

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 424-0734780

א.ת. שילת מגרשים 24, 26, 28, 43, 51

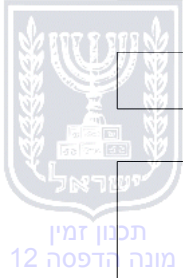
מחוז

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

יצירת מסגרת תכנונית להפעלת מרכול החיוני לאזור התעשייה ע"י העברת שטחי מסחר ממגרשים 24, 26, 28, 43 למגרש 51, ושינוי קו בנין לכוון דרך מס' 8 המערבית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית א.ת. שילת מגרשים 24, 26, 28, 43, 51

ומספר התכנית

מספר התכנית 424-0734780

1.2 שטח התכנית 15.202 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4), 62א (א) (6)

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

202485 קואורדינאטה X

647000 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אזור התעסוקה שילת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חבל מודיעין - חלק מתחום הרשות: שילת

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אזור תעסוקה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5636	מוסדר	חלק		13
5637	מוסדר	חלק		1

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חמ/ 159 / 32	51, 43, 28, 26, 24

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/01/1983		2887	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית גז/ 159 בתחומה.	החלפה	גז/ 159
09/10/1997	13	4574	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית גז/ 159 / 7 בתחומה.	החלפה	גז/ 159 / 7
27/10/2016	217	7363	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חמ/ 159 / 27 בתחומה.	החלפה	חמ/ 159 / 27
02/01/2020	2835	8619	תכנית זו כפופה להוראות תכנית חמ/ 159 / 32.	כפיפות	חמ/ 159 / 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מרק סגל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מרק סגל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת זכויות בניה מאושרות	12: 53 12/01/2021	מרק סגל	10/01/2021	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי	15: 38 25/04/2021	מרק סגל	25/04/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	14: 25 25/04/2021	מרק סגל	25/04/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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			רמי לוי שווק השקמה בע"מ	ירושלים	האומן	15	02-6331200		

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			רמי לוי שווק השקמה בע"מ	ירושלים	האומן	15	02-6331200		

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקע בבעלות המדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מרק סגל		מ.סגל-ד.יפה, אדריכלים ומתכנני	בני ברק	לח"י	31	03-6471473		ma-segal@zahav.net.il
מודד מוסמך	מודד	דן שלסינגר	644		ראשון לציון	חומה	12	03-9523332	03-9522628	office@dnts.co.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

העברת שטחי מסחר, תעסוקה ותעשייה בין מגרשים 24, 26, 28, 43, ומגרש 51 (במפלס +5.28), וכן שינוי קו בנין קדמי במגרש 51 במפלס הרחוב (דרך מס' 8).

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א) שינוי חלוקת שטחי בניה לפי סעיף 62א(א) ס.ק (6) לחוק.
- ב) שינוי קו בנין לפי סעיף 62א(א) ס.ק (4) לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
תעסוקה	51, 43, 28, 26, 24	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	תעסוקה	51, 43, 28, 26, 24
מבנה להריסה	תעסוקה	24

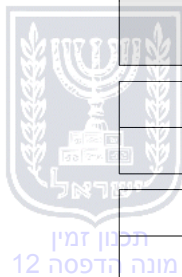
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעסוקה	15,202	100
סה"כ	15,202	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעסוקה	15,201.55	100
סה"כ	15,201.55	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>(א) מבני תעשיה, אחסנה ואספקה והשרותים הנלווים, למעט תעשיה כימית, פטרוכימית, תעשיית דשנים וחומרי הדברה ואחסנה הכרוכה בהן, בתי יציקה ומפעלים למתכות ולציפוי מתכות, משחטות ומחלבות, מפעלים לטיפול בפסולת, מפעלי מלט, בטון ואספלט, ומפעלים שצריכת המים בהם מעל 50 מ"ק ביום.</p> <p>יותרו משרדים, במבנה הראשי או במבנה נפרד לצורך תפעול המפעל והנהלה, אולמות תצוגה לתוצרת המפעל וחנות מפעל לממכר תוצרת עצמית.</p> <p>(ב) בתי מלאכה, שטחי מלאכה, שטחי אחסנה, בתי קרור, מוסכים לרכב.</p> <p>(ג) תעשיה עתירת ידע, מעבדות למחקר ופתוח.</p> <p>(ד) משרדים.</p> <p>(ה) מסחר עד לסך של 20% מהשטח העיקרי המותר בכל מגרש.</p> <p>(ו) מסעדות, מזנונים. ואולמי שמחות סגורים בלבד.</p> <p>(ז) שטחי ומבני חניה, תחנות תדלוק, מבנים ומתקנים הנדסיים.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>(א) שימוש בגג - יותר שימוש בגג המבנה לצורך חניה.</p> <p>(ב) תותר הגדלת התכסית מעבר לתכסית המותרת עבור מעברים חיצוניים מקורים, השלמת הקומה להסתרת החפירה, קומת עמודים וחניה מקורה.</p> <p>(ג) מעבר בין מגרשים - יותר מעבר הולכי רגל ורכב בין מגרשים צמודים בהסכמה הדדית של בעלי המגרשים.</p> <p>(ד) קומת עמודים - קומת עמודים יכולה להיות מלאה או חלקית. במקרה של שיפוע, יהיה גובה קומת העמודים לפי אילוצים טופוגרפיים. בקומת עמודים יותרו שימושים עיקריים ו/או שימושי שירות כגון מחסנים, מתקנים טכניים וכו'. שטחם כלול במנין השטחים המותרים לבניה יותר שימוש לחניה מקורה. שטחה יהיה בנוסף לשטחי השרות המותרים. חניה מקורה לא תבוא במנין התכסית המותרת.</p> <p>תאסר הסבת שטחי תעסוקה / תעשיה ומלאכה לשטחי מסחר. שימוש חורג מתעסוקה ו/או מתעשיה ומלאכה למסחר יהווה סטייה ניכרת. ניתן יהיה להמיר שטחי מסחר לתעסוקה ו/או תעשיה ומלאכה. ניתן יהיה להמיר שטחי תעשיה ומלאכה לתעסוקה. ניתן יהיה להמיר שטחי תעסוקה לתעשיה ומלאכה.</p> <p>(ז) מבנים קיימים - במגרשים בהם קיימים מבנים בעת אישור תכנית זו, והם הוקמו עפ"י היתר בניה תקף, יושאר המצב הקיים.</p> <p>במידה ומבנה קיים כנ"ל יהרס, היתר בניה למבנה החדש או לתוספת למבנה הקיים ינתן עפ"י הוראות תכנית זו.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>במרתף יותרו שימושים עיקריים במסגרת השטחים המותרים לבניה.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
												974	2061	24	תעסוקה	תעסוקה		
												974	2061	24	תעשייה	תעסוקה		
5	4	(2) 4	(2) 4	1	3	16.5	55	5256	2061	(1)	1247	1948	2061	24	<סך הכל>	תעסוקה		
												974	2061	26	תעסוקה	תעסוקה		
												974	2061	26	תעשייה	תעסוקה		
5	4	(2) 4	(2) 4	1	3	16.5	55	5256	2061	(1)	1247	1948	2061	26	<סך הכל>	תעסוקה		
												993	2102	28	תעסוקה	תעסוקה		
												993	2102	28	תעשייה	תעסוקה		
5	4	(2) 4	(2) 4	1	3	16.5	55	5360	2102	(1)	1272	1986	2102	28	<סך הכל>	תעסוקה		
												816	1738	43	תעסוקה	תעסוקה		
												816	1738	43	תעשייה	תעסוקה		
5	4			1	3	16.5	55	4404	1727	(1)	1045	1632	1738	43	<סך הכל>	תעסוקה		
												(3) 2860	7180	51	מסחר	תעסוקה		
												1962	7180	51	תעסוקה	תעסוקה		
												1963	7180	51	תעשייה	תעסוקה		
(4) 5		(2) 4	(2) 4	1	3	16.5	55	18309	7180	(1)	4344	6785	7180	51	<סך הכל>	תעסוקה		

