

ועדה מקומית חבל מודיעין
01-12-2009
נתקבל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חמ/מק/25/159

שם תוכנית: א.ת. שילת, מגרש 9

משרד הפנים
מחוז מרכז
25.01.2010
נתקבל
תיק מס':

מחוז: המרכז
מרחב תכנון מקומי: חבל מודיעין
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

אישורים

מתן תוקף הפקדה

<p>ועדה מקומית "חבל מודיעין" אישור תכנית מס' תא.מ.ק 25/159 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בשיבה מס' 2009/0011 ביום 22.10.09 מינונה על הסמך יו"ר הועדה</p>	
--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית הינה הסדרת מיקום מבנה קיים , אשר בעת ביצועו נעשתה טעות
העמדה .

1. זיהוי וסיווג התוכנית

א.ת. שילת, מגרש 9	1.1	שם התוכנית
2,067 מ"ר	1.2	שטח התוכנית
מתן תוקף	1.3	מהדורות שלב
1		מספר מהדורה
19.11.2009		תאריך עדכון
תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת	1.4	סיווג התוכנית סוג התוכנית
ללא		סוג איחוד וחלוקה
כן		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
ועדה מקומית		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
43		לפי סעיף
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חבל מודיעין**

קואורדינטה X 202350
קואורדינטה Y 647200

1.5.2 תיאור מקום אזור תעשיה, מושב שילת**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית חבל מודיעין**

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב מושב שילת שכונה אזור התעשיה מגרש מס. 9 ל"ר רחוב מספר בית**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5635	מוסדר	חלק מהגוש		4
5637	מוסדר	חלק מהגוש		8,1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים ל"ר**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות אחרות (מאושרות קודמות או מופקדות)**1.6.1 יחס בין התכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
09/10/1997	4574	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית גז/159/7 ממשיכות לחול.	שינוי	גז/159/7

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קניינ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
חוזרות התוכנית	מחייב	ל"ר	18	ל"ר	19.11.2009	מורק סגל		
תשריט	מחייב	1:500	ל"ר	1	19.11.2009	מורק סגל		

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לפני עצמם תגברנה החוזרות על המחייבים לפני המנהלים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים לפני עצמם תגברנה החוזרות 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	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש ויזום התכנית
		054-7999261		מושב שילת דואר נע מרכז 60962				ליאור שמר		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			03-7632278	125 בגין 125 דל אביב תל אביב				מנהל מקרקעי ישראל		

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד	מס. רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מודד
mark@architects4u.co.il	03-6476560	050-3666373	03-6471473	ב. מיניץ 12, ת"א	מ. סגל-ד. יפה אדריכלים ומתכנני ערים	33772	13307335	מרק סגל	אדריכל	אדריכל
isboumap@netvision.net.il	03-9603067		03-9607316	125 חמד ת"א	יאיר איזנברקי בע"מ	542	051662377	יאיר איזנברקי	מודד מוסמד	מודד

19/11/2009

עמוד 7 מתוך 18

1.9 הגדרות בתוכנית

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

שינוי בקווי בנין הקבועים בתכנית מאושרת גז/7/159, לפי סעיף 62א(א)(4).

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

תכנית זו באה לשנות תכנית מס. גז/7/159 כדלקמן:

א. שינוי בקו בנין קדמי לאורך דרך מסי 8 מ-5.0 מ' ל-3.0 מ', לפי סעיף 62א(א)(4).

ב. שינוי בקו בניין צדי מערבי (בגבול עם מגרשים 206 ו-406), מ-4.0 מ' ל-1.50 מ', לפי סעיף 62א(א)(4).

ג. שינוי בקו בניין צדי דרומי (בגבול עם מגרש 10), מ-4.0 מ' ל-0.0 מ', לפי סעיף 62א(א)(4).

ד. שינוי בקו בנין להקמת מבני שרות שלא כחלק מהמבנה מקו בנין-קדמי 5 מ' ל-0 מ' ול-3 מ' ומקו בנין צדדי ואחורי 3 מ' ל-0 (עפ"י התשריט), לפי סעיף 62א(א)(4).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
				2,067	שטח התוכנית – מ"ר
				1,908	תעשייה (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
				ל"ר	מגורים – מספר יח"ד
				ל"ר	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4	יעודי קרקע ושימושים
----------	----------------------------

4.1	שטח למגורים
------------	--------------------

4.1.1	שימושים
--------------	----------------

לפי תכנית גז/159/7.

