



## מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "לודים"

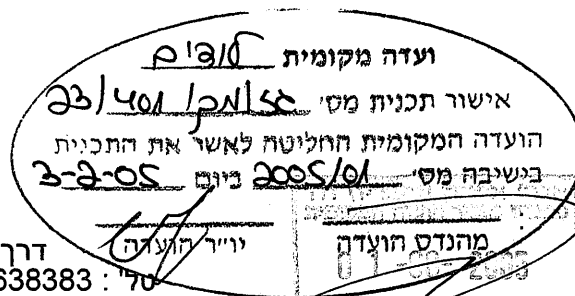
אזור תעשייה "חבל מודיעין"

## תכנית מפורטת מס' גז/מק/23/401

המהווה שינוי לתכניות מס' גז/401/10,

גז/מק/15/401 ושינוי לתכנית מפורטת מס' גז/מק/18/401.

## מרכז לוגיסטי ארצי של קבוצת אסם



מנהל מקרקעי ישראל  
דרך מנחם בגין 88, ת"א 67138  
טל': 03-5638383 פקס: 03-5614985

בעל הקרקע

אסם השקעות בע"מ ואסמים (1954) בע"מ  
דרך ז'בוטינסקי 61 פתח תקוה  
טל': 03-9265266 פקס: 03-9249017

יזם התכנית

הרי ברנד אדריכלים ומתכנני ערים (1994) בע"מ  
בית קליפורניה, רח' יגאל אלון 120, ת"א 67443  
טל': 03-6960601 פקס: 03-6960431  
e-mail: admin@brandarchitects.co.il

עורך התכנית

14 באפריל, 2005

תאריך

## מרחב תכנון מקומי "לודים"

### תכנית מפורטת מס' גז/מק/401/23

המהווה שינוי לתכנית מס' גז/מק/401/10, גז/מק/401/15 ו- גז/מק/401/18

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא: תכנית מס' גז/מק/401/23 שינוי לתכנית מס' גז/מק/401/10, גז/מק/401/15 ו- גז/מק/401/18, אזור תעשיה "חבל מודיעין". (מרכז לוגיסטי קבוצת אסם)
2. מתוז : המרכז.
3. נפה : רמלה.
4. המקום : המועצה האזורית חבל מודיעין - אזור תעשיה "חבל מודיעין".
5. גושים חלקות :

גוש	חלק מחלקות	חלקות
4619	60, 61, 69, 70, 77-84, 86, 87, 91-97, 103, 105, 106, 109, 115, 116, 118, 120, 132-144	85, 88-90, 110-114, 117, 119

6. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל  
דרך מנחם בגין 88, ת"א 67138  
טל': 03-5638383 פקס : 03-5614985
7. יוזם התכנית : אסם השקעות בע"מ ואסמים (1954) בע"מ  
דרך ז'בוטינסקי 61 פתח תקוה  
טל': 03-9265266 פקס : 03-9249017
8. המתכנן : הרי ברנד אדריכלים ומתכנני ערים (1994) בע"מ  
רח' יגאל אלון 120, ת"א 67443  
טל': 03-6960601 פקס : 03-6960431
9. תאריך : 14 באפריל, 2005
10. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :
  - 10.1 4 דפי הוראות בכתב (להלן : "הוראות התכנית")
  - 10.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:2500,
  - 10.3 נספח פיתוח, ניקוז ובינוי מנחה הערוך בק.מ. 1:1000
  - 10.4 נספח תנועה הערוך בק.מ. 1:1000
  - 10.5 נספח תיאום מערכות הערוך בק.מ. 1:1000
  - 10.6 נספח איחוד מגרשים הערוך בק.מ. 1:1000כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

11. יחס לתכניות קודמות: על תכנית זו חלות הוראות תכנית גז/401/10, גז/מק/401/15 ו-גז/מק/401/18, במידה ויש סתירה בין תכניות אלו לבין תכנית זו תגברנה הוראות תכנית זו.  
על תחום התכנית חלות ההגבלות הרלוונטיות הנובעות מקיומו של שדה תעופה נתב"ג בהתאם לתכנית תמ"א 2/4.

12. שטח התכנית : 138.34 דונם.

13. מטרת התכנית :

13.1 איחוד מגרשים 31-38 בהסכמה כמשמעותם בפרק ג' סימן ז' ללא שינוי בשטח הכולל של ייעודי הקרקע עפ"י סעיף 62 א', א' (1) לחוק התכנון והבניה.

13.2 איחוד וחלוקה מחדש של שטחים המיועדים לדרכים ולשצ"פ והרחבת שטח המיועד לחניה ציבורית עפ"י סעיף 62 א' א' (3) לחוק.

13.3 להתיר גובה של 42 מ', גובה אבסולוטי 156.5 מ' מעל פני הים, לסילו אחסון מעל מפלס 0.00 של המחסן וגובה 7 קומות מעל קומת קרקע ומרתף למבנה תפעול ולוגיסטיקה, עפ"י סעיף 62 א' א' 9 לחוק.

