

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



מנהל תכנון ורישום 28

תכנית מס' 424-0118711

מרכז לוגיסטי בא.ת. חבל מודיעין

מחוז מרכז
06-09-2015
נוקבל
תיק מס'

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

אישורים



מנהל תכנון ורישום 28

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מש"ד הפנים - מחוז המרכז
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה
ד"ר ז. ש. (2015) 424-0118711

- התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
- התכנית נקבעה טעונה אישור השר

2015 תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

Handwritten signature



מנהל תכנון ורישום 28

דברי הסבר לתכנית

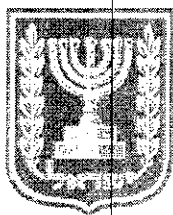
התוכנית מבקשת לאפשר הרחבת פעילות טבע באתר ע"י הגדלת היקף השטחים התפעוליים, המחסנים הלוגיסטיים ותוספת שטחי משרדים - וזאת ע"י הגדלת זכויות הבניה, שינוי גובה בניה מותר ומספר קומות המשרדים המותר.



הגנת ישראל
משרד הביטחון



הגנת ישראל
משרד הביטחון



הגנת ישראל
משרד הביטחון

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

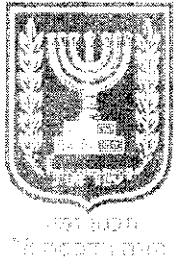
1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מרכז לוגיסטי בא.ת. חבל מודיעין

424-0118711

מספר התכנית



76.722 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

1.3 מהדורות שלב

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

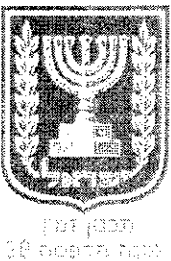
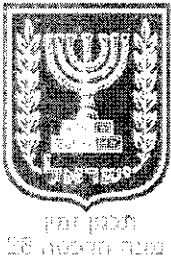
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"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

קואורדינאטה X 196706

קואורדינאטה Y 657298

1.5.2 תיאור מקום א.ת. חבל מודיעין, צפון-מזרחית לשוהם בין כביש 6 ודרך החורש

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 אזור תעשייה חבל מודיעין

1.5.5 נושאים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9233	מוסדר	חלק	5	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושאים ישנים

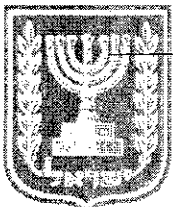
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

שהם



מנהל תכנון וזמין
ממנהל תכנון וזמין

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/10/ג/1	כפיפות	על תכנית זאת יחולו הוראות תמ"א 10/ג/1	3872	2316	02/05/1991
תמא/4/2	כפיפות	על תכנית זאת יחולו הוראות תמ"א 4/2.	4525	3620	25/05/1997
גז/401/10	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית גז/401/10	3831	1011	03/01/1991
גז/מק/401/18	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית גז/מק/401/18 ממשיכות לחול.	5282	2306	14/03/2004
גז/מק/401/27	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית גז/מק/401/27 ממשיכות לחול.	5776	1948	14/02/2008
חמ/מק/401/36	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית גז/מק/401/36 ממשיכות לחול.	6055	1683	28/01/2010



מנהל חשבונות המדינה
משרד הביטחון



מנהל חשבונות המדינה
משרד הביטחון



מנהל חשבונות המדינה
משרד הביטחון

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				דוד זרחי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			דוד זרחי			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	23/07/2014	דוד זרחי		07/08/2014		כן
ניקוז	מנחה		24	06/06/2012	שמואל פולק		27/07/2014		לא
בינוי	מנחה	1: 625	1	17/08/2015	דוד זרחי		17/08/2015		לא
ניקוז	מנחה	1: 500	1	04/08/2014	פולק שמואל		04/08/2014	תשריט לנספח ניקוז	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	17/08/2015	אלבז מישל		17/08/2015		לא
תשתיות	מחייב	1: 250	1	11/10/2015	יהושע פפיש		11/10/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		17/08/2015	דוד זרחי		17/08/2015	גליון: 1	לא

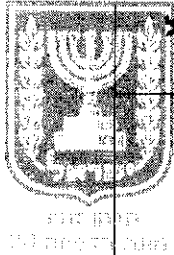
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



מדינת ישראל
ההגנה

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

1.8.1 מגיש התכנית

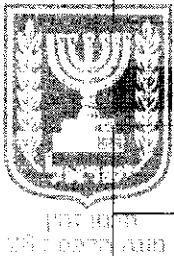


מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			חברת טבע תעשיות פרמצבטיות בע"מ	פתח תקוה	בזל	5	03-9148270	03-9148601	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם בפועל			חברת טבע תעשיות פרמצבטיות בע"מ	פתח תקוה	בזל	5	03-9148270	03-9148601	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

