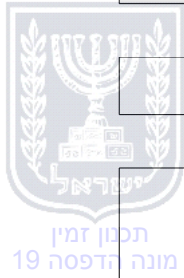


הוראות התכנית

תכנית מס' 424-0350066

מגרש A-302 - פארק תעשייה חבל מודיעין



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	חבל מודיעין
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

במגרש A-302-בפארק תעשייה חבל מודיעין מתוכנן מרכז לוגיסטי כדי לאפשר את הקמת המיתקן מבוקש להוסיף שימוש אחסנה לייעוד תעשייה עתירת ידע המאושר ולהגדיל את אחוזי הבניה והתכסית המאושרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מגרש A-302-פארק תעשייה חבל מודיעין

שם התכנית ומספר התכנית

424-0350066

מספר התכנית

10.993 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג 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

196291 קואורדינאטה X

657742 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום פארק תעשיות (חמון) חבל מודיעין

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 פארק תעשיות (חמון) חבל מודיעין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9229	מוסדר	חלק		4

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /4. הוראות תכנית תמא/4 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /2
03/01/1991	1011	3831	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/401 /10. הוראות תכנית גז/401 /10 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גז/401 /10
25/05/2016	7242	7272	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חמ/401 /40. הוראות תכנית חמ/401 /40 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חמ/401 /40
14/03/2004	2306	5282	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/מק/401 /18. הוראות תכנית גז/מק/401 /18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גז/מק/401 /18
28/01/2010	1683	6055	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חמ/מק/401 /36. הוראות תכנית חמ/מק/401 /36 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חמ/מק/401 /36



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דגן מושלי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דגן מושלי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500		30/08/2017	דגן מושלי	30/08/2017	נספח בינוי	לא
ניקוז	מנחה	1: 500		27/02/2017	ישראל אדלר	27/02/2017	נספח ניקוז	לא
תנועה	מנחה	1: 500		27/04/2017	ישראל אדלר	27/04/2017	נספח תנועה	לא
תשתיות	מנחה	1: 500		03/08/2016	אירנה גורקוב	19/11/2017	נספח תשתיות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		04/02/2018	דגן מושלי	04/02/2018	תשריט מצב מאושר	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



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			אלבגינו נכסים בע"מ	מודיעין עילית	(1)		03-9313122	03-9792490	
	פרטי			בית חסידים בע"מ	פתח תקוה	(2)		03-9310202	03-9773105	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שקד 5 א.ת. חבל מודיעין.

(2) הערה: א.ת. סגולה רח' התבור פתח תקווה, כתובת: א.ת. סגולה רח' התבור פתח תקווה.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין (1)	125	03-9411011	03-7632132	

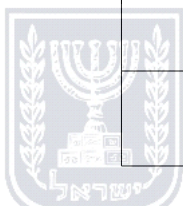
(1) כתובת: דרך מנחם בגין 125, ת"א.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	לאה לאיתה לוטן		לאה לאיתה לוטן	תל אביב- יפו	דרך בגין (1)	114	03-5614891	03-6488794	leita@mochl y-eldar.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דגן מושלי	36199	מושלי-אלדר אדריכלים	תל אביב- יפו	דרך בגין (2)	114	03-5614891	03-6488794	dagan@mochly-eldar.com
מהנדס	יועץ תחבורה	ישראל אדלר		ישראל אדלר הנדסה אזרחית בע"מ	רמת גן	(3)	4	03-6738206	03-6723172	adler99@netvision.net.il
מהנדס	יועץ תשתיות	אירנה גורקוב		אקוטק	תחום שיפוט מחוזי/ גלילי - מחוז תל אביב	(4)	15	03-9722887		ecotech1987@gmail.com
	מודד	יעקוב עזרא	531	ע.ד.ג. מדידות והנדסה(תש"י) בע"מ	ראשון לציון	(5)	17	03-9623817		

(1) כתובת: דרך מנחם בגין 114, ת"א.

(2) כתובת: דרך מנחם בגין 114, ת"א.

(3) כתובת: רח' זוהר 4 רמת גן.

(4) כתובת: רח' המסילה 15-בית גינן, ת"א.

