

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

כא"כ

הוראות התוכנית	מחוז מרכז
	24-09-2015
תוכנית מס' חמ/401/43	נתקבל
	ותיק מס'

שם תוכנית: תוספת זכויות בניה במגרש מס' 12, א.ת חבל מודיעין

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: "חבל מודיעין"
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: auto;"> <p>מינהל התכנון - מחוז מרכז חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' חמ/401/43 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 20.9.15 לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור ש <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור ש</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מגדילה זכויות בניה על ידי תוספת קומה מ-3 ל-4 קומות ושטחים עקריים ושטחי שירות למבנה קיים במגרש מס': 12 בא.ת. חמ"ן עפ"י תכניות חמ/מק/36/401, גז/מק/15/401 גז/10/401, ללא תוספת גובה או נפח. וכן הרחבת המרתף למטרות חניה בלבד, עד לגבול המגרש המערבי, במטרה לספק שטחי חנייה נוספים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>תוספת זכויות בניה במגרש 12, את חבל מודיעין</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>
<p>חמ/401/43</p>	<p>מספר התוכנית</p>	
<p>3.644 דונם</p>		<p>1.2 שטח התוכנית</p>
<p>• מתן תוקף</p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>
<p>1</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>	
<p>15/09/2014</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>	
<p>• תוכנית מפורטת</p>	<p>סוג התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>
<p>• כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>	
<p>• לא רלוונטי</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>	
<p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	
<p>• ללא איחוד וחלוקה.</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	
<p>• לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חבל מודיעין

קואורדינטה X 195900
קואורדינטה Y 657400

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

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.א חבל מודיעין

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה לא רלוונטי
יישוב א.ת חבל מודיעין (פארק חמן)

שכונה לא רלוונטי
רחוב
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9231	מוסדר	חלק מהגוש	5	---

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חמ/מק/401/36	12

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
14/03/2004	5282	התכניות החלות על המקרקעין תשארנה בתוקפן ככל שאינן סותרות תכנית זו	• שינוי	גז/מק/401/15 2
28/01/2010	6055	התכניות החלות על המקרקעין תשארנה בתוקפן ככל שאינן סותרות תכנית זו	• שינוי	חמ/מק/401/36 ✓
03/01/1991	3831	התכניות החלות על המקרקעין תשארנה בתוקפן ככל שאינן סותרות תכנית זו	• כפיפות	גז/401/10 ✓
12/11/2003	5236	התכנית כפופה להוראות תמ"מ/3 – באזור תעשייה מלאכה ותעסוקה	• כפיפות	תממ/3/21 ✓
25/05/1997	4525	התכניות החלות על המקרקעין תשארנה בתוקפן ככל שאינן סותרות תכנית זו	• כפיפות	תמא/4/2 ✓

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	• מחייב	לא רלוונטי	13	לא רלוונטי	15/09/2014	אמיר קול	ועדה מחוזית מרכז	
תשריט התוכנית	• מחייב	1: 500	לא רלוונטי	1	06/01/2014	אמיר קול	ועדה מחוזית מרכז	
נספח בניוי	• מחייב	1: 250	לא רלוונטי	1	06/01/2014	אמיר קול	ועדה מחוזית מרכז	
נספח חנייה וגינון	• מחייב	1: 250	לא רלוונטי	1	18/01/2012	א. בוידק	ועדה מחוזית מרכז	
נספח ניקוז	• מחייב	לא רלוונטי	9	לא רלוונטי	30/01/2011	א. בוידק	ועדה מחוזית מרכז	

כל מסמכי התוכנית 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.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	א.ס.י.ס תכנון פתוח סימולציה וייצור טכנולוגיות מתקדמות בע"מ	פ.ח. 51-239638-3	השקד 27, א.ת. חבל מודיעין פארק חמן שוהם 73199	073-2336660				

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	א.ס.י.ס תכנון פתוח סימולציה וייצור טכנולוגיות מתקדמות בע"מ	פ.ח. 51-239638-3	השקד 27, א.ת. חבל מודיעין פארק חמן שוהם 73199	073-2336660			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	מנהל מקרקעי ישראל	לא רלוונטי	דרך מנחם בגין 125, תל-אביב 67012	03-7632222		03-7632233	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	אמיר קול	023063696	88722	לא רלוונטי	לא רלוונטי	דרך השלום 7, תל-אביב	03-6918030	052-2742124	03-6918040	kol_arch@netvision.net.il
מודד	עזרא יעקב	51810331	531	ע.ד.י. מדידות והנדסה (תש"ן) בע"מ	לא רלוונטי	לזרוב 17, א.ת. חדש ראשלי"צ	03-9623817	לא רלוונטי	03-9623818	yaakov@adiltd.co.il
חנייה, פיתוח וניקוז	מהנדס	17441601	85961	לא רלוונטי	לא רלוונטי	ריבל 22, תל-אביב	03-6881550	לא רלוונטי	03-6881551	boidek@netvision.net.il

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
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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**

תוספת זכויות בניה על-ידי הוספת קומה מעבר למותר בתכניות חמ/מק/36/401, גז/מק/15/401 גז/401/10 החלות והרחבת מרתף החניה עד לגבול המערבי של המגרש.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. תוספת זכויות בניה, מ-2186 מ"ר ל-4123 מ"ר.
 ב. תוספת 1 קומה נוספת, מ-3 קומות ומרתף ל-4 קומות ומרתף.
 ג. שינוי בקווי בנין למרתף - הרחבת מרתף החניה עד לגבול המערבי של המגרש, מ-5 מטר ל-0 מטר.
 ד. שינוי אחוזי גינון מ-30% ל-15%.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	3.644
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
שטח עיקרי		4123	1937	2186	מ"ר	תעשייה עתירת ידע

