

הוראות התכנית

תכנית מס' 421-0742312

תוספת שטחי בנייה וקומות למתחם תעשייה עתירת יזע, הייפורט שהם

מרכז

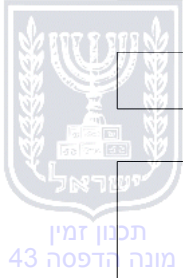
מחוז

מרחב תכנון מקומי שהם

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה תוספת שתי קומות ותוספת שטחי בנייה במגרש 15, בהתאם לשימושים בתכנית המתאר הכוללנית, מתחם 2, אזור תעסוקה צפון. על שטחים אלו התכנית מציעה להגדיל את זכויות הבנייה בהתאם לתכנית המתארית הכוללנית המספרה 421-0485961.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שטחי בנייה וקומות למתחם תעשייה עתירת ידע,
הייפורט שהם

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

421-0742312 מספר התכנית

11.418 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות כן של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

62 א (א) (א4) לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	שהם
קואורדינאטה X	196802
קואורדינאטה Y	658472

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שהם - חלק מתחום הרשות: שהם

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
5522	מוסדר	חלק	13	

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 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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/ 2 /4	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון	4525	3620	25/05/1997
תממ/ 3 /21 /34	ללא שינוי		7548	7811	20/07/2017
גז/ 10 /401	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/ 401 /10. הוראות תכנית גז/ 401 /10 תחולנה על תכנית זו.	3831	1011	03/01/1991
421-0485961	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 421-0485961. הוראות תכנית 421-0485961 תחולנה על תכנית זו.	8564	1927	09/12/2019



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				אדרי' יגאל לוי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אדרי' יגאל לוי		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מנחה	1: 250		27/05/2019	אדרי' יגאל לוי	17: 11 27/05/2019	נספח הדמיות	לא
בינוי	מנחה	1: 250		27/05/2019	אדרי' יגאל לוי	17: 08 27/05/2019	נספח מס' 1 - נספח בינוי	לא
חתכים	מנחה	1: 250		27/05/2019	אדרי' יגאל לוי	17: 15 27/05/2019	נספח מס' 2 - חתכים חזיתות	לא
תנועה	מנחה	1: 250		28/05/2019	אריה	12: 29 28/05/2019	נספח מס' 3 - תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500		28/05/2019	עזרא יעקב	11: 53 28/05/2019	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			מ.ס. שהם השקעות בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	(1)				nadlan@telram.org

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הסתת 16, מודיעין..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מ.ס. שהם השקעות בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	(1)				nadlan@telram.org

(1) כתובת: הסתת 16, מודיעין..

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				מ.ס. שהם השקעות בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	(1)				nadlan@telram.org

(1) כתובת: הסתת 16, מודיעין..

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אדרי' יגאל לוי		אדריכלים ומתכנני ערים	ירושלים	יפו (1)		02-6221625		Yigal@leviar ch.co.il
	מודד	עזרא יעקב	531	ע.ד.י מדידות והנדסה (תש"נ בע"מ	ראשון לציון	(2)	17	03-9623817	03-9623818	Yaakov@adil td.co.il
	יועץ תחבורה	אריה		ארצי הנדסה אזרחי בע"מ	אזור	(3)		03-9504351	03-6227876	

(1) כתובת: יפו 33 ירושלים.

(2) כתובת: רחוב לזרוב 17, ראשון לציון.

(3) כתובת: העליה השניה 43, אזור..



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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 השטח המותר לבנייה, מספר הקומות וגובה המבנים המתוכננים להיבנות במגרש מספר 15.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת השטח המותר לבנייה, בהיקף שנקבע בתכנית זו מ-7992 מ"ר ל-12812 מ"ר עיקרי ותוספת של 1450 מ"ר שירות, בהתאם לתוכנית המתאר הכוללת שאושרה שמספרה 421-0485961.

