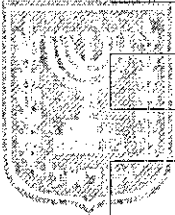


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 424-0165324

מושב שילת, מגרש 21



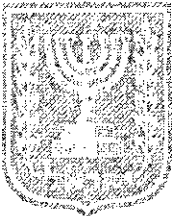
משרד התכנון והבניה

ועדה מקומית חבל מודיעין
נ ת ק ב ל
 29-09-2014
 שם המקבל _____

מחוז מרכז
 מרחב תכנון מקומי חבל מודיעין
 סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית "חבל מודיעין"
 אישור תכנית מס' 424-0165324
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' 20140009 ביום 7.10.14
 מנהל הועדה יו"ר הועדה



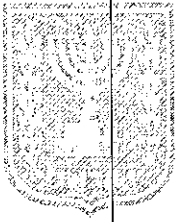
משרד התכנון והבניה



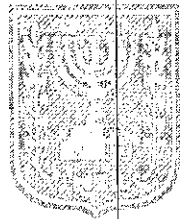
משרד התכנון והבניה

דברי הסבר לתכנית

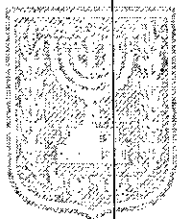
תכנית זו מסדירה קווי בנין למבנה קיים, מוסיפה 6% שטח עיקרי שניתן לקבל בהקלה מתכנית ומסדירה קווי בנין צידיים לבריכת השחייה, למתקנים הטכניים ולפרגולת הכניסה.



תוכנית חתך
מספר: 1/1



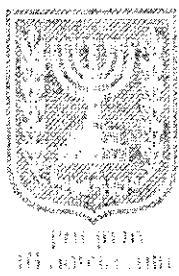
תוכנית חתך
מספר: 1/2



תוכנית חתך
מספר: 1/3

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



מושב שילת, מגרש 21

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

424-0165324

מספר התכנית

1.8 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית



לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

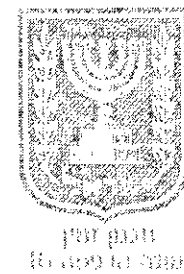
היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
 חבל מודיעין
 קואורדינאטה X
 קואורדינאטה Y

201840

647460

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חבל מודיעין - חלק מתחום הרשות

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שילת	ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
		תאנה		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5635	מוסדר	חלק		15

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

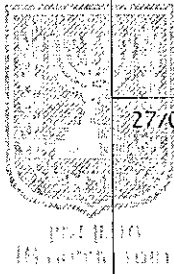
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
159/ז	21

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
159 / גז	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר ההוראות בתכנית גז/159 ממשיכות לחול.	2887		27/01/1983



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מרק סגל				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		מרק סגל			תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	29/12/2013	מרק סגל		29/12/2013		כן
מצב מאושר	מחייב	1:250	1	29/12/2013	מרק סגל		29/12/2013		לא

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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	דליה חמיאס			שילת	תאנה		08-9761856	08-9761856	
	פנחס חמיאס			שילת	תאנה		08-9761856	08-9761856	

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
דליה חמיאס			שילת	תאנה		08-9761856	08-9761856	
פנחס חמיאס			שילת	תאנה		08-9761856	08-9761856	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין (1)	125	03-7632222	03-7632132	
חוכר	דליה חמיאס			שילת	תאנה		08-9761856	08-9761856	
חוכר	פנחס חמיאס			שילת	תאנה		08-9761856	08-9761856	

(1) כתובת: ת.ד. 7246.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מרק סגל	33772	מ.סגל-ד.יפה אדריכלים ומתכנני ערים	תל אביב- יפו	מינץ בנימין	12	03-6471473	03-6476560	ma- segal@zahav. net.il
מודד מוסמך	מודד	נתן שלסינגר	1234		ראשון לציון	חומה	12	03-9523332	03-9522628	nafan@dnts.c o.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

יצירת מסגרת תכנונית אשר תאפשר:

הסדרת קוי בנין למבנה קיים: צידי דרומי 4.0 מ' במקום 5.0 מ', ו-1.5 מ' לפרגולה.