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" גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				12	תעשייה עתירת ידע

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה 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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100.00%	3644	תעשייה עתירת ידע		100.00%	3644	תעשייה עתירת ידע

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: תעשיה עתירת ידע
4.1.1	שימושים
א.	תעשיה אשר היצור בה מתבצע עפ"י תהליכים עתירי ידע, ו/או תעשיה שתוצרתה בעלת אופי מתוחכם וחדשני ו/או תעשיה שבתהליכה מעורב כח אדם ברמה אקדמית. בהתאם להוראות משרד הבריאות, יעוד זה יתיר שימושים הכוללים פעילות יבשה בלבד, שטחי האחסנה יכללו אחסנה יבשה בלבד ללא כל פוטנציאל אפשרי לזיהום הקרקע ומי התהום.
ב.	בנייני משרדים ושרותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשיה במקום.
ג.	מסעדות ומזנונים בתחומי המפעלים לשירות עובדיהם.
ד.	מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון, גז ופסולת.
ה.	שטחים ומתקנים לחניה, פריקה, טעינה ותמרון.
4.1.2	הוראות
א.	מס' קומות: תותר תוספת של 1 קומה נוספת – סה"כ 4 קומות.
ב.	מרתף חניה: תותר הרחבת מרתף החניה עד לגבול המגרש המערבי.
ג.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים – על פי תכנית חמ/מק/401/36

יעוד	מס' מגרש	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת						קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
תעשייה עתירת ידע	12	3644	2186	182	328	74	לא רלוונטי			1	3	5	5	5	5	

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת						קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
תעשייה עתירת ידע	12	3644	4123	287	1465	161%	לא רלוונטי		17.50	1	4	5	5	5	0	

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

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

6.2 חניה

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש לפי התקן התקף בזמן הוצאת היתר הבניה.

6.3 תנאים למתן היתר בניה

- (א) פתרון ניקוז למבנה.
 (ב) ההיתר יכלול מיגון קו הביוב המאסף מהבניין ועד לקו הביוב הציבורי בהתאם לדרישות רדיוס מגן ב' של קידוחי מי שתייה. מיגון קו הביוב המאסף יבוצע תוך ארבעה חודשים מיום קבלת ההיתר.
 (ג) בתחום בו חלות מגבלות תמ"א/2/4, היתר בניה חייב באישור רשות התעופה האזרחית.

6.4 מגבלות בניה לגובה

- (א) על תחום התכנית חלות מגבלות בניה בגין גובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה, כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/2/4.
 (ב) הגובה המירבי לבניה של מבנים מעל פני הים, לרבות חדרי מעליות, שרות, מתקנים טכניים על גבי הגגות, אנטנות, תרנים, עגורנים ומנופים לבניה וכד', הינו עפ"י הוראות תמ"א/2/4 ותשריט תכנית זו, ואין לחרוג ממנו.
 (ג) מתקנים המהווים גורמי משיכה לציפורים, לרבות מיכלי סילו לאחסון, מתקנים הנדסיים, תחנת שאיבה, מתקן מים וכי' חייבים בנקיטת אמצעים למניעת משיכת ציפורים, שיאושרו ע"י רשות התעופה האזרחית.
 (ד) תנאי להקמת עגורנים ומנופים וקבלת הנחיות לסימונם הנדרש לבטיחות טיסה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

6.5 ניהול מי נגר

באזורים המיועדים לפיתוח – מי הנגר יועברו מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים או מתקני החדרה סמוכים, לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.

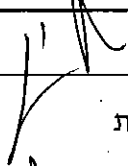
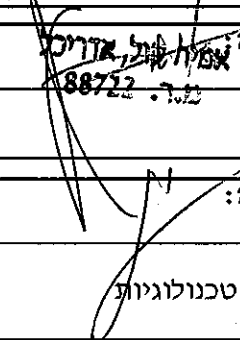
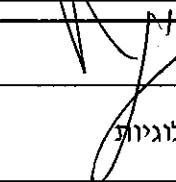
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית

תוך 5 שנים מיום אישור התכנית כחוק.

8. חתימות

תאריך: 16/9/15 מספר תאגיד: אייסיס תכנון בע"מ ח.פ. 3-239638-51		חתימה: 	שם: תאגיד/שם רשות מקומית: א.ס.י.ס תכנון פתוח סימולציה וייצור טכנולוגיות מתקדמות בע"מ	מגיש התוכנית
תאריך: 8/9/15 מספר תאגיד:		חתימה:  א.ס.י.ס תכנון פתוח סימולציה וייצור טכנולוגיות מתקדמות בע"מ מ.ד. 88722	שם: אמיר קול תאגיד:	עורך התוכנית
תאריך: 16/9/15 מספר תאגיד: אייסיס תכנון בע"מ ח.פ. 3-239638-51		חתימה: 	שם: תאגיד: א.ס.י.ס תכנון פתוח סימולציה וייצור טכנולוגיות מתקדמות בע"מ	יזם בפועל
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע	
מספר תאגיד:	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		בעל עניין בקרקע	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע	
מספר תאגיד:	תאגיד:		בעל עניין בקרקע	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע	
מספר תאגיד:	תאגיד:		בעל עניין בקרקע	