2. שינוי גובה מ-12.00 מ' ל-20.00 מ' מותנה באישור רת"א ותוספת קומות למבנים מ-3 קומות ל-5 קומות, ויהיו בגובה של 160 מ' מעל פני הים לפי סעיף 62 א' (א) (א4) ובלבד שלא יחרגו מהגובה המותר, לרבות מכשול דקיק, כמפורט בהוראות תמא/2/4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
תעשייה עתירת ידע	1	קו בנין תחתי/ תת קרקעי	תעשייה עתירת ידע	1
		תחום השפעה	תעשייה עתירת ידע	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה עתירת ידע	11,418.19	100
סה"כ	11,418.19	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה עתירת ידע	11,418.19	100
סה"כ	11,418.19	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה עתירת ידע
4.1.1	שימושים
	<p>1. אזור המיועד לתעשייה אשר היצור בה מתבצע ע"פ תהליכים עתירי מדע. ו/או תעשייה שתוצרתה בעלת אופי מתוחכם וחדשני ו/או תעשייה שבתהליכיה מעורב כח אדם ברמה אקדמית.</p> <p>2. בנייני משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשייה שבמקום.</p> <p>3. מסעדות ומזנונים בתחומי המפעלים, לשירות עובדיהם.</p> <p>4. מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון, גז ופסולת.</p> <p>5. שטחים ומתקנים לחניה, פריקה, טעינה ותמרון.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>התכנית מציעה הוספת 2 קומות למבנים (סך הכל 5 קומות מעל מפלס הקרקע).</p>
ב	<p>גגות</p> <p>1. גגות המבנים יהיו שטוחים.</p> <p>2. מתקנים טכניים לרבות דודי שמש, קולטי שמש, יחידות מ.א וכו', יוסתרו ע"י מסתורים וירכזו באזור אחד בגג תוך הסתרתם, ויוצבו בנסיגה של 3 מ' ממעקה הגג.</p> <p>3. חומרי הגמר בחיפוי הגגות יהיו ע"י גינון, דשא, חיפוי עץ, חצץ.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p>
ד	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. אישור תכנית בינוי ופיתוח הכוללת העמדת המבנים והמתקנים, גובהם, המרווחים בין הבניינים ובין הבניינים לבין גבול המגרש, מקום ומפלס הכניסה לבניינים ולמתקנים.</p> <p>2. תאום תשתיות ואישורם ע"י החברה המפתחת או מי מטעמה.</p> <p>3. אישור תכנית פיתוח (ע"י הועדה המקומית) הכוללת מפלסי שטח, גישות, שטחי חניה, שטחי ירק, עמודי תאורה וכו' והתחייבות היזם לביצוע.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה, יהיה קבלת אישור רשות התעופה האזרחית היתר.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	1	חניון	תעשייה עתירת ידע
(2)	(2)	(2)			9354	(1) 9354	(1)						
(2)	4	4			16897	(1)	(1)	4085	(3) 12812			תעשייה עתירת ידע	תעשייה עתירת ידע
(2)	4	4	(5) 5	(4) 20	26251	(1) 9354	(1)	4085	12812	11418		<סך הכל>	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

לפי תוכנית המתאר הכוללנית מבקשים להוסיף שטח עיקרי של 4820 מ"ר ו 1450 מ"ר שירות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ניתן להעביר זכויות אל מתחת לכניסה הקובעת כל עוד סכום הזכויות נשמר..

(2) כמסומן בתשריט.

(3) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה : השטח המיועד למשרדים ותעשייה עתירת ידע הוא חלק מסך שטחי הבניה במגרש. ככל שלא נוצלו שטחי הבניה המיועדים למשרדים/תעשייה עתירת ידע, ניתן לנצלם לצורך השימושים המפורטים בתכנית גז/10/401.

(4) גובה המבנים כולל קירות מסתור ומתקנים אך לא כולל אנטנות יהיה 160 מ' מעל פני הים.

(5) במניין הקומות..

6. הוראות נוספות

6.1

עתיקות

על פי חוק העתיקות התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.2

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

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

1. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה בגין גובה המגנל"ה (מישור גישה לנחיתה ולנסיקה לאחר המראה להלן: "מגנל"ה") ומיכשול דקיק והגבלות בניה למיזעור סכנת ציפורים לתעופה, כפי שאלה נקבעו בהוראות תמא/4/2 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן-גוריון (להלן: "התמ"א"). 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. הגבלות בניה בגין גובה - הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות מעקות, חדרי שירות, מתקנים ומערכות טכניות על גג המבנה וכו' הינו כמפורט בהוראות תמא/4/2 ואין לחרוג ממנו. הגובה המרבי למכשול דקיק כגון רום עליון של תרנים, אנטנות, עגורנים ומנופים במהלך הבניה וכד', יהיה נמוך ב-15 מ' מהגובה המותר.

3. תנאי להקמת מנופים ועגורנים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לגובה המתקנים ולצורך קבלת הנחיות סימון ואזהרה בפני מכשולי טיסה.

6.3

היטל השבחה

הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה על פי חוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תיעשה בהינף אחד	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית - 10 שנים