

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

424-0196568

**הוראות התכנית**

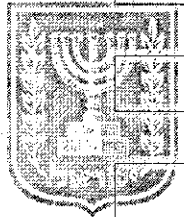
23-11-2014

ע"מ סגנון אג"ר

תכנית מס' 424-0196568



הכשרת סטייה בקו בניין קדמי וצידי ושינוי בתכנית



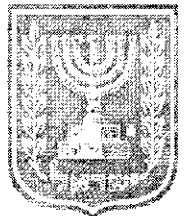
תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

ועדה מקומית חבל מודיעין  
**נתקבל**  
12-11-2014  
שם המקבל \_\_\_\_\_

מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי חבל מודיעין  
סוג תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית "חבל מודיעין"  
אישור תכנית מס' 424-0196568  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בשעתה מס' 2014/10/16 ביום 16.10.14  
מנהל הועדה יו"ר הועדה



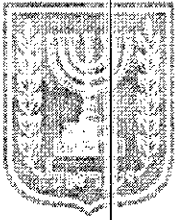
תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



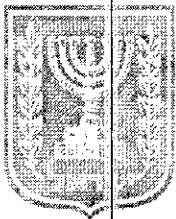
תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## דברי הסבר לתכנית

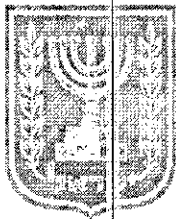
תוכנית זו במגרש מס' 241, מבקשת לאשר סטייה קיימת בקו בניין קדמי מ-5.00 מ' ל-4.70 מ', ובקו בניין צידי מ-3.00 מ' ל-2.90 מ' חשוב להדגיש כי הסטייה נעשתה בתום לב, אלא בגין מדידה לא מדוייקת של בעלי מקצוע הנוגעים בדבר בשלב ראשוני של העמדה.



תחילת זמן  
מונה תדפיסה 14



תחילת זמן  
מונה תדפיסה 14



תחילת זמן  
מונה תדפיסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

הכשרת סטייה בקו בניין קדמי וצידי ושינוי בתכנית

שם התכנית 1.1  
ומספר התכנית

424-0196568

מספר התכנית

0.5 דונם

שטח התכנית 1.2

מילוי תנאים להפקדה

שלב 1.3 מהדורות

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

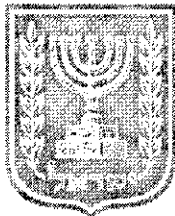
מקומית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

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

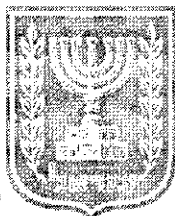
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

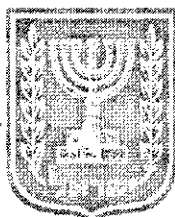
לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין  
מזכה הדפסה 14

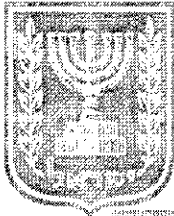


תכנון זמין  
מזכה הדפסה 14



תכנון זמין  
מזכה הדפסה 14

**1.5 מקום התכנית**



תכנית זמין  
מונה תדפיסה 14

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי חבל מודיעין

201790 קואורדינאטה X

647287 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

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

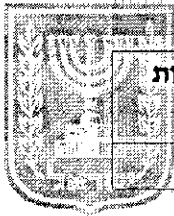
חבל מודיעין - חלק מתחום הרשות

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		חצב	שילת

שכונה



תכנית זמין  
מונה תדפיסה 14

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5632	מוסדר	חלק	79	

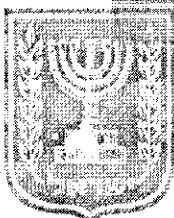
הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי



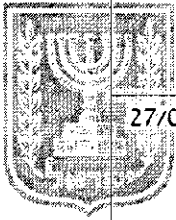
תכנית זמין  
מונה תדפיסה 14

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

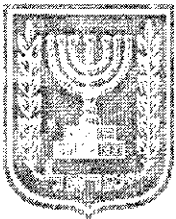
לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