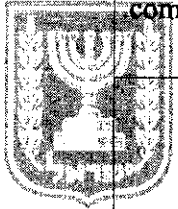


סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר			חברת טבע תעשיות פרמצבטיות בע"מ	פתח תקוה	בזל	5	03-9148270	03-9148601	

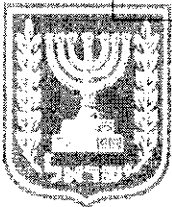
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דוד זרחי	21020	זרחי אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	ארלוזורוב	150	03-5223111	03-5223588	office@zarhy.com
יועץ תנועה וחניה	יועץ תחבורה	מישל אלבז	21156	אלבז מישל - הנדסה אזרחית בע"מ	תל אביב- יפו	המסגר	59	03-6247682	03-6240249	
מהנדס הידרולוג	יועץ תשתיות	שמואל פולק	18288	הידרומודול פולק שמואל בע"מ	קיסריה	(1)		03-6356858	03-5340854	
מודד מוסמך	מודד	אירית פנקס	780	א.פנקס ובנו מודדים מוסמכים בע"מ	קרית אונו	גולומב	17	03-6355773	03-5345938	
יועץ תשתיות	יועץ תשתיות	יהושע פפיש	32728	א.פפיש ושות' מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב- יפו	ברנדיס	5	03-6041125	03-6049672	office@papis h.co.il

(1) כתובת: רח' לוי אשכול 141 קיראון.



משרד הביטחון
מטה המבצעים 21



משרד הביטחון
מטה המבצעים 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנית מס' 424-0118711

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

הגדלת המפעל ע"י תוספת זכויות בניה ושינוי גובה המבנה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

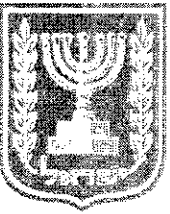
1. הגדלת זכויות הבניה: השטחים העיקריים מ- 46,005 עד 72,800 מ"ר, שטחי שרות מ-6,900 עד 18,250 מ"ר.

2. שינוי גובה בניה מותר ל-43.50 מ' מגובה הכניסה הקובעת בכפוף לתכנית תמ"א/2-4 - תכנית המתאר הארצית לנתב"ג ואישור רשות התעופה האזרחית.

3. הנחיות לבינוי האתר



תכנית מס' 424-0118711



תכנית מס' 424-0118711

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

76.722

שטח התכנית בדונם



מחלקת תכנון
מחלקת תכנון

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר	ענב	סוג נתון כמותי
	מפורס	מתארי				
מיועד לשימוש תעשייה/אחסנה	72,800		+26,795	46,005	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובה 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	101



מחלקת תכנון
מחלקת תכנון

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	תעשייה	101
מבנה מוצע	תעשייה	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	76,723	100
סה"כ	76,723	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	76,723.36	100
סה"כ	76,723.36	100



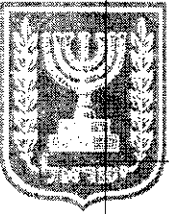
מחלקת תכנון
מחלקת תכנון

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה
4.1.1	שימושים
	תוספת השטחים מכוחה של תכנית זו ישמשו לאחסנה, לוגיסטיקה ומשרדים הנלווים לשימוש הלוגיסטי. היקף השטחים והשימושים שאושרו בתכנית גז/ 401/ 10 לא יששתנו וישארו בתוקף.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. נספח הבינוי מתווה את העמדת המבנים במגרש וגובהם, לנספח תוקף מנחה: יותרו בו שינויים ובלבד שעקרונות התכנון ישמרו וזאה בכפוף להגשת תכנית בינוי חדשה, במסגרת בקשה להיתר בניה, לאישור הועדה המקומית.</p> <p>2. הקו המסמן את הבנין המוצע במצב המוצע בתשריט, אינו מחייב והינו עקרוני בלבד, תכנית הבנין העתידי תקבע במסגרת בקשה להיתר.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>2. תותר חניה, על גג מבנה התפעול.</p>
ג	<p>מגבלות בניה לגובה</p> <p>סימון מהתשריט: גבול מגבלות בניה</p> <p>על חלק מתחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה בגובה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/ 4 / 2 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בו גוריון, הרחבת המבנה תבוצע בהתאם להוראות תכנית זו.</p>
ד	<p>תנועה</p> <p>1. בספח התנועה מתווה את מערך התנועה באתר, הכניסות והיציאות ומיקום החניה.</p> <p>2. מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p>



המנהל הכללי
אגף תכנון



המנהל הכללי
אגף תכנון



המנהל הכללי
אגף תכנון

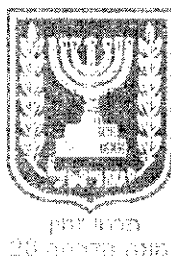
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
				שרות	עיקרי				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי 15 (5)	5 (4)	5 (3)	5 (2)	3	7	43.5 (1)	55	119	91050	6900	3800	11350	69000	76723	101	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) כולל מתקנים על הגג.
- (2) מדרום.
- (3) מצפון.
- (4) ממזרח.
- (5) ממערב.



