

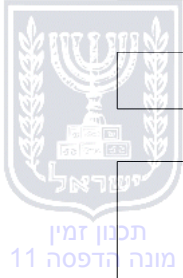
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 424-0859843

חמ/מק/153/47 לפיד, שינויים מרכז מסחרי

מחוז	מרכז
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי חבל מודיעין
	תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה שינויים המפורטים להלן לצורך בניית מבנה מסחרי ליישוב לפיד:

1. שינוי קו בנין קדמי לקו בנין 0.
2. תוספת שטחי שרות תת קרקעיים (555 מ"ר).
3. שינוי אחוז בניה מרבי מותר בקומה מ-30% ל-45% מבלי לשנות את סך השטחים.
4. תוספת 5% מהשטח הכולל המותר לבניה (37 מ"ר) עבור בצוע התאמות לנגישות.
5. תוספת שטחי שרות לשם בניית מרחב מוגן בהתאם לחוק ההתגוננות האזרחית.
6. תוספת קומת מרתף עבור שטחי שרות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	חמ/מק/47/153 לפיד, שינויים מרכז מסחרי
		מספר התכנית	424-0859843
1.2	שטח התכנית		1.233 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	62 א (א) (15), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9)
		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	203290
קואורדינאטה Y	647111

**1.5.2 תיאור מקום**

במגרש 625 שיעודו מסחר ומשרדים לאורך רחוב השקמה בסמיכות למועדון נוער.

**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**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
לפיד	השקמה		

שכונה

רחוב השקמה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5651	לא מוסדר	חלק		140

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
גז/במ/ 1 / 3	625

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/08/1992	4445	4036	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ במ/ 3 / 1 ממשיכות לחול.	שינוי	גז/ במ/ 3 / 1



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילת מארטינוטי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילת מארטינוטי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		19: 16 14/06/2020	אילת מארטינוטי	14/06/2020			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי כולל הסדרי תנועה	13: 18 12/08/2020	אילת מארטינוטי	12/08/2020	1	1: 200	רקע	בינוי
לא		13: 20 24/09/2020	ברני גטניו	24/09/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, רוני כהן		סופר טוב נדלן בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	שד יצחק רבין	45	08-9100286		r0505228227 @gmail.co m



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-9533333		
חוכר		רוני כהן		סופר טוב נדלן בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	שד יצחק רבין	45	08-9100286		r0505228227@gmail. com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אילת מארטינוטי	56022		מודיעין- מכבים- רעות	נחל דליה	25	050-7575594	08-9700178	ayeletmarti@ gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ברני גטניו	570	גטניו ושות' מודדים מוסמכים בעמ"מ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000	03-7516356	meitalk@data map.com
	יועץ תחבורה	יוסי וייס	22645283		גבעת שמואל	הנשיא	41			simchi356@g mail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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 קו בנין קדמי, שינוי אחוז בניה מירבי בקומה, תוספת שטח שרות לנגישות, תוספת שטחי שרות תת קרקעיים ושטח שרות למרחב מוגן, תוספת קומת מרתף עבור שטחי שרות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בנין קדמי ל-0 מ' בהתאם לסעי' 62א. (א) (4) לחוק.

2. שינוי אחוז בניה מירבי מותר בקומה ל-45% מבלי לשנות את סך השטחים בהתאם לסעי' 62א (א) (9) לחוק.

3. תוספת שטחי שרות להתאמה לנגישות בסך 5% מהשטח המותר לבניה (37 מ"ר) בהתאם לסעי' 62א (א) (9) לחוק.

4. תוספת שטחי שרות תת קרקעיים בסך 555 מ"ר בהתאם לסעי' 62א (א) (15) לחוק.

5. תוספת שטחי שרות למרחב מוגן בהתאם לחוק ההתגוננות האזרחית ובהתאם לסעי' 62א (א) (9) לחוק.

6. תוספת קומת מרתף עבור שטחי שרות בהתאם לסעי' 62א (א) (9) לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	2

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	1,233.54	100
סה"כ	1,233.54	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	1,233.72	100
סה"כ	1,233.72	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
בהתאם לתכנית המאושרת גז/במ/1/3 החלה במקום: ישמש לבניית מרכז מסחרי ליישוב + משרדים.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
חזיתות המבנה יבנו בחומרים בני קיימא כגון: אבן טבעית או מלאכותית מלוטשת או מסותתת, זכוכית, פלדה, בטון אדריכלי, פנלים מאלומיניום, לוחות עץ.	
הוראות בינוי	ב
1. מערכות טכניות - יוצגו במסגרת תכנית ההיתר באופן מוסתר ונגיש לתחזוקה. 2. תותר הקמת פרגולה באזור הפריקה והטעינה להצללה והסתרה.	
קווי בנין	ג
קו בנין קדמי לכוון הרחוב יהיה 0 מ'. קו בנין צידיים ואחוריים בהתאם לתכנית החלה במקום 0 מ'.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי				
0	0	0	0	1	2	1331.8 (2)	555	37 (1)	739.8	1233	מסחר	מסחר

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

יתווסף שטח עבור מרחב מוגן בהתאם לחוק ההתגוננות האזרחית

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בתוספת שטח עבור מרחב מוגן בהתאם לחוק ההתגוננות האזרחית.

(2) כולל: 739.8 מ"ר שטח עיקרי מתוכם תוספת של 592 מ"ר שטח שרות ותוספת שטח עבור מרחב מוגן.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**6. הוראות נוספות**

**6.1 תנאים למתן היתרי בניה**

הגשת תכנית פיתוח הכוללת את כל פרטי הפיתוח.

**6.2 היטל השבחה**

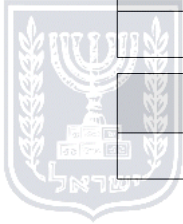
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

כ-10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**תכנית מס' 424-0859843**

**שם תוכנית: חמ/מק/47/153 לפיד, שינויים מרכז מסחרי**

**נספח זכויות והוראות בניה – מצב מאושר**

עורך התוכנית: אילת מארטינוטי תאריך: 14.6.20 חתימה: \_\_\_\_\_

**מצב מאושר עפ"י תכנית גז/במ/1/3**

יעוד	מס' מגרש	שטח מגרש ('ד')	שטחי בניה מ"ר			מספר קומות מירבי	קווי בנין (מטר)		
			אחוז בניה מותר בקומה %	אחוז בניה כולל %	סה"כ שטחי בניה (מ"ר)		צד ימני	צד שמאלי	אחורי
שטח למבני מסחר	625 (2)	1.233	30	60	739.8	2	* 5	0	0

\*ע"פ תשריט