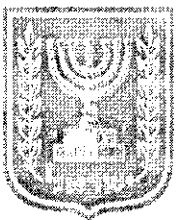
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
גז/159	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/159 ממשיכות לחול.	2887		27/01/1983
גז/מק/159/9	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/מק/159 ממשיכות לחול.	4519		08/05/1997



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

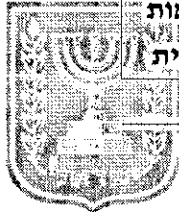


תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

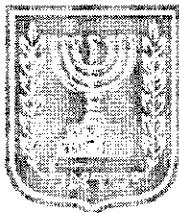
**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב		*		ניר חרותי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		ניר חרותי			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מחייב	1:200	1	19/03/2014	ניר חרותי		19/03/2014	נספח חישוב שטחים-טבלה	כן
בינוי ופיתוח	מחייב	1:100	1	19/03/2014	ניר חרותי		19/03/2014		כן
מצב מאושר	מחייב	1:250	1	23/04/2014	ניר חרותי		23/04/2014		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



ת.ד. 1000 זמין  
מונה תדפיס 14



ת.ד. 1000 זמין  
מונה תדפיס 14

**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
	רון שניידר			שילת	(1)		08-9762433	08-9762433	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב שילת ד.נ.מרכז 73188.

תכנון זמן  
מונה היפסה 14

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	(1)	125	03-7632132	073-2021500	

(1) כתובת: מחוז מרכז.

**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	ניר חרותי			שילת	(1)	13	08-9761890	08-9761890	nirche@gmail.com

(1) כתובת: רחוב החצב 13.שילת.

תכנון זמן  
מונה היפסה 14

**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.

תכנון זמין

מונה הדפסה 14

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

קביעת קו בניין קדמי חדש בחלקו הימני מ-5.00 מ' ל-4.70 מ' וקו בניין צדדי חדש מ-3.00 מ' ל-2.90 מ' עפ"י סעיף 62 א-א 4 לחוק קביעת תכנית חדשה של 29% לבניה קיימת, עפ"י סעיף 62 א-א 9 לחוק.

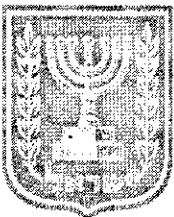
**2.2 עיקרי הוראות התכנית**



- א. קביעת קו בניין קדמי מ 5.00 מ' ל- 4.70 מ' לבנייה קיימת בלבד. כל בניה חדשה צריכה להיות בקו בניין חוקי.
- ב. קביעת קו בניין צדדי מ- 3.00 מ' ל- 2.90 מ' לבנייה קיימת בלבד. כל בניה חדשה צריכה להיות בקו בניין חוקי.
- ג. קביעת שינוי בשטח הבינוי בקומת הקרקע מ-120 מ"ר ל-144 מ"ר המהווה שינוי בתכנית מ-24% ל 29%.

תכנון זמין

מונה הדפסה 14



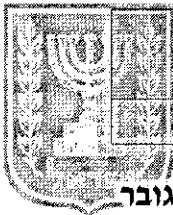
תכנון זמין

מונה הדפסה 14



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.5
------------------	-----



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	200			200	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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

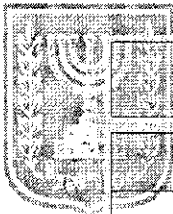
תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

\* 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 א'	1



#### 3.2 טבלת שטחים

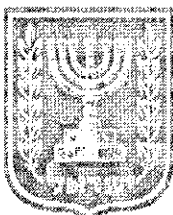
##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים	מגורים
	500.12	100	מגורים
סה"כ	500.12	100	

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

##### מצב מוצע

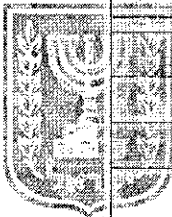
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	מגורים א'
	500.12	100	מגורים א'
סה"כ	500.12	100	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**4. יעודי קרקע ושימושים**

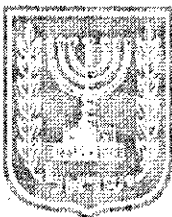
4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בית מגורים אחד
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי
	כל הוראות וזכויות הבניה לפי הכתוב בתקנון התכנית גז/מק/9/159
ב	הפקעות לצרכי ציבור
	שטחים לצרכי ציבור יופקעו כחוק וירשמו ע"ש מועצה אזורית מודיעין
ג	תשריט התכנית
	השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מסמן אזור לבתים חד משפחתיים
ד	תכנית בניוי
	תוכנית הבינוי תהווה נספח להוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 14