6. הוראות נוספות

6.1 ניהול מי נגר

תנאי למתן היתר בניה עבור הרחבת המבנה יהיה ביצוע מתקני תפיסת מי נגר, השהיית הנגר בשטחים הירוקים וביצוע קידוחי החדרה בשטחים אלו, כדי להגדיל את חלחול מי הנגר לתת קרקע - לפי ההנחיות בנספח הניקוז ובהתאם לתמ"א 4/א34.

6.2 חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.3 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
2. הגובה המירבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה.
3. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

6.4 תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי להיתר הבניה יהיה ביצוע ניטור בהתאם לתכנית מאושרת ע"י רשות המים.
2. תנאי להיתר הבניה יהיה תכנון של מערכות הביוב בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות בתחום רגיש מבחינה הידרולוגית.

6.5 היטל השבחה

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

**6.6 הנחיות מיוחדות
סימון בתשריט: גבול מגבלות בניה**

מגבלות הבניה ביחס לציר קו מתח על מתייחסות גם להקמת קו 400 ק"ו עתידי ממזרח לקו הקיים בהתאם לתמ"א 1/ג/10.

6.7 הנחיות מיוחדות

הוראות משרד הבריאות:
התכנית נמצאת בתחום רדיוס מגן ג' של קידוח מי שתיה.
1. תנאי להיתר הבניה יהיה ביצוע ניטור בהתאם לתכנית מאושרת ע"י רשות המים.
2. תנאי להיתר הבניה יהיה תכנון של מערכות הביוב בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות בתחום רגיש מבחינה הידרולוגית.
1. אחסון סולר/דלק: לא יהיו מיכלים לאחסון סולר/דלק בתחום התכנית. ניתן לאשר אחסון לשעת חרום בלבד בכמות של עד 20 מ"ק בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה בנושא.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים עם פרסום למתן תוקף



הגנת המדינה
מטה המודיעין





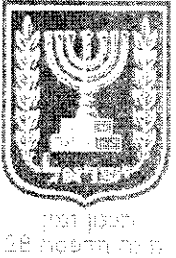
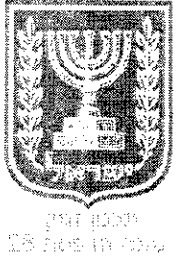
הגנת המדינה
מטה המודיעין



הגנת המדינה
מטה המודיעין

8. חתימות

 טבע תעשיות פרמצבטיות בע"מ חתימת:	שם: שם ומספר תאגיד: חברת טבע תעשיות פרמצבטיות בע"מ 520013954	סוג: תאריך:	מגיש התכנית
	שם: שם ומספר תאגיד: חברת טבע תעשיות פרמצבטיות בע"מ 520013954	סוג: תאריך:	יום
 טבע תעשיות פרמצבטיות בע"מ חתימה:	שם: שם ומספר תאגיד: חברת טבע תעשיות פרמצבטיות בע"מ 52	סוג: חוכר	בעל עניין בקרקע
	שם: שם ומספר תאגיד: חברת טבע תעשיות פרמצבטיות בע"מ 52	סוג: עורך ראשי	עורך התכנית
 זרחי אדריכלים בע"מ חתימה:	שם: שם ומספר תאגיד: זרחי אדריכלים בע"מ 510	סוג: עורך ראשי	עורך התכנית
	שם: שם ומספר תאגיד: זרחי אדריכלים בע"מ 510	סוג: עורך ראשי	עורך התכנית





07/08/2014
 להפקת תוכנית מס' 424-0118711
 תאריך: 10/08/2015
 ראו: החלטה הממוינת

תוכנית מס' 424-0118711
 מרכז לוגיסטי בא.ת. חבל מודיעין
 נספח זכויות מצב קיים

חוק התכנון והבניה, התשס"ה - 1965
 מרכז מחוז
 משרד הפנים - מחוז
 החלטה הממוינת החליטה ביום:

זכויות לתנאות בניה - מצב מאושר על פי תב"ע בתוקף

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מ"ר (מזערי 2000)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית תא (השטח %)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בניה (מטר)		
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				קדמי	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי		
			עיקרי	שרות									עיקרי	שרות
תעשייה	610	76675	46005	3834	6900	5	48%	18	5	20	5	5	5	



23/07/2014