

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית	פנש"ד הפנימי מחוז מרכז 25.12.2011
תוכנית מס' חמ/מק/518/21	נתקבל
שם תוכנית: איחוד וחלוקה במושב גבעת כח	ת"ק מס'

ועדה מקומית חבל מודיעין

23-02-2011

נתקבל

מחוז: המרכז
מרחב תכנון מקומי: חבל מודיעין
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 10px; width: 80%; margin: 0 auto;"> <p style="text-align: center;">ועדה מקומית "חבל מודיעין"</p> <p style="text-align: center;">אישור תכנית מס' חמ/מק/518/21</p> <p style="text-align: center;">הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית</p> <p style="text-align: center;">בישיבת מס' 20110002 ביום 10.2.11</p> <p style="text-align: center;">מנהל הועדה יו"ר הועדה</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

ביוזמת מ.א. חבל מודיעין מוגשת בזאת התכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמה.
2. שינוי קווי גבולות שטח הציבורי פתוח לבין מבנים ומוסדות לציבור אחד על חשבון השני, מבלי לשנות את שטחם הכללי.
3. שינוי בקווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

איחוד וחלוקה במושב גבעת כח	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
חמ/מק/518/21	מספר התוכנית	1.2 שטח התוכנית	
38.769 דונם	שלב	1.3 מהדורות	
<ul style="list-style-type: none"> • מילוי תנאים למתן תוקף 	מספר מהדורה בשלב 1	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
20.2.2011	תאריך עדכון המהדורה	סוג התוכנית	
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת 	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	לפי סעיף בחוק	
<ul style="list-style-type: none"> • כן 	היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
<ul style="list-style-type: none"> • ועדה מקומית 	סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
<ul style="list-style-type: none"> • 62 א(א) סעיף קטן 1 • 62 א(א) סעיף קטן 4 • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. • איחוד ו/או חלוקה בהסכמת הבעלים בכל תחום התוכנית/בחלק מתחום התוכנית. 	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
<ul style="list-style-type: none"> • לא 			

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מ.א. חבל מודיעין

קואורדינטה X
קואורדינטה Y
X=193,960
Y=659,840

1.5.2 תיאור מקום מושב גבעת כח

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.א. חבל מודיעין

התייחסות לתחום הרשות נפה

• חלק מתחום הרשות רמלה מושב גבעת כח

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב שכונה רחוב מספר בית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6299	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	-	30

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
7.11.1957	565	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית	• כפיפות	גז/518
16.6.1985	2935	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית	• שינוי	גז/518/ב

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	הלל מררי	20.2.2011	-	14	-	• מחייב	חוראות התוכנית
	ועדה מקומית	הלל מררי	20.2.2011	1	-	1250	• מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנהלים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גש/חלקות	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-9722886		03-9722888	מודיעים 10 שוהם		מ.א. חבל מודיעין				

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-9722886		03-9722888	מודיעים 10 שוהם		מ.א. חבל מודיעין				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	03-5614985		03-7632222	מנחם בגין 125 ת"א דרך		מנהל מקרקעי ישראל				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
	03-5612640		03-5615454	הארבעה 10 תל אביב	ת.ג. 510503022	מח' טכנית ליד תלנתת המושבים בע"מ	2018	5880	חלל מררי	מתנדט	
	09-7930853	050-5997582	09-7930339				737		ראיד גילדולי	מודד	

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	

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**

תכנית זאת באה לשנות תכנית מפורטת על ידי :

1. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים ע"י שינוי בקווי גבולות שטח ציבורי פתוח לבין מבנים ומוסדות ציבור ללא שינויי בשטחם הכללי
2. קביעת קווי בניין על פי התשריט.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 1 לחוק.
2. שינוי בקווי גבולות שטח הציבורי פתוח שמספרו החדש יקרא 238 לבין מבנים ומוסדות לציבור שמספרו החדש יקרא 237, וזאת ללא שינויי בשטחם למטרה לבנות גן ילדים.
3. שינוי בקווי בניין 62 א(א) סעיף קטן 4 לחוק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

38.769	סה"כ שטח התוכנית – דונם
--------	-------------------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
				לא רלוונטי	מ"ר	מגורים
					מס' יחיד	
				לא רלוונטי	מ"ר	דיוור מיוחד
					מס' יחיד	
				לא רלוונטי	מ"ר	מסחר
				לא רלוונטי	מ"ר	תעסוקה
					מ"ר	מבני ציבור
				לא רלוונטי	חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מעב קיים

לפי תכנית מפורטת מס' גז/518/ב'

מס' קומות גובה	תת קרקעי		על קרקעי		מגורים
	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי מ"ר	
2 קומות + מרתף	45 מ"ר (2)	---	45 מ"ר (1)	120 בקומת אחר	ש.צ.פ. ד"ר משולבת ש.ב.צ. ניקוז
גובה 11 מ'				220 בשתי קומות	

כל בנייה אסורה, פרט ליטמעות, מחקי שעשועים, מעבר השתנות ומתקנים הנדסיים תת קרקעיים.
 דרך לחלופי רחל ומסוננת, פיתוח ע"פ: תכנית פיתוח מאושרת
 גביית לטמני ציבור : זכויות בניה, במסגרת לבני מגורים בתכנית גז/518/ב'.
 מובלים פתוחים וסגורים, לפרט ניקוז.