4.1.2	הוראות
--------------	---------------

בשטח תכנית זו תחולנה הוראות התכניות התקפות למעט השינויים הבאים:
 א. קוי הבנין יהיו לפי המצויין בטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע, סעיף 5 להלן.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

6.1.1 לא ינתן היתר בניה אלא אם הועדה המקומית אשרה תכנית פתוח הכוללת : סוג גדר, חניות במגרש אם הן מקורות, או משטחי חניה ללא קרוי, כניסות, שטחי פריקה וטעינה, חתך לאורך ורוחב המגרש, מים וביוב, גינון, אנרגיה ותקשורת.

6.2 הריסה

6.2.1 המסומן להריסה ע"ג התשריט בתכנית זו, יבוקש להריסה במסגרת בקשה להיתר כוללת אשר תוגש תוך חודש ימים מיום אישור תכנית זו.

6.3 חניה

6.3.1 מספר מקומות החניה יהיה על פי תכנית מאושרת גז/7/159.

6.4 עתיקות

- 6.4.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- 6.4.2 במיד 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.
- 6.4.3 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות תשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- 6.4.4 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.
- 6.4.5 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.

6.5 היטל השבחה

6.5.1 יגבה עפ"י חוק, ע"י הועדה המקומית.

6.6 כתב שיפוי

6.6.1 יוזם תכנית זו מתחייב לשפות את הועדה המקומית לתכנון ולבניה "חבל מודיעין" על כל תביעות הפיצויים שיוגשו לה לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965. יוזם תכנית זו יחתום על כתב שיפוי בנוסח שיומצא ע"י הועדה המקומית.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**


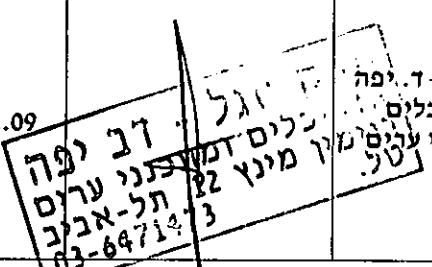
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

7.2.1 זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה כחוק.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
19.11.09			51885960	שמר ליאור	מגיש ויוזם התוכנית
19.11.09		מנהל מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרקע
19.11.09		מ. סגל - ד. יפה אדריכלים ומתכנני ערים	13307335	מרק סגל	עורך התוכנית

מושב שילת
 למושב שילת אין התנגדות לבקשה להיתר בניה ו-או לתוכנית המוגשות זאת כתנאי שהן מוסכמות ועומדות בדרישת הרשויות המוסמכות והחוק. חתימתנו זו מהווה אישור לכך שמיסי המושב שולמו על ידי מגיש הבקשה. חתימתנו זו אינה מהווה אישור ואחריות לנוכחות המדידות והמפרט הטכני ו-או ההנדסי המופיע בבקשה ואינה מהווה היתר לבניה או לשינוי כל שהוא מהמצב הקיים

25/11/09
 תאריך

מושב עובדים

הבקשה נבדקה
 מועצה אזורית חבל מודיעין
 26/11/09
 תאריך

שייכות
 שלי העובד הנ"ל למושב שילת
 העשיתית והקלאית לתחילת 2009

19/11/2009

ועד מקומי שילת
 781888 מרכז
 08-9761004 סקס 08-9761007

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
X		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
X		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
X		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
X		• שמירת מקומות קדושים		
		• בתי קברות		
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
X		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
X		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	X	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	X	שם התוכנית	1.1	
	X	מחוז		
	X	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	X	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	X	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	X	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
	X	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוהל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	X	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
X		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
	X	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית ⁽²⁾
	X	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	X	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2	
	X	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	X	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽³⁾ .	4.1	
	X	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	X	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	X	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	X	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	X	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
X		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾
X		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או : קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	X	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים ⁽⁴⁾
X		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

⁽²⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽³⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה מרק סגל, מס' תעודת זהות 13307335,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' חמ/מק/25/159 ששמה א. תעשייה שילת מגרש 9, (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום האדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 33772.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי.
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

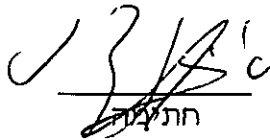

חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית: חמ/מק/25/159

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 25.5.08 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


 חתימה

542
 מספר רשיון

יאיר איזבוצקי
 שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 20.8.09 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


 חתימה

542
 מספר רשיון

יאיר איזבוצקי
 שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

 חתימה

 מספר רשיון

 שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לי"ר	לי"ר		

טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	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.		

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק התוכנית נקבעה		
החלטה	תאריך החלטה	החלטה
טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר	לי"ר	אישור התוכנית/דחיית התוכנית

תכנית מס' חמ/מק/159/25

מבא"ת 2006

19/11/2009

עמוד 19 מתוך 18