו 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 ידינו הסכם בגין השטח בכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית, והיא תקפה ל- 30 חודשים מתאריך החתימה.

רשות מקרקעי ישראל
מרחב עסקי מרכז
חאריך: 29-06-2014

דוד אמגלי
אדריכל המחוז

טופס 2 עמי 1
(תקנה 5)

טבלת הקצאה

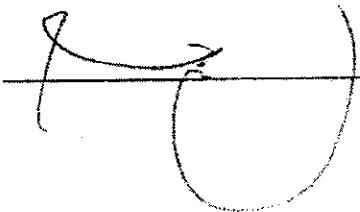
לתוכנית מס' 424-0124818 (איחוד מגרשים 105, 27 בא.ת. חבל מודיעין)

פרטי החלקות הקיימות

מספר סידורי	גוש	חלקה/מגרש	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	מס' זהות	משכנתאות	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה	שטח החלקה	החלקים בבעלות
1	9231 מס' קודם 4619	15 מס' קודם: חלק מחלקות 70-73 מגרש: 27	רשות הפיתוח - בשלמות	עליזה סגל - 1/2 רפי סט - 1/2	051610350 056132384	בנק הבינייל הראשון לישראל בע"מ	2,701.00 מ"ר	2,701.00 מ"ר	100%
2	9231 מס' קודם 4619	13 מס' קודם: חלק מחלקות 75,76,73 מגרש: 105	רשות הפיתוח - בשלמות	עליזה סגל-1/2 רפי סט - 1/2	051610350 056132384		1,750.00 מ"ר	1,750.00 מ"ר	100%
סייה							4,451.00 מ"ר	4,451.00 מ"ר	

שם: ניצה המאירי, כלכלנית ושמאית מקרקעין

חתימה:



מס' רישון: 663

תאריך: 30.6.14

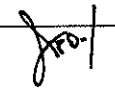


טופס 2 עמי 2
(תקנה 5)

טבלת הקצאה

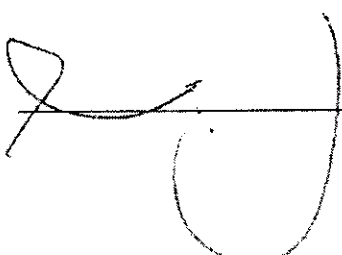
לתוכנית מס' 424-0124818 (איחוד מגרשים 105, 27 בא.ת. חבל מודיעין)

פרטי המגרשים המוקצים

מספר סידורי	מספר גוש	מגרש לפי התוכנית	מס' חלקה ארעי/סופי*	שם הבעלים הרשום**	שם החוכר הרשום	משכנתאות	מס' זהות	שטח המגרש מ"ר	חלקים (בשבר פשוט)	יעד החלקה	חתימת הבעלים	תאריך חתימת הבעלים
1	9231	1		רשות הפיתוח - כשלמות	עליזה סגל - 1/2 רפי סט - 1/2	בנק הבינ"ל הראשון לישראל בע"מ	051610350 056132384	4,451.00	1/1	תעשייה		8/11/14

**ימולא בידי המודד/רשם המקרקעין
**הועברה תבעלות, כולה או חלקה, לאחר עריכת טבלה זו, יראו את הבעלים הרשום בפנקסי המקרקעין כרשום בטבלה זו, אף אם נרשם בפנקסי המקרקעין לאחר עריכת הטבלה.

שם: ניצה המאירי, כלכלנית ושמאית מקרקעין.

חתימה: 

מס' רישיון: 663

תאריך: 30.6.14



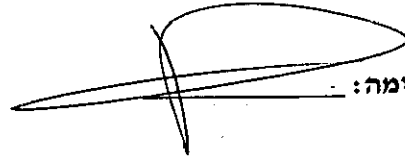
תכנית מס' 424-0124818 - שם התכנית: איחוד מגרשים 105, 27 בא.ת. חבל מודיעין
תאריך: 30/06/2014 11:33:17 מספר טבלאות הקצאה טבלת הקצאות

תכנית מס' 424-0124818 - שם התכנית: איחוד מגרשים 105, 27 בא.ת. חבל מודיעין

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

תוכנית מספר: 424-0124818 שם התוכנית: איחוד מגרשים 27 ו-105 בא.ת. חבל מודיעין

עורך התוכנית: אדריכל דב קורן - דב קורן אדריכלים בע"מ תאריך: 7/2/2014 חתימה:



יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה %				מספר יחיד	צפיפות לדונם (נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מ"ר				מ"ר	מ"ר	מ"ר		
			עיקרי	שרות									עיקרי	
תעשייה	27	2701	35% בק"ק+25% בק"א ובסה"כ 60% או לחילופין 30% בק"ק, 15% בק"א, 15% בק"ב	5%	---	---	---	12 מעל 0.00 מ"	3	1	5	5	5	
	105	1750	35% בק"ק+25% בק"א ובסה"כ 60% או לחילופין 30% בק"ק, 15% בק"א, 15% בק"ב	5%	---	---	12 מעל 0.00 מ"	3	1	5	5	5	5	

הערות:

1. ניתן להוציא היתר בניה למגרש 105 בשטח 1,750 מ"ר וכל הוראות התכנית יחולו עליו.
2. במגרש 105 קו בנין לביתן שומר, למרכז אנרגיה ומתקנים טכניים 0.00 מ"ר.
3. ובתנאי שלא יחרוג מהגובה המותר מעל פני הים, עד פי הוראות תמ"א 2/4 ותשריט תכנית זו, לרבות כל המגרשים הכלולים בהוראות תכנית זו ולרבות המגרש המצוין במפורש בעמודה זו, באישור רשות התעופה האזרחית.