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 14



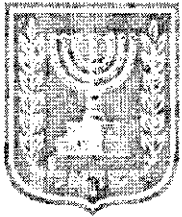
תכנון זמין  
מונה תדפיסה 14

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'**



תכנון זמין  
תדפיסה 14

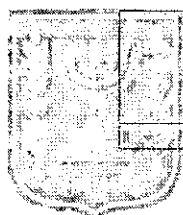
חניה- כלול בסך השטחים (%)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הקניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(6) 30	4.7	6	2.9	3	(5) 1	2	(4) 10	1	29	(3) 50	0	(2) 50	(1) 200	500.12	1	מגורים א'	מגורים א'	



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 14

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**

יעוד	שימוש	תאי שטח	מקלט. מרחב מוגן (מ"ר)	אחסנה (מ"ר)	מרתפים (מ"ר)
מגורים א'	מגורים א'	1	(7) 7.5	(7) 12.5	(8) 50



תכנית זמן  
מונה תדפיס 14

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

הערה ברמת הטבלה:

כל יחידת דיור תאפשר 2 מקומות חניה בתוך המגרש כתנאי לקבל היתר בניה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) ולא יותר מ-144מ"ר בקומת קרקע.
- (2) בקומת קרקע (אחסנה, חניה, מרחב מוגן).
- (3) (מרתף).
- (4) רעפים. שטוח 8 מ"ר.
- (5) מרתף.
- (6) הערך מתיחס למ"ר, הערה: נכלל בשטחי שרות.
- (7) נכלל בשטחי שרות.
- (8) נכלל במנין שטחי השרות (הוראה 6.1 להלן).



תכנית זמן  
מונה תדפיס 14

**6. הוראות נוספות**

**6.1 הוראות לתכניות ארציות**

תמ"א 34 ב'4 - תכנית מתאר ארצית למשק המים - איגוד מים עיליים, החדרה, העשרה תאום - חלה גם במקום הזה

**6.2 מרתפים**

תותר הקמת מרתף בתנאים הבאים:  
 א. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.4 מ'  
 יש לכלול שטח זה במנין אחוזי הבניה  
 ב. הכניסה למרתף של הדירה תהיה מתוך הדירה.  
 ג. חלונות יותרו רק בגובה של 80 ס"מ.  
 ד. השמושים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה וביניהם כאלה המוגדרים כמבנה עזר.

**6.3 היטל השבחה**

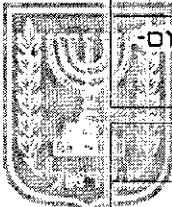
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**7. ביצוע התכנית**

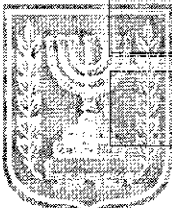
**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

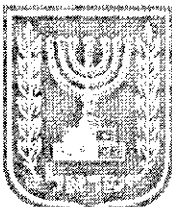
מימוש התוכנית ברמה המיידית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

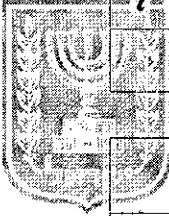
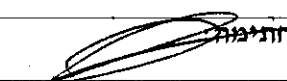


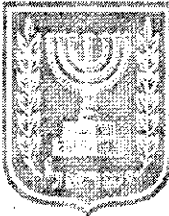
תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**8. חתימות**

 תכנון זמין מונה הדפסה 14	תאריך: 14.11.14 חתימה:	סוג: חתימה	שם: רונן שניידר שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
				

 תכנון זמין מונה הדפסה 14	תאריך: חתימה:	סוג: בעלים	שם: שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101761	בעל עניין בקרקע
	חתימה:			

 תכנון זמין מונה הדפסה 14	תאריך: 14.11.14 חתימה:	סוג: עורך ראשי	שם: ניר חרותי שם ומספר תאגיד:	עורך התכנית
	חתימה: אדריכל ניר חרותי מ.ר. 118561			