

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית	מחוז מרכז
תוכנית מס' חמ/מק/24/566	04.01.2012
שם תוכנית: העברת שצ"פ בין מגרשי הש.ב.צ 39,40 – בקש"ת	נחלקל תיק מס'

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: חבל מודיעין
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
ועדה מקומית "חבל מודיעין" אישור תכנית מס' חמ/מק/24/566 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 2110006 ביום 27.11.11 מנהל הועדה יו"ר הועדה	

דברי הסבר לתוכנית

1. המועצה האזורית חבל מודיעין מבקשת לקדם תכנית המסדירה הקמת בית תרבות אזורי בקשי"ת.
2. התכנית כוללת איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים עפ"י תיקון 43 ללא כל שינוי בשטחים.
3. רצועת השצ"פ 84 הקיימת במרכז התכנית אינה מאפשרת ניצול מירבי של הקרקע ולכן רצועת השצ"פ מוצעת בצד מזרח ע"מ לאפשר גם מעבר להולכי רגל בין שתי הדרכים הגובלות עם המגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם ברשומות	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	העברת שצ"פ בין מגרשי הש.ב.צ 39, 40 – בקש"ת
		מספר התוכנית	חמ/מק/24/566
	1.2 שטח התוכנית		12,488 מ"ר
	1.3 מהדורות	שלב	• מתן תוקף
		מספר מהדורה בשלב	1
		תאריך עדכון המהדורה	14/7/11
יפורסם ברשומות	1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	• תוכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	• כן • ועדה מקומית
		לפי סעיף בחוק	• 62 א(א) סעיף קטן 1
		היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		סוג איחוד וחלוקה	• איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חבל מודיעין

קואורדינטה X 192925
קואורדינטה Y 655225

1.5.2 תיאור מקום מתחם קש"ת

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.א. חבל מודיעין בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות רמלה

ברקת, אזור תעסוקה ליד צומת אל על

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורטם ברשומות

יישוב שכונה רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6832	• מוסדר	• חלק מהגוש	39,40,84	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
גז/566 ✓	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית המאושרת ממשיכות לחול.	י.פ. 4475	9.1.1997
גז/מק/566/1 ✓	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית המאושרת ממשיכות לחול.	י.פ. 4990	31.5.2001
תמא/2/4 ✓	• כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4- תכנית מתאר ארצית לנמל תעופה בן-גוריון	י.פ. 4525	23.5.1997

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחילה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
חוראות התוכנית	• מחייב	-	19		15/2/2011	י.אבקסיס, אדריכלים ובני ערים בע"מ	ועדה מקומית	
תשריט התוכנית	• מחייב	1:500		1	15/2/2011	י.אבקסיס, אדריכלים ובני ערים בע"מ	ועדה מקומית	

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקות
				מ.א. חבל מודיעין		רח' מודיעים 10, שחם	03-9722887		03-9722886		

1.8.2 יזם במפעל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				מ.א. חבל מודיעין		רח' מודיעים 10, שחם	03-9722887		03-9722886	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

בעלים	תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
•				מ.א. חבל מודיעין		רח' מודיעים 10, שחם	03-9722887		03-9722886	

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ותאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי		יוסף אבקסיס	069761070	13586	י. אבקסיס אדריכלים ובני ערים בע"מ	כנרת 29 רמת"ש 47240	03-5492417	054-434225	03-5403036	Abk6je@012.net.il
• מודד	מודד מוסמך	לביב חלבי		808	פטר-מאס בע"מ	דלית אל כדמל 2,30056, ת.ד. 21	04-8395202		04-8396098	halabi@halabi.co.i

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
ועדה מקומית	ועדה מקומית לתכנון ולבניה "חבל מודיעין"

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**

1. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק תכנון ובניה עפ"י סעיף 62 א(א)(1) לחוק.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק תכנון ובניה עפ"י סעיף 62 א(א)(1) לחוק.
2. האיחוד וחלוקה כוללים: העברת שצ"פ -תא שטח 84 בין מגרשי הש.ב.צ תאי שטח 39,40 לצד מזרח וע"י כך יצירת תא שטח 410 המאפשר ניצול מירבי של חקרקע. הנ"ל עפ"י תיקון 43 לחוק התכנון והבניה, ללא כל שינוי בסה"כ השטחים עפ"י סעיף 62 א(א)(1) לחוק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 12,488 מ"ר

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מ"ר	12,236	אין שינוי			
שטח ציבורי פתוח	מ"ר	252	אין שינוי			

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.