5.1. טבלת זכויות והוראות בניה – מעב מוצע

מס' קומות גובה	תת קרקעי		על קרקעי		מגורים
	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי מ"ר	
2 קומות	45 מ"ר (2)	---	45 מ"ר (1)	120 בקומת אחר	ש.צ.פ. ד"ר משולבת ש.ב.צ. ניקוז
גובה 11 מ'				220 בשתי קומות	

כל בנייה אסורה, פרט לנטיעות, מתקני שעשועים, מעבר השתנות ומתקנים הנדסיים תת קרקעיים.
 על פי גז/518, גז/518/ב'.

מס' קומות גובה	תת קרקעי		על קרקעי		מגורים
	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי מ"ר	
2 קומות	45 מ"ר (2)	---	45 מ"ר (1)	120 בקומת אחר	ש.צ.פ. ד"ר משולבת ש.ב.צ. ניקוז
גובה 11 מ'				220 בשתי קומות	

כל בנייה אסורה, פרט לנטיעות, מתקני שעשועים, מעבר השתנות ומתקנים הנדסיים תת קרקעיים.
 על פי גז/518, גז/518/ב'.

20.02.2011

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 12 מתוך 14

4 יעודי קרקע ושימושים

מבנים ומוסדות ציבור		4.1
שימושים		4.1.1
על פי הוראות התכנית מס' גז/518, גז/518/ב'י		א.
		ב.
		ג.
הוראות		4.1.2
		א.
		ב.
		ג.

שטח ציבורי פתוח		4.2
שימושים		4.2.1
על פי הוראות התכנית מס' גז/518, גז/518/ב'י		א.
		ב.
		ג.
הוראות		4.2.2
		א.
		ב.
		ג.

דרכים		4.3
שימושים		4.3.1
על פי הוראות התכנית מס' גז/518, גז/518/ב'י		א.
		ב.
		ג.
הוראות		4.3.2
		א.
		ב.
		ג.

5. טבלת זכויות והולאות בנייה – מצב קיים

לפי תכנית מפורטת מס' גז/518/ב'

מס' קומות גובה	תת קרקעי		על קרקעי		מגורים
	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי מ"ר	
2 קומות + מרתף + גובה 11 מ'	45 מ"ר (2)	.....	45 מ"ר (1)	עיקרי מ"ר 120 בקומת אחרת 220 שטח קומות	ש.צ.פ. דרך משולבת ש.ב.צ. ניקוז
מס' קומות גובה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי מ"ר	
4 קומות	45 מ"ר (2)	.....	45 מ"ר (1)	עיקרי מ"ר 120 בקומת אחרת 220 שטח קומות	ש.צ.פ. דרך משולבת ש.ב.צ. ניקוז
5 קומות	45 מ"ר (2)	.....	45 מ"ר (1)	עיקרי מ"ר 120 בקומת אחרת 220 שטח קומות	ש.צ.פ. דרך משולבת ש.ב.צ. ניקוז

לכל בנייה אסורה פרט לטענות, מקומי שעשועים, מעבר השתנות ומתקנים הנודסים ותת קרקעיים.

דרך לחלופי רגל ומכוניות פיתוח צ.פ. ותכנית פיתוח מאושרת

מניית נלמנו ציבור : זכויות בנייה, במפורט ליב מגורים בתוכנית גז/518

מגבלים מתוחים וסגורים, לצדלי ניקוז.

5.1. טבלת זכויות והולאות בנייה – מצב מוצע

קווי בניין (מס') (ראו בתשריט)	קווי בניין (מס')		מספר קומות		תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה מ"ר/כ		שטחי בנייה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מוערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידד-1	צידד-2	מתחת לקובעת	מעל לקובעת					מתחת לקובעת	מעל לקובעת	מתחת לקובעת	מעל לקובעת				גודל מגרש/ מוערי (מ"ר)	מס' תא שטח
4	5	5	8						שטחי בנייה מ"ר/כ	שטחי בנייה מ"ר/אחוזים	גודל מגרש/ מוערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	מגורים (מוסדות ציבורי שטח ציבורי פתוח	

על פי גז/518, גז/518/ב'

כל בנייה אסורה, פרט לטענות, מתקני שעשועים, מעבר השתנות ומתקנים הנודסים ותת קרקעיים.

20.02.2011

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 12 מתוך 14

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום כניסתה לתוקף

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
זם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	

אין לנו הונאה... מתואמת עם רשות... חתימתנו הינה... לממש התכנית... כדי להקנות... אחר בשטח... הסכם מראש... כל בעל זכות... חוזה ועפ"י... למען הסר... ידיו הסכם... על התכנית... ויתור על... על פני זכויות... העומדת... חתימתנו... והיא תקפה... תאריך

דוד אמגדי
אדריכל המח

09-05-2011