

הוראות התכנית

תכנית מס' 424-0822882

בית משפחת פריאנטה - לפיד

מרכז

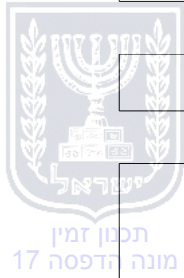
מחוז

מרחב תכנון מקומי חבל מודיעין

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

1. המגרש ממוקם ברחוב השקמה מס' 48 - בישוב לפיד.
2. במגרש קיים מבנה חד משפחתי בן קומה אחת.
3. התוכנית מציעה הריסת המבנה הקיים ובניית מבנה בן 2 קומות ועליית גג.

רקע תכנוני לתכנית :

1. המגרש מוגדר כ"אזור מגורים א"י עפ"י תוכנית גז/במ/1/3
2. התוכנית המוצעת מבקשת את הריסת מבנה קיים ומחסן עפ"י סעיף 62א (א) (19) לחוק התכנון והבנייה.
3. התוכנית המוצעת מבקשת תוספת של שטחי בנייה על קרקעים עפ"י תיקון 101 לחוק התכנון והבנייה סעיף 62א (א) (17).
4. התוכנית המוצעת מבקשת תוספת שטח שרות למרחב מוגן בהתאם לחוק ההתגוננות האזרחית ובהתאם לסעיף 62א (א) (9) לחוק.
5. התוכנית המוצעת מבקשת שינוי גובה לעליית גג עפ"י תיקון 101 לחוק התכנון והבנייה סעיף 62א (א) (4א).



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



בית משפחת פריאנטה - לפיד

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

424-0822882

מספר התכנית

0.480 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) (17), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9)

לפי סעיף בחוק

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 203101

קואורדינאטה Y 647220

1.5.2 תיאור מקום

רח' השקמה 48, לפיד

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	48	

שכונה

השקמה/לפיד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5650	מוסדר	חלק	55	

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/ 3 / 1	159

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אלן אהרונוף			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אלן אהרונוף		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	03/06/2021	אלן אהרונוף	15: 25 03/06/2021	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	12/11/2020	אלן אהרונוף	14: 28 18/11/2020	מצב מאושר	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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יהושע פריאנטה			לפיד	השקמה	48	08-9766628		miriampariente@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יהושע פריאנטה			לפיד	השקמה	48	08-9766628		miriampariente@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		יהושע פריאנטה		חבל מודיעין	לפיד	השקמה	48	08-9766628		miriampariente@gmail.com
בבעלות מדינה		רמ"י		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-9533333		

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	אלן אהרונוף	38197		מבוא מודיעים	מבוא מודיעים (1)	102	08-9312778		office@ai-arch.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל	יצחק חלפון	34870		מבוא מודיעים	מבוא מודיעים (1)	102	08-9312778		office@ai-arch.net

(1) כתובת : כתובת : ד.ג. מרכז 7312200.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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.

מונח	הגדרת מונח
אזור מגורים א'	ישמש לבניית בנייני מגורים חד משפחתיים. על כל מגרש תבנה יחיד אחת.

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**

1. הריסת מבנה קיים ומחסן עפ"י סעיף 62א (א) (19) לחוק התכנון והבניה. ובניית מבנה חדש.
2. תוספת שטח עיקרי על קרקעי עפ"י תיקון 101 לחוק התכנון והבניה סעיף 62א (א) (17).
3. תוספת שטח שרות למרחב מוגן, עפ"י סעיף 62 א (א) (9) לחוק.
4. שינוי גובה לתוספת עליית גג עפ"י תיקון 101 לחוק התכנון והבניה סעיף 62א (א) (4).

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- הריסת מבנה קיים סעיף 62א (א) (19) לחוק התכנון והבניה.
- תוספת שטח עיקרי על קרקעי עפ"י תיקון 101 לחוק התכנון והבניה סעיף 62א (א) (17).
- תוספת שטח שרות למרחב מוגן, עפ"י סעיף 62 א (א) (9) לחוק.
- שינוי גובה לתוספת עליית גג עפ"י תיקון 101 לחוק התכנון והבניה סעיף 62א (א) (4).



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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים א'	20	מבנה להריסה 2
יעוד	תאי שטח כפופים	מבנה להריסה 2
מגורים א'	20	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	480.15	100
סה"כ	480.15	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	480.15	100
סה"כ	480.15	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	ישמש לבניית בנייני מגורים חד משפחתיים. על כל מגרש תבנה יח"ד אחת.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות א. תותר תוספת בניה כמפורט להלן : 1. תוספת שטחי בניה בשיעור המותר לפי סעיף 62א.א (תיקון 101) תשע"ד 2014 סעיף 17ב', בשטח של 33.6 מ"ר. 2. תוספת שטח שרות למרחב מוגן בהתאם לחוק ההתגוננות האזרחית ובהתאם לסעי' 62א (א) (9) לחוק בשטח של 13 מ"ר. 3. שינוי גובה לעליית גג עפ"י תיקון 101 לחוק התכנון והבנייה סעיף 62א (א) (4). 4. לא יעלה גובה הבנין מאמצע המגרש על 9.8 מטר מגובה קרקע טבעית ולא יהיה גובה הבנין יותר מ-2 קומות ועליית גג מעל הכביש בצדו הנמוך, לפי החמור שביניהם. 5. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה מס' 5 להלן.
ב	חניה 1. חניה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.
ג	עיצוב אדריכלי 1. גמר חיצוני של המבנה יהיה בהתאם להוראות עיצוב אדריכלי של תוכנית גז/במ/3.
ד	קווי בנין קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה אדום ובהתאם לפירוט בטבלת זכויות והוראות בניה.
ה	קולטי שמש על הגג א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יוצג פתרון להצבת דוד שמש וקולטים שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ו	תנאים למתן היתרי בניה הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, פתרון למי נגר עילי, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, חנייה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר ואופן הסתרתן, מיקום מתקן אשפה, צובר או בלוני גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל המבנה, פרטי בנייה עקרוניים, מיקום וצורה של מסתור הכביסה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
				סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	9.8	1	262.6 (1)	480	20	מגורים	מגורים א'
5	5.4 (3)	3	2.7 (3)	2 (2)							

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:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, לרבות שטח מרחב מוגן בהתאם לחוק ההתגוננות האזרחית ותוספת שטח בניה על קרקעי לפי תיקון 101, סעיף 62 א (א) (17).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תוספת של 33.6 מ"ר שטח עיקרי ועוד 13 מ"ר שטח שרות עבור ממ"ד.

(2) תותר עליית גג עם גישה באמצעות מהלך מדרגות..

(3) קו בנין אושר בהיתר מס': 20200115 בהקלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הריסה המבנה הקיים ובנייה של המבנה החדש.	הריסת המבנה הקיים, חפירה ובניית קירות תמך וגדרות בגבולות המגרש יעשו בפקוח של מהנדס מבנים תוך תשומת לב מירבית לאי גרימת נזק למגרשים גובלים.

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17