

22772

תכנית מס': 424-0119099 - שם התכנית: פלאש תאורה - גוש 9235 חלקה 14 בא"ה חמ"ן

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים  
מחוז מרכז

1-1-02-2015

תוקף

תיק מס'

הוראות התכנית

תכנית מס' 424-0119099

פלאש תאורה - גוש 9235 חלקה 14 בא"ת חמ"ן

ועדה נוקדית חבל מודיעין  
נ. ת. ק. ה. ל.  
29-01-2015  
שם הממשל

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי חבל מודיעין

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז המרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום

30.11.14 (2014) 424-0119099

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר

התכנית נקבעה טעונה אישור השר

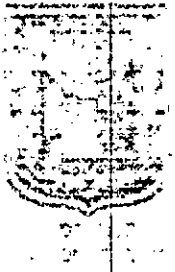
יו"ר הוועדה המחוזית

30.11.2015



## דברי הסבר לתכנית

למבנה התעשייה של חברת "פלאש תאורה", מבנה בעל 3 קומות וקומת מרתף, נדרשת תוספת שטחים לאחסנה בהמשך קומת המרתף בשטח של 2835 מ"ר. שטח האיחסון המוצע נמצא בחלל מסד סגור שנוצר עקב תוואי קרקע משופעים מתחת למבנה התעשייה הקיים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	פלאש תאורה - גוש 9235 חלקה 14 בא"ת חמ"ן
		מספר התכנית	424-0119099
1.2	שטח התכנית		8.049 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	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לי"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חבל מודיעין

196650 קואורדינאטה X

657025 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום חבל מודיעין איית חמ"ן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חבל מודיעין - חלק מתחום הרשות

נפה רמלה

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
9235	מוסדר	חלק	14	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חמ/מק/ 36 /401	67

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/07/2001		4997		שינוי	גז/ מק/ 401 /15 ✓
03/01/1991	1011	3831		כפיפות	גז/ 401 /10 ✓
14/03/2004	2306	5282		שינוי	גז/ מק/ 401 /18 ✓
14/02/2008	1948	5776		שינוי	גז/ מק/ 401 /27 ✓
28/01/2010	1683	6055		שינוי	חמ/ מק/ 401 /36 ✓



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				יאיר גרול				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			יאיר גרול			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	12/01/2015	גרול יאיר		14/01/2015	נספח כינוי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	1	12/01/2015	אפפל נתן		14/01/2015		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	10/03/2015	מנסור גילאל		10/03/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		26/02/2015	גרול יאיר		01/03/2015	גליון: 1	לא



תכנון ובינוי  
מחלקת תכנון ובינוי

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 ובינוי  
מחלקת תכנון ובינוי

**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
			פלאש תאורה נכסים (1988) בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	תאנה מכבים רעות	2	03-7218300	03-5587196	ruti@flashlight.co.il

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מינהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	
חוכר			פלאש תאורה נכסים (1988) בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	תאנה מכבים רעות	2	03-7218300	03-5587196	ruti@flashlight.co.il

**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	יאיר גרול	24145		כפר סבא	הכרמל	18	09-7659005	09-7659005	Groll14@zahav.net.il

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
na-arc@netvision.net.il	09-7664005	09-7664003	24	התע"ש	כפר סבא		23085	נתן אפפל	יועץ נופי	אדריכל נוף
jlmansoor@014.net.il		09-7936637		טירה	טירה		23534	גילאל מנסור	יועץ תחבורה	מהנדס כבישים
office@dnts.co.il		03-9523332	12	חומה	ראשון לציון		644	דן שלסינגר	מודד	מודד מוסמך



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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. תוספת קומת מסד בחלל שנוצר מתחת למבנה קיים בהיתר.
2. תיקון קו בניין תת קרקעי בפינה הדרומית מזרחית של המבנה עד 3.8 מ' (מצב קיים).

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת קומת מסד בחלל שנוצר, בצמוד למרתף החניה המאושר בהיתר מתחת למבנה, כתוצאה מטופוגרפיה נתונה של השטח גובה החלל המוצע 3.38 מ' נטו לצורך אחסנה בלבד ושטחו 2835 מ"ר.
2. תיקון קו בניין תת קרקעי בפינה הדרומית מזרחית של המבנה עד 3.8 מ' (מצב קיים)

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם 8.049

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	הערות
			מפורט	מתארי		
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	4,829	7,664		+2,835	

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

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפומים
קו בנין עילי	תעשייה	1
קו בנין תחתית קרקעי	תעשייה	1