14. הוראות התכנית :

14.1 לאחד מגרשים 31-38 למגרש בניה אחד תוך ביטול הגבולות וקווי הבניין ביניהם כמסומן בתשריט.

14.2 לאחד ולחלק מחדש את השטחים המיועדים לדרכים ולשצ"פ כולל הרחבת דרך המיועדת לחניה ציבורית מתחת לקווי חשמל וליד כביש מס' 2 כמסומן בתשריט.

14.3 להתיר בניית סילו לאחסון בגובה 42 מ' מעל מפלס רצפת המחסן, גובה אבסולוטי 156.5 מ' מעל פני הים, וכן להתיר בניית מבנה בגובה של 7 קומות מעל קומת קרקע ומרתף לבניית מנהרת מילוט, גובה אבסולוטי 153 מ' מעל פני הים, כמסומן בנספח הבינוי והפיתוח.

14.4 תנאים להוצאת היתר :

14.4.1 בעת הגשת בקשה להיתר בניה תוכן תכנית בינוי מפורטת על רקע תכנית טופוגרפית שתאושר ע"י מהנדס הוועדה. בתכנית הנ"ל יסומן במדויק מערך התנועה סביב המגרש ובתוכו. התכנית תכלול תוואים מדויקים של המבנים המתוכננים חומרי גמר ופרטי גדרות וקירות תומכים.

14.4.2 תנאי להוצאת היתרי בניה למבנה הסילו: אישור מנהל התעופה האזרחית על גובה המבנים.

14.4.3 היתר בניה למגרשים 84, 103, 109 (מגרש מס' 1 - מוצע) יינתנו רק לאחר קבלת הנחיות מנהל התעופה האזרחית להקמת עגורנים ולהתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה.

14.4.4 היתר הבניה יכלול פרטים להבטחת עיצוב חזית מבנה הסילו שיאושר ע"י הוועדה המקומית בתיאום עם המועצה האזורית "חבל מודיעין".

טבלת זכויות בניה - מצב קיים

מס' קומות וגובה ב- מ'	קווי בנין	תכנית מרבית	ס"ה זכויות בניה	זכויות בניה לקומה		מגרשים מס'	היעוד
				עיקריות %	%		
3 קומות + מרתף בגובה 2.40 מ' לחניה גובה 12 מ' מעל 0.00± שייקבע בתכנית הבנוי	עפ"י המסומן בתשריט	38%	74%	5%	35% בק"ק + 25% בקומה א' ובס"ה 60% או לחלופין 30% בק"ק 15% בק"א 15% בק"ב	[ 1 ]	אזור תעשייה
				9%	—		

טבלת זכויות בניה - מצב מוצע

מס' קומות וגובה ב- מ'	קווי בנין	תכנית מרבית	ס"ה זכויות בניה	זכויות בניה לקומה		מגרשים מס'	היעוד
				עיקריות %	%		
סילו אחסון 42 מ' ומרתף בגובה 2.8 מ', גובה אבסולוטי 156.5 מ'. מבנה תפעול ולוגיסטיקה 7 קומות מעל ק"ק ומרתף בגובה 2.8 מ', גובה אבס' 153 מ'. עפ"י תכנית הבינוי.	עפ"י המסומן בתשריט. לביתן שומר, למרכז אנרגיה ומתקנים טכניים 0.00 מ'	45%	74%	5%	35% בק"ק + 25% בקומה א' ובס"ה 60% או לחלופין 30% בק"ק 15% בק"א 15% בק"ב	[ 1 ]	אזור תעשייה
				9%	—		

15. הפקעות לצרכי צבור : מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

16. היטל השבחה : הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין.

אין לנו התנגדות עקרונית לכובנית, בתנאי שזו תהיה  
 מתואמת עם השויות התכנון המוסמכות.  
 התימתנו הנוגעת לתכנון כובני, אין בה משום הסכמה  
 לממש את התכנון ענייני המיזם או כל אדם אחר, אין בה  
 כדי להסכים כל וזאת מניין התכנון או להסכים בעל עניין  
 אחר בשטח התכנון כל עוד לא יושלם תהליך התכנון עמו  
 הסכם מתאים בענין איי התכנון או באה בשטח התכנון  
 כל בעל חלק בתכנון המיועד לביצוע תכנון לפי כל  
 הוראות התכנון והתקנון שיתקבלו.

התכנון והתקנון יישמשו כמסמך התכנון והתקנון  
 המסמך המסמך המסמך המסמך המסמך המסמך המסמך המסמך  
 המסמך המסמך המסמך המסמך המסמך המסמך המסמך המסמך

התכנון והתקנון יישמשו כמסמך התכנון והתקנון  
 המסמך המסמך המסמך המסמך המסמך המסמך המסמך המסמך

**דוד אמנון**  
**אדריכל**

03-05-2005

17. חתימות

היוזם

**אסמ"מ הקונסול במ"מ**

**אסמ"מ (1994) מעל הקונסול**

המתכנן

**הבקשה נבדקה**  
**מועצה אזורית חבל מודיעין**

חתימה: \_\_\_\_\_ תאריך: 24.4.05

הרי ברנד  
 אדריכלים ומתכננים ע"מ (1994)