

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 424-0801696

חמ/מק/153/45- מגרש 3393, לפיד

מרכז

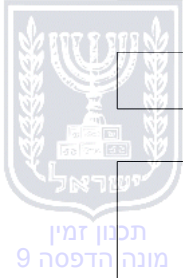
מחוז

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

תכנית זו באה להסדיר מצב קיים ללא היתר לגבי קו בנין צידי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית חמ/מק/45/153- מגרש 393, לפיד

מספר התכנית 424-0801696

1.2 שטח התכנית 0.386 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 62א (א) (4)

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    | 203405      |
| קואורדינאטה Y    | 647302      |

### 1.5.2 תיאור מקום

יח"ד צפונית של דו-משפחתי במגרש 393. מדרום ומצפון מגרשים דומים. ממזרח שטח פתוח וממערב דרך (רחוב הדקל).

### 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 | הדקל | 56       |       |

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 5650     | מוסדר   | חלק           |                     | 47                |

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 | 393              |

### 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 | פרק | 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**

| סוג המסמך           | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | תאריך יצירה       | תיאור המסמך    | נכלל בהוראות התכנית |
|---------------------|-------|----------|---------------------|-------------|------------|-------------------|----------------|---------------------|
| הוראות התכנית       | מחייב |          |                     |             | נעמי גלברט |                   |                | כן                  |
| תשריט מצב מוצע      | מחייב | 1: 250   | 1                   |             | נעמי גלברט |                   | תשריט מצב מוצע | לא                  |
| זכויות בניה מאושרות | רקע   |          | 1                   | 07/01/2020  | נעמי גלברט | 09: 01 07/01/2020 |                | כן                  |
| טבלת שטחים          | מנחה  | 1: 200   | 1                   | 13/01/2020  | נעמי גלברט | 09: 20 13/01/2020 |                | לא                  |
| מצב מאושר           | רקע   | 1: 250   | 1                   | 28/10/2019  | נעמי גלברט | 08: 19 28/10/2019 |                | 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 | רות חובב   |            |          | לפיד | הדקל | 56  |       |     | hovav_n@walla.com |
|             | פרטי | ניסים חובב |            |          | לפיד | הדקל | 56  |       |     | hovav_n@walla.com |

### 1.8.2 יזם

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג   | תיאור | שם         | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל            |
|-------|-------|------------|------------|----------|------|------|-----|-------|-----|------------------|
| בעלים |       | רות חובב   |            |          | לפיד | הדקל | 56  |       |     | hovav_n@walla.co |
| בעלים |       | ניסים חובב |            |          | לפיד | הדקל | 56  |       |     | hovav_n@walla.co |

### 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  |       |     | nomi@nomikg.co.il |

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם        | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב     | רחוב | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל                        |
|----------------|------|-----------|---------------|----------|----------|------|-----|-------------|-----|------------------------------|
| מודד<br>מוסמך  | מודד | יזיד בדיר | 1389          |          | כפר קאסם | (1)  |     | 050-4968114 |     | yazed.b.<br>86@gmail.co<br>m |

(1) כתובת : ת.ד. 672.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



**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                                                                                                                                                                          |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מגורים א' | בכל מקום בו מופיע יעוד הקרקע "מגורים א'" הכוונה היא למגורים א'1 בתכנית מאושרת גז/במ/ 1/3. שינוי הכותרת הינו כמתחייב בהתאם לטבלאות יעודי הקרקע של נוהל מבא"ת ואינו מהווה 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 נקודתי - עפ"י סעיף 62א.א(4) לחוק

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

שינוי בקו בנין צידי נקודתי 2.2 מ' במקום 3 מ' מאושרים

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד      | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים א' | 393B    |

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד        | מ"ר | אחוזים |
|-------------|-----|--------|
| מגורים א' 1 | 386 | 100    |
| סה"כ        | 386 | 100    |

##### מצב מוצע

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים א' | 389.76    | 100          |
| סה"כ      | 389.76    | 100          |

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

| מגורים א'                                                                           | 4.1   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| שימושים                                                                             | 4.1.1 |
| עפ"י המפורט בתכנית מאושרת גז/במ/ 1/3 עבור אזור מגורים א'1: מבני מגורים דו-משפחתיים. |       |
| הוראות                                                                              | 4.1.2 |
| קווי בנין                                                                           | א     |
| קו בנין צידי צפוני 2.2 מ'.                                                          |       |



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

| יעוד      | תאי שטח | גודל מגרש<br>(מ"ר) | שטחי בניה<br>(מ"ר) |      | אחוזי בניה<br>כוללים<br>(%) | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | מספר יח"ד | גובה מבנה-<br>מעל הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר קומות | קו בנין<br>(מטר)     |                   |                         |                   |               |
|-----------|---------|--------------------|--------------------|------|-----------------------------|-------------------------|-----------|---------------------------------------------|------------|----------------------|-------------------|-------------------------|-------------------|---------------|
|           |         |                    |                    |      |                             |                         |           |                                             |            | גודל מגרש<br>מוחלט   | מעל הכניסה הקובעת |                         | סה"כ שטחי<br>בניה |               |
|           |         |                    | עיקרי              | שרות |                             |                         |           |                                             |            |                      |                   |                         |                   |               |
| מגורים א' | 393B    | 386                | 231.6              | (1)  | 231.6                       | 60                      | 30        | 1                                           | 9          | מעל הכניסה<br>הקובעת | צידי- ימני<br>0   | צידי-<br>שמאלי<br>3 (3) | אחורי<br>6        | קדמי<br>5 (4) |

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**

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) מותר להקים חניה מקורה עד 20 מ"ר (מס"כ השטחים).  
 (2) + עלית גג בשיפוע גג הרעפים.  
 (3) נקודתי 2.2 (לפי תשריט).  
 (4) 0 - עבור חניה מקורה.

## 6. הוראות נוספות

6.1

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

## 7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

חריגות בניה - מידי



## נספח. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

עפ"י תבע גז/במ/1/3

| יעוד        | מס' תא שטח | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה מ"ר     |        |                    |      | מספר יח"ד | תכסית (מ"ר) | גובה מבנה (מטר) | מספר קומות     |                   | קווי בנין (מטר)    |      |           |            |       |
|-------------|------------|-----------------|-------------------|--------|--------------------|------|-----------|-------------|-----------------|----------------|-------------------|--------------------|------|-----------|------------|-------|
|             |            |                 | מעל לכניסה הקובעת |        | מתחת לכניסה הקובעת |      |           |             |                 | סה"כ שטחי בניה | מעל לכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | קדמי | צידי-ימני | צידי-שמאלי | אחורי |
|             |            |                 | עיקרי             | שרות   | עיקרי              | שרות |           |             |                 |                |                   |                    |      |           |            |       |
| מגורים א' 1 | 393        | 772             | 60%               | 40 (1) | -                  | -    | 2         | 30%         | 9               | 2 (2)          |                   | 5 (3)              | 3    | 3         | 6          |       |
|             | 393 ב      | 386             | 231.6             | 20     |                    |      | 1         | 115.8       |                 |                |                   |                    |      |           |            |       |

הערות:

(1) 20 מ"ר ליח"ד עבור חניה מקורה

(2) + עלית גג בשיפוע גג הרעפים

(3) 0 – עבור חניה מקורה