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) בתחום המרתף יותרו שימושים עיקריים. שטחם כולל במנין סך כל השטחים העיקריים המותרים לבניה בתכנית זו.
- (2) יותר קו בנין צידי 0 בין מגרשים בהסכמת השכנים.
- (3) מתוכם 2014 מ"ר לשימוש במפלס +5.28.
- (4) 0 מ' לדרך מס' 8 המערבית לקומה שבמפלס הרחוב.

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>חניה</b></p> <p>(א) מספר מקומות החניה ייקבע על פי תקן החניה התקף בעת מתן היתר הבניה.                  (ב) חישוב תקן החניה הדרוש בעת הבקשה להיתר יעשה עפ"י השימוש המבוקש בפועל.                  (ג) חלק מפתרונות החניה של המגרשים ינתנו במסגרת המגרשים הציבוריים המיועדים לחניה או לשטח פרטי פתוח שבתחום תכנית זו.</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>(א) הכנה ואישור ע"י הועדה המקומית של תכנית פתוח למגרש אשר תכלול את הגישה למבנה, חניות, גדרות גינון, סידורי אשפה, מתקני גז, חשמל, טלפון, תקשורת וחומרי גמר. התכנית תערך על רקע מפה טופוגרפית עדכנית.                  (ב) אישור התקשרות של מבקש ההיתר עם החברה המנהלת של אזור התעסוקה אשר תוקם לצורך ניהול השטחים המשותפים באזור התעסוקה ולקידומו. המנהלת תוקם בתיאום עם הועד המקומי של מושב שילת והמועצה האזורית חבל מודיעין.                  (ג) כל בקשה להיתר בנייה תציג את מלוא הזכויות במגרש וייתן מענה לתקן חניה עבור מלוא הזכויות.                  (ד) תנאי להיתר בניה לשימושי התעשייה והמלאכה בתחום התכנית הינו תיאום ואישור המשרד להגנת הסביבה.                  (ה) לא נדרש סימון יום/לילה                  (ו) גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.                  (ז) תנאי להיתר בניה ראשון לשימושים שהתווספו על פי תכנית חמ/32/159 הוא אישור שר הפנים להסכם לשיתוף הכנסות בין המועצה האזורית חבל מודיעין ועיריית מודיעין עילית.                  (ח) תנאי להיתר בניה לאולם שמחות הינו הגשת חו"ד אקוסטית.</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>עתיקות</b></p> <p>(א) כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.                  (ב) במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות, (פקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.                  (ג) במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.                  (ד) היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.                  (ה) אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>הליכים סטטוטוריים</b></p> <p>תכנית זאת כפופה ונובעת מתכנית חמ/32/159 לפיכך התכלותה של תכנית חמ/32/159 תביא להתכלותה של תכנית זאת.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

<b>6.5 היטל השבחה</b>	
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

<b>.7 ביצוע התכנית</b>	
------------------------	--

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
-----------------------	--

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
-------------------------	--

	מימוש משוער תוך 25 שנים מיום מתן תוקף.
--	--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12