אחורי (גובל בשפ"פ) 1.5 מ' במקום 5.0 מ' ו-1.1 מ' לפרגולה.

קדמי מקומי 4.8 מ' במקום 5 מ'

קביעת קו בנין צדי צפוני "ס" לבריכה ולמתקנים.

תוספת קומת מרתף.

תוספת 6% שטח עיקרי משטח המגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) שינוי בקוי בנין צידי, קדמי ואחורי הקבוע בתכנית לפי סעיף 62 א (א) ס.ק (4).

(ד) שינוי קוי בניין צידיים לבריכת שחייה, המתקנים הטכניים ופרגולת הכניסה לפי סעיף 62 א (א) ס.ק (4).

(ג) שינוי של הוראות בדבר בינוי לפי סעיף 62 א (א) ס.ק (5).

(ד) תוספת 6% שטח עיקרי לפי סעיף 62 א (א) ס.ק (9).

(ה) תוספת קומת מרתף עד להיקף שטח הקומה שמעל למרתף, כאשר בכל מקרה תחול חובת חיבור מדרגות גישה

בין שטח המרתף לשטחי המבנה, גובה המרתף עד 2.4 מ' לשמוש שרות בלבד לפי הוראות התקנות. לא תותר

כניסה נפרדת למרתף.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.8			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2		2	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	400	+108	508	400 מ"ר + 6% שניתן לקבל בהקלה

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים	21	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	21
מבנה להריסה	מגורים	21

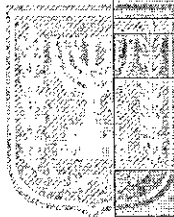
3.2 טבלת שטחים

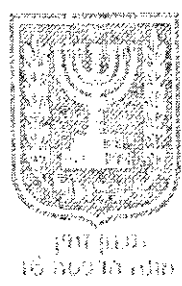
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
10	1,800	100
סה"כ	1,800	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	1,800.8	100
סה"כ	1,800.8	100

4. יעודי קרקע ושימושים

	4.1	מגורים
	4.1.1	שימושים
 <p>כל השימושים יהיו בהתאם לתכליות ולשימושים המפורטים בתכנית מאושרת גז/159 לייעוד "אזור מגורים".</p>		
	4.1.2	הוראות
<p>הוראות בניין</p> <p>הכל בהתאם להוראות תכנית מאושרת גז/159 לייעוד "אזור מגורים", למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.</p>	א	
<p>מרתפים</p> <p>תותר תוספת קומת מרתף לשטחי שרות עד היקף שטח הקומה שמעל למרתף, כאשר בכל מקרה תחול חובת חיבור מדרגות פנימי לגישה בין שטח המרתף לשטחי הקומות העליונות. לא תותר כניסה נפרדת למרתף.</p>	ב	
<p>קווי בנין</p> <p>א) קו הבנין המותר לבניה קיימת ולפרגולות יהיה כמפורט בסעיף 5 להלן וכמסומן בתשריט. ב) קו הבנין לבריכת שחיה ומתקנים יהיה כמפורט בסעיף 5 להלן.</p>	ג	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
	מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת	מספר קומות מעל הכניסה הקובעת				שטחי בניה (מ"ר)								
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
קדמי	אחורי	צידי-י- שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי				
5 (7)	5 (6)	5 (5)	5 (4)	1 (3)	2	2	8	2	(2)	140	(1) 508	1800	21	מגורים

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) בתוספת 6% שניתן היה לקבל בהקלה.
- (2) תותר הקמת קומת מרתף עד היקף שטח הקומה שמעל למרתף, כאשר בכל מקרה תחול חובת חיבור מדרגות פנימי לגישה בין שטח המרתף לשטחי הקומות העליונות. לא תותר כניסה נפרדת למרתף.
- (3) לא תותר כניסה נפרדת למרתף.
- (4) קו בנין "0" לבריכה, חדר מכונות ופרגולה.
- (5) 4 מ' למבנה קיים. 1.5 מ' לפרגולה.
- (6) 1.5 מ' למבנה קיים. 1.1 מ' לפרגולה.
- (7) 4.8 מ' מקומי למבנה קיים.

