

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 424-0576876**

**חמ/מק/ 41/153 - מגרש 411א, לפיז**



<b>מחוז</b>	<b>מרכז</b>
<b>מרחב תכנון מקומי</b>	<b>חבל מודיעין</b>
<b>סוג תכנית</b>	<b>תכנית מצומצמת</b>

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה להסדיר מצב קיים ללא היתר לגבי קו בנין צידי והגדלת שטח בנוי מכסי מותר בקומת קרקע. בנוסף ייקבעו הראות לבנית מרתף- שטח עיקרי למבנה, ויקבעו קווי בנין לבריכת שחיה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית חמ/מק/ 41/153 - מגרש 411א, לפיד

ומספר התכנית

מספר התכנית 424-0576876

שטח התכנית 0.372 דונם

1.2

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מצומצמת

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 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא 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	203560
קואורדינאטה Y	646830

### 1.5.2 תיאור מקום

יח"ד הינה החלק הדרומי של דו משפחתי. מדרום ומצפון מגרשים דומים. ממזרח שצ"פ וממערב דרך (רחוב השקמה).

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חבל מודיעין - חלק מתחום הרשות: לפיד

נפה רמלה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	14	השקמה	לפיד

לפיד

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5651	מוסדר	חלק		135

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
411	גז/במ/3/1

### 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
גז/במ/3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/במ/3 ממשיכות לחול.	3957	1282	26/12/1991
גז/במ/1/3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/במ/1/3 ממשיכות לחול.	4036	4445	27/08/1992



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נעמי גלברט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נעמי גלברט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 45 26/09/2017	נעמי גלברט	26/09/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	נעה לביא			לפיד	השקמה	14	052-3948311		baraklavi99@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נעה לביא			לפיד	השקמה	14	052-3948311		baraklavi99@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		נעה לביא			לפיד	השקמה	14	052-3948311		baraklavi99@gmail.com

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	נעמי גלברט	15776		מודיעין- מכבים- רעות	שמעון	90	054-7605102		nomi@nomikg.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אדהם סולטן	1208		טירה	(1)		09-7936004		adham@bsen g.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 784.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



**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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

מונח	הגדרת מונח
מגורים א'	בכל מקום המופיע יעוד קרקע " מגורים א' " הכוונה היא למגורים א'1 בתכנית מאושרת גז/במ/1/3. שינוי הכותרת הינו כמתחייב בעקבות שינוי נוהל מבא"ת וללא שינוי יעוד.

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**

שינוי בקו בנין צידי - עפ"י סעיף 62א.א(4)

שינוי מספר קומות - תוספת מרתף - עפ"י סעיף 62א.א(4א)

הגדלת שטח בניה מירבי בקומה - עפ"י סעיף 62א.א(5)

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

שינוי בקו בנין צידי 1.4 מ' במקום 3 מ' מאושרים

תוספת קומת מרתף ללא שינוי בהיקף השטח המותר לבניה

שטח בניה מרבי בקומת קרקע 36% במקום 30% מאושרים

הוראות בינוי עבור מרתף



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		411A
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	411A
קו בנין מתוכנית קודמת	מגורים א'	411A

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א 1	372.5	100
סה"כ	372.5	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	372.21	100
סה"כ	372.21	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 8תכנון זמין  
מונה הדפסה 8תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים א'	4.1
<b>שימושים</b>	4.1.1
עפ"י המאושר בתכנית מאושרת גז/במ/1/3 עבור אזור מגורים א': מבני מגורים דו-משפחתיים.	
<b>הוראות</b>	4.1.2
<b>הוראות בינוי</b>	א
תותר התקנת בריכה בחזית אחורית.	
<b>מרתפים</b>	ב
1. תותר תוספת קומת מרתף שלא תחרוג מקונטור קומת הקרקע שמעליה. המרתף - שטח עיקרי ללא שינוי בס"כ זכויות הבניה המאושרות. 2. הגישה למרתף תהיה מתוך יחידת הדיור הקיימת. 3. מותר יהיה להתקין ח.רחצה (הכולל מקלחת או אמבט) במרתף.	
<b>קווי בנין</b>	ג
1. קו בנין צידי דרומי 1.4 מ'. 2. קו בנין לבריכת שחיה בחצר אחורית: 1.5 מ' צידי; 0 אחורי.	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני					מתחת לכניסה הקובעת (3) 1	מעל הכניסה הקובעת (2) 2			מעל הכניסה הקובעת עיקרי	גודל מגרש כללי
5	(5) 6	0	(4) 1.4	(3) 1	(2) 2	9	1	36	60	(1) 223.5	372.5	411A	מגורים אי	

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) מותר להקים חניה מקורה עד 20 מ"ר
- (2) שטחי מרתף חלק מס"כ זכויות זה.
- (2) + עלית גג בשיפוע גג הרעפים.
- (3) קומת מרתף.
- (4) 1.5 עבור בריכת שחיה.
- (5) 0 - עבור בריכת שחיה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 סטיה ניכרת

כל שינוי בקו בניין בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב-2002.

### 6.2 תנאים למתן היתרי בניה

כל המסומן להריסה בתשריט יהרס כתנאי להיתר בניה.

### 6.3 היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותיגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

חריגות בניה - מידי.

