

4017898

דברי הסבר לתכנית

דברי החסבר לתכנית מחוים מסמך רקע לתכנית ואינם מחוים חלק ממסמכיה

ועדה מקומית הבל מודיעין
25-11-2009
נתקבל

1. התכנית חמ/מק/29/393 באה להסדיר סכסוך רב השנים בין שכנים והיא מוגשת לאישור לאחר התערבות ועד האגודה ותיאום ואישור עם בעל הקרקע ממ"י.
2. התכנית מסדירה בית המגורים כפי שהוקם בפועל בזמנו במגרש 265 ומגדירה מחדש גודל המגרש עפ"י השטח המקורי ללא שינוי.

משרד הפנים
מחוז מרכז
15.02.2010
נתקבל
תיק מס':

ועדה מקומית "הבל מודיעין"
אישור תכנית מס' 29/393
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2009/15.11.09
יו"ר הועדה

תכנית מס' חמ/מק/29/393

מושב אחיסמך - מגרש 265

הוראות התכנית

מרכז

מחוז

"חבל מודיעין"

ועדה מקומית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז מרכז
תכנית מס' חמ/מק/29/393

1. זיהוי וסיווג התכנית

חמ/מק/29/393	שם התכנית	1.1
1,171 מ"ר.	שטח התכנית	1.2
הגשה 1 18.01.09	שלב מספר מהדורה תאריך עדכון	1.3
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4
איחוד וחלוקה ועדה מקומית	סוג איחוד וחלוקה סמכות ראשית מטפלת בתכנית	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	אופי התכנית	1.5
חבל מודיעין 191700 ; 649200	מרחב תכנון מקומי קואורדינטות	1.5.1
	מושב אחיסמך.	1.5.2
מ.א. חבל מודיעין	מועצה מקומית	1.5.3
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	
מושב אחיסמך.	ישוב	1.5.4
לייר	שכונה	
לייר	רחוב	
לייר	מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4766	מוסדר	חלק מהגוש		25, 24

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית ל"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
גז/393/8	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מפורטת עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית מאושרת העירונית ממשיכות לחול.	4320	20/07/1995

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל"ר			

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

1.6.4 ערר על התכנית

לא רלבנטי

1.7 מסמכי התכנית

תאריך תאריך תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
תאריך תאריך תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מקומיית	י. אבסקים אדריכלים ובוני ערים בע"מ	18/01/09	ל"ר	9	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מקומיית	י. אבסקים אדריכלים ובוני ערים בע"מ	10/11/08	1	ל"ר	1:500	מחייב	תשריט התכנית

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים 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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם ומספר רשיון	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	9224275-08		9230679-08	ד.ג. מרכז מיקוד 73105	לי"ר	לי"ר	לי"ר	064096449	064096449	ועד מושב אחיסמך	ועד מושב אחיסמך		

1.8.1.1 יוזם התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם ומספר רשיון	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יוזם התכנית
	9224275-08		9230679-08	ד.ג. מרכז מיקוד 73105	לי"ר	לי"ר	לי"ר	064096449	064096449	ועד מושב אחיסמך	ועד מושב אחיסמך		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם ומספר רשיון	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	7632279-03		7632275-03	מנחם בנין 125 ת"א	רשות מקומית								

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם ומספר רשיון	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	5403036-03	4334225-054	5492417-03	כנאלסון 29 רמת"ש 47240	מקומית	מקומית	13586	069761070	069761070	ינסף אבקסיס	ינסף אבקסיס	אדריכל	אדריכל
alonzeev@netvision.net.il	9584903-09		9550403-09	שירת הזמיר 4 הרצליה 46420			337			זאב אלון	זאב אלון	מודד מוסמך	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה מ.א. חבל מודיעין
הועדה המחוזית	לי"ר.
היחידה לאיכות הסביבה	היחידה לאיכות הסביבה – מחוז מרכז במשרד לאיכות הסביבה.

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

1. איחוד וחלוקת מגרשים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
2. שינוי בקו בנין אחורר צדדי מ-4 מ' ל-3.5 מ' עקב מצב קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי צורת המגרשים
- אין שינוי בשטחים ולא בזכויות הבניה.
- שינוי בקו בנין אחורר צדדי מ-4 מ' ל-3.5 מ' עקב מצב קיים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
	1,171	שטח התכנית – מ"ר
	520	מגורים – מ"ר
	81	שביל
	570	ש.צ.פ.

2.4 יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
תאי שטח	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
		265	מגורים
		201	שביל
		101, 102	ש.צ.פ.

4. הוראות נוספות

4.1 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה ויוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כנוזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

4.2 הריסה

- המבנה המסומן בצהוב הוא מבנה להריסה.
- ההריסה תבוצע ע"י המבקש ועל חשבונו.
- תנאי למתן תוקף לתב"ע, הריסת המבנים המיועדים להריסה.

4.3 תנאים למתן היתר בניה

הועדה המקומית תתנה הוצאת היתרי בניה ב-:

תכנית פיתוח:

היתר בניה יינתן לאחר אישור תכניות הפיתוח ע"י הועדה המקומית שתכלול: הגישה למבנה, חניות, גדרות (גדרות במגרש פינתי עד גובה 60 ס"מ), גינון, סידורי אשפה, מעי השקיה, מתקני גז, חשמל, טלפון, תקשורת וחמרי גמר.
כל מערכות התשתית תהינה תת קרקעיות, התכנית תהיה על רקע מפה טופוגרפית בקני"מ 1:100.

4.5 היטל השבחה

הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה עפ"י חוק התכנון והבניה כתנאי למתן היתר בניה.

5. מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