6. הוראות נוספות

6.1 חניה

מספר מקומות החניה יהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן החניה התקף בעת קבלת היתר הבניה, אך לא פחות משני מקומות חניה עבור כל יחידת דיור.

6.2 ניהול מי נגר

השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:
 (א) בתא שטח 21, לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות הלחול לתת הקרקע.
 (ב) ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל-ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
 (ג) מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
 (ד) שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

6.3 חיזוק מבנים, תמא / 38

תנאי להיתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
 (א) הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 (ב) על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).

6.4 שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית ובנספח הבינוי בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
 (א) לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
 תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
 קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.
 (ב) תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.

6.5 היטל השבחה

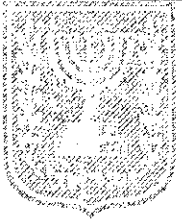
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

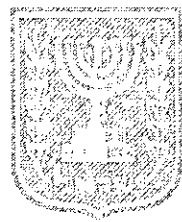
תוך 5 שנים מיום אישור התכנית כחוק.



משרד הביטחון
הגנה



משרד הביטחון
הגנה



משרד הביטחון
הגנה

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: דליה חמיאס	סוג: תאריך: 08/9/2014
	שם ומספר תאגיד: שם חתימה: 7. (ח.ח.ל.)	
מגיש התכנית	שם: פנחס חמיאס	סוג: תאריך: 08/9/2014
	שם ומספר תאגיד: שם חתימה: (ח.ח.ל.)	
יזם	שם: דליה חמיאס	סוג: תאריך:
	שם ומספר תאגיד: שם חתימה: 7. (ח.ח.ל.)	
יזם	שם: פנחס חמיאס	סוג: תאריך:
	שם ומספר תאגיד: שם חתימה: (ח.ח.ל.)	
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101803	סוג: בבעלות מדינה
	שם חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם: דליה חמיאס	סוג: חוכר
	שם ומספר תאגיד: שם חתימה: 7. (ח.ח.ל.)	
בעל עניין בקרקע	שם: פנחס חמיאס	סוג: חוכר
	שם ומספר תאגיד: שם חתימה: (ח.ח.ל.)	
עורך התכנית	שם: מרק סגל	סוג: עורך ראשי
	שם ומספר תאגיד: מ.סגל-ד.יפה אדריכלים ומתכנני ערים	תאריך: חתימה: מר קיאקא דב יפה אדריכלים ומתכנני ערים בנימין מנוץ 12 תל-אביב טל. 03-5472473

ישיבת "מושב עובדים" של העובד הציוני להתישבות העשיתית וחקלאית שיתופית בע"מ

29/9/14 ועד מקומי שילת

ישיבת "מושב עובדים" של העובד הציוני להתישבות העשיתית וחקלאית שיתופית בע"מ

הבקשה נבדקה מועצה אזורית חבל מודיעין 29/9/14 תאריך חתימה:

נספח א' - טבלת זכויות מאושרות

מרחק בין מבנים באותו מגרש	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מס. מבנים במגרש	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד
	אחורי	צידי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
5	5	5	5 או כמסומן בתשריט	לייר	2 קומות על הקרקע	לייר	2	2	לייר	לייר	400 מ"ר + (3), (2)	(3)	לייר	140 (2)	עד 200 מ"ר ליחיד סה"כ עד 400 מ"ר למגרש (1)	1800	21	אזור מגורים

הערות:

- (1). תותר הקמת 2 יח"ד על כל חלקה, במבנה אחד או בשני מבנים נפרדים.
- (2) חלוקת שטחי השרות: 30 מ"ר חניה, 15 מ"ר ממ"ד, 25 מ"ר מחסנים לכל יח"ד.
- (3) תותר בנית שטחי שרות בקומת מרתף במבנים חדשים ובמבנים שהוקמו אחרי 23/3/92 עד להיקף שטח הקומה שמעל המרתף, כאשר בכל מקרה תחול חובת חיבור מדרגות פנימי לגישה בין שטח המרתף לשטחי הקומות העליונות.