(5) כתובת: לזרוב 17 א' אזור תעשייה חדש ראש"צ.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

הקמת מרכז לוגיסטי בפארק תעשיות חבל מודיעין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שימוש לאחסנה ביעוד המאושר תעשייה עתירת ידע

2. שינוי בתמהיל האחוזים בין הקומות

3. הקטנת השטח המגוון

4. שינוי 0.00 של המבנה

5. שינוי בכניסה המתוכננת למגרש עפ"י תוכנית הפיתוח ותכנון שתי כניסות חדשות מצד דרום

6. הגבהת גובה המבנה

7. הגדלת התכסית



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה עתירת ידע	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה עתירת ידע	10,993	100
סה"כ	10,993	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה עתירת ידע	10,997.53	100
סה"כ	10,997.53	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה עתירת ידע
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>(על פי תבע גז/10/401)</p> <p>1. האיזור מיועד לתעשיה אשר היצור בה מתבצע ע"פ תהליכים עתירי מדע ו/או תעשיה שתוצרתה בעלת אופי מתוחכם וחדשני ו/או תעשיה שבתהליכה מעורב כוח אדם ברמה אקדמית</p> <p>2. בנייני משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשייה שבמקום.</p> <p>3. מסעדות ומזנונים בתחומי המפעלים לשירות העובדים.</p> <p>4. מתקנים הנדסיים לחשמל מים ביוב ניקוז טלפון גז ופסולת.</p> <p>5. שטחים ומתקנים לחניה פריקה טעינה ותמרון.</p> <p>6. אחסון כל סוגי הסחורה והמוצרים שאינם מיועדים כחומר מסוכן לפי חוק החומרים המסוכנים (1993) כולל כל השימושים הדרושים לקיום תקין ורצוף של פעילות האחסון לרבות מתקני תשתית והנדסה, משרדים, מיקלטים, רחבות דרכים וחניות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א איכות הסביבה</p> <p>1. לא יותר איחסון כל חומר או כימיקל אשר מוגדרים כחומרים מסוכנים לפי חוק חומרים מסוכנים (1993)</p> <p>2. תותר אחסנה יבשה בלבד.</p> <p>ב בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הקמת המבנה ופיתוח השטח יהיו בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>ג מרתפים</p> <p>קומת המרתף תשמש למיתקנים טכניים ומתקני תשתית והנדסה של המבנה.</p> <p>ד ביוב</p> <p>1. תכנון מערכת הביוב יהיה בהתאם לדרישות משרד הבריאות, בתחום רגיש מבחינה הידרולוגית בתחום רדיוס המגן ג' של קידוח מי שתייה.</p> <p>2. הבדיקה בדבר פיתרון הביוב תיעשה כתנאי למתן היתר בניה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(1)	(1)	(1)	(1)	1	3	13.75		58	989		550	6595.8	10993	1	תעשייה עתירת ידע

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) על פי התשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

6.1	ניהול מי נגר
<p>א. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד''). ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקיד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
6.2	חיזוק מבנים, תמא / 38
<p>היתר לתוספת בניה למבנה קיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
6.3	תנאים למתן היתרי בניה
<p>תנאים למתן היתר בנייה</p> <p>א. לכל מבנה יהיה פתרון ניקוז.</p> <p>ב. בתחום בו חלות מגבלות תמ"א 2/4 היתר בנייה ובקשות להקלה חייבות אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	
6.4	מגבלות בניה לגובה
<p>מגבלות בנייה לגובה בגין תב"א 2/4 תכנית מתאר ארצית לנמל התעופה בן גוריון.</p> <p>א. על תחום התכנית (לפי תשריט) חלות הגבלות בנייה בגין גובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה, כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4.</p> <p>ב. הגובה המרבי המותר לבניה של מבנים מעל פני הים, לרבות חדרי מעליות/שרות, עלויות גג, מתקנים טכניים על גבי הגגות, אנטנות, תרנים, עגורנים ומנופים לבניה וכדי הינו על פי הוראות תמ"א 2/4 ותשריט תכנית זו ואין לחרוג ממנו.</p> <p>ג. מתקנים המהווים גורמי משיכה לציפורים, לרבות מיכלי סילו לאחסון, מתקנים הנדסיים, תחנת שאיבה, מתקן מים וכו' חייבים בנקיטת אמצעים למניעת משיכת ציפורים שיאושרו על ידי רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ד. תנאי להקמת עגורנים ומנופים וקבלת הנחיות לסימונים הנדרש לבטיחות טיסה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	

6.5	היטל השבחה
	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.
6.6	הפקעות לצרכי ציבור
	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבנייה יוחזרו לרשות המקומית על פי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.
	מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו על פי חוק התכנון והבנייה.



.7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	התוכנית תבוצע תוך 15 שנה