3. טבלאות יעדי קרקע,תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים			

תאי שטח כפופים		תאי שטח	
יעד	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	שטח	תאי שטח
	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	410	
	שטח ציבורי פתוח	84	

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

3.2 טבלת שטחים			

מצב מוצע		מצב מאושר	
מ"ר	יעד	מ"ר	יעד
98.0	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	98.0	שטח לצינייני ציבור
2.0	שטח ציבורי פתוח	2.0	שטח ציבורי פתוח

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	
4.1.1 שימושים	
א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם חום יהווה אזור למבנים ומוסדות ציבור לחינוך.	
ב. שימושים עפ"י גז/566 ללא כל שינוי	
ג.	
4.1.2 הוראות	
א. עפ"י גז/566 ללא כל שינוי	
ב.	

4.2 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
4.2.1 שימושים	
א. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק יהווה אזור לשטח ציבורי פתוח.	
ב. שימושים עפ"י גז/566 ללא כל שינוי	
ג.	
4.2.2 הוראות	
א. עפ"י גז/566 ללא כל שינוי	
ב.	

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

עפ"י גז/566 ללא שינוי

6.2. הגבלות בניה בגין תמא/2/4-תכנית מתאר ארצית לנמל תעופה בן גוריון

1. על תחום התוכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תוכנית מתאר ארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בנייה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא תוכן תוכנית מפורטת או מתארית או יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תוכנית מפורטת או מתארית על פי תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
2. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, קומת גג חלקית למתקנים ושימושים טכניים, רום עליון של תרנים, אנטנות, מנופים ועגורנים לבניה וכו', הינו על פי הוראות תמא/2/4 ואין לחרוג ממנו.
3. תנאי לאישור העמדת עגורנים/מנופים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה מירבי מעל פני הים וקבלת הוראות סימון.
4. יש להבטיח שימוש בצמחים שאינם מושכי ציפורים. בהתאם לתמ"א 2/4 לנתב"ג.

6.3. חניה

עפ"י גז/566 ללא שינוי

6.4. תערכות תשתית

עפ"י גז/566 ללא שינוי

6.5. רשת החשמל

עפ"י גז/566 ללא שינוי

6.6. ניקוז ותיעול, אספקת מים, ביוב ואשפה

עפ"י גז/566 ללא שינוי

6.7. היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2. מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

שם:	חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
שם רשות מקומית: מועצה אזורית חבל-מודיעין		מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך: 14/7/11	עורך התוכנית
תאגיד: י. אבקסיס אדריכלים ובוני ערים בע"מ		מספר תאגיד: ח.פ. 513348375	
שם:	חתימה:	תאריך:	זם בפועל
שם רשות מקומית: מועצה אזורית חבל-מודיעין		מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרע
תאגיד: מ.א. חבל מודיעין		מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרע
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרע
תאגיד:		מספר תאגיד:	

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חתימת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

שימו לב !

- (1) מחקו את טבלת אישורים למתן תוקף בשלב הגשת התוכנית להפקדה.
 (2) מחקו את שורת "שר הפנים" אם התוכנית אינה טעונה אישור השר.

9. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

רשימת תיוג

טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

- יש לסמן ✓ במקום המתאים.
- יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	+	
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	+	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	+	
		• שמירת מקומות קדושים	+	
		• בתי קברות	+	
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	+	
רדיוסי מגן		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?	+	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	+	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	+	
	1.1	שם התוכנית	+	
		מחוז	+	

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

	+	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	+	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	+	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	+	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
	+	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי חנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	+	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	+	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
	+	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.2, 6.1	תשריט התוכנית (2)
	+	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זחה	2.2.7	
	+	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2	
	+	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	+	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחזותמת ⁽³⁾ .	4.1	
	+	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	+	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	+	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריט מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	+	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	+	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
	+	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או : קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בותחום האיחוד וחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	+	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	+	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 לחתיים לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

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

10. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה י. אבקסיס אדריכלים ובוני ערים בע"מ, ח.פ. 513348375, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' חמ/מק/24/566 ששמה העברת שצ"פ בין מגרשי הש.ב.צ 39,40 – בקש"ת (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים, מספר רשיון 13586.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידיו/בסיוע יועץ

א. פוטומאפ בע"מ- לביב חלבי – מודד מוסמך

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.

י. אבקסיס, אדריכלים
ובוני ערים בע"מ
ח.פ. 513348375

חתימת המצהיר

14/7/2011

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 18 מתוך 19

הצהרת המודד

מספר התוכנית : חמ/מק/24/566

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 19/1/11 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

לביב חלבי
השירות המודדות והנדסאות
תמלול ממוחשב
רשיון מס' 808

808
מספר רשיון

חלבי לביב
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 18/7/11 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

לביב חלבי
השירות המודדות והנדסאות
תמלול ממוחשב
רשיון מס' 808

808
מספר רשיון

חלבי לביב
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

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

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.