**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מאושר**

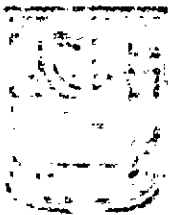
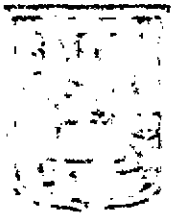
יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	8,049.04	100
סה"כ	8,049.04	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	8,049.04	100
סה"כ	8,049.04	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	תעשייה
4.1.1	שימושים
	<p>א. עפ"י תכנית מאושרת גז/10/401: מפעלי תעשייה המיועדים לצרכי ייצור, מלאכה, אחסנה, עיבוד טובין ואספקת שירותים.</p> <p>ב. משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשייה שבמקום. מסעדות ומזנונים בתחומי המפעל לשירות העובדים.</p> <p>ג. מתקנים הנדסיים, שטחים ומתקנים לחניה, פריקה, טעינה ותמרון.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>התכנית מאשרת הוספת מרתף איחסון מתחת למבנה המאושר הקיים עפ"י הזכויות המפורטות בסעיף 5 ובהתאם למצוין בנספח הבינוי.</p>



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			גודל מגרש כלי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(2) 5	5	20	(1) 5	1	3	20.6	48	109.21	8790.45	724	2835	402.45	4829	8049	תעשייה

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) קו בניין תחתון 3.8 מ' בפינת מרתף החניה עפ"י המסומן בתשריט ובנספח הבינוי.
- (2) קו הבניין הצפוני.

**6. הוראות נוספות**

חשמל	6.1
<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל ואישורה למגבלות שימוש ומרחקי בניה מותרים מקוי חשמל עילים ו/או תת קרקעים קיימים.</p> <p>2. מגבלות הבניה הכלליות הן:</p> <p>א. רשת מתח נמוך (רשת החלוקה)</p> <p>ת-תא"מ (תיל אוירי מבודד) במרחק אופקי 2 מ' ממבנה מאוכלס.</p> <p>ת-תא"מ (תיל אוירי מבודד) על קיר חדר מאוכלס במרחק אופקי 30 ס"מ מקיר חדר מאוכלס.</p> <p>ת-תיל חשוף במרחק אופקי 3 מ' ממבנה מאוכלס.</p> <p>ב. ארון חלוקה או ארון מונים - במרחק 1 מ' ממבנה מאוכלס.</p> <p>ג. רשת מתח גבוה 22, 33, 13 ק"ו.</p> <p>המרחק האופקי המזערי המותר בין החלק הקרוב ביותר של המבנה לבין תיל עילי חשוף או מצופה במצב של נטייה מירבית הוא 3 מ'.</p> <p>ד. רשת מתח עליון ועל-עליון (רשת ההולכה)</p> <p>המרחקים האופקיים המותרים בין החלק הקרוב ביותר של המבנה לציר הקו:</p> <p>ב-קוי מתח עליון 161 ק"ו עם שדות עד 300מ' - 20 מ'</p> <p>ב-קוי מתח-על 400 ק"ו עם שדות עד 450מ' - 35 מ'</p> <p>צ-ציר תעלה כבל מתח עליון 161 ק"ו בהנחה משולשת - 10 מ'</p> <p>צ-ציר תעלה כבל מתח לעיון 161 ק"ו בהנחה שטוחה - 20 מ'</p>	

ביוב	6.2
<p>1. השימוש המבוקש בתוספת למבנה יהיה לאחסנה יבשה בלבד.</p> <p>2. תכנון מערכת הביוב יהיה בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות בתחום רגיש מבחינה הידרולוגית.</p>	

ניהול מי נגר	6.3
<p>1. יש להבטיח כי 15% לפחית משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>2. יש להפוך את המגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד עליו. ניתן לבנות גדר בגובה 20 ס"מ לפחות סביב המגרש או בקצהו הנמוך וליצור בה מוצא לעודפי מים שיווצרו בעת סופות גדולות.</p> <p>3. יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>4. יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>5. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באיזור החניה.</p> <p>6. במידה ויזם התכנית מעוניין להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים בטח התכנית, עליו להציג אמצעים אחרים להחדרת מי הנגר ולקבל את אישור רשות המים עפ"י דין.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

שלבי ביצוע	7.1

7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש תוך 10 שנים.



**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	פלאש תאורה נכסים (1988) בע"מ 512609843	20/1/2015
	חתימה:	חתימה:	חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בעלים	
	חתימה:	חתימה:	חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חוכר	20/1/2015
	חתימה:	חתימה:	חתימה:

עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	20.1.15
	חתימה:	חתימה:	חתימה:

גרול יאיר אוריכל  
רח חסות 18 מר סבא  
סל' : 09-76