

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 420-0480269

מד/מק/43- עדכון תכניות המתאר השכונתיות במודיעין



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 32

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי מודיעין-מכבים-רעות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 32

וועדה מקומית לתכנון ולרבייה מודיעין  
 החליטה לאשר להפקדה / מתן-תוקף לתכנית  
 ישיבה מס' 2018008 החליטה ביום 4.7.18  
 תכנית מס' 420-0480269 מד/מק/43

מנהלס הוועדה המקומית  
 יו"ר הוועדה המקומית



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 32

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ביוזמת עיריית מודיעין מכבים-רעות והועדה המקומית חלה על כל מגרשי המגורים ושטחים ציבוריים פתוחים בעיר, למעט מגרשי המגורים בשכונות מע"ר נופים, מורשת וגבעת שר ולמעט רובע מכבים רעות. תכנית זו אינה משנה את מספר יח"ד המותר מתכניות מאושרות. התכנית חלה על מגרש בתום שנתיים מיום איכלוס המבנה שבתחומו ובלבד שחלפו לפחות 5 שנים ממועד אישורה של התכנית האחרונה בסמכות הוועדה המחוזית. התכנית מהווה מסגרת תכנונית שקופה ומהירה לתוספות והשלמות בניוי, במטרה לאפשר התאמות לצרכי האוכלוסייה, זאת, לצד שמירה קפדנית על איכות המרקם הבנוי. הנחיות העיצוב האדריכלי המוטמעות בתכנית מאפשרות ניצול יעיל ואסתטי של מאפייני הבינוי, עם זאת, מודגש כי לא כל יחידת דיור בעיר ניתנת להרחבה במסגרת הנחיות אלה. מימוש זכויות הבניה הנוספות מותנה בהגשת "נספח אדריכלי" ובנקיטת הליך פרסום בקשה, בהליך הדומה לבקשה להקלה, בהתאם להליך הקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, וכן בכפוף לשיקול הדעת התכנוני של הוועדה המקומית.

### מבנה התכנית

התכנית ערוכה בחלוקה לטיפוסי הבינוי המרכיבים את העיר מודיעין מכבים-רעות: צמוד קרקע, צמוד קרקע טורי, גן-גג, "רגיל", עמק, פינתי, מדורג, כתר, רב קומות. לכל טיפוס מגדירה התכנית את אפשרויות ההרחבה בחלוקה לשלוש קטגוריות:

- הרחבה במפלס הדירה
- הרחבה על גג המבנה
- הרחבה בחפירה

השטח בפועל שניתן יהיה להוסיף לדירה ייגזר מההנחיות הספציפיות המפורטות בתכנית לכל אפשרות הרחבה ולכל טיפוס בנייה. ייתכן שלדירה מסוימת במבנה ספציפי לא תתאפשר כל תוספת מכוח תכנית זו מנגנון אישור הרחבת הדירה.

שלבי אישור הרחבת הדירה מכוח תכנית זו הינם:

- הגשת נספח אדריכלי עפ"י קביעת מהנדס העיר כמפורט בתכנית זו.
- אישור הנספח האדריכלי ע"י מהנדס העיר.
- פרסום הודעה בדבר הגשת הנספח האדריכלי ע"י המגיש בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק (מתכונת של פרסום הקלה).
- הגשת היתר בנייה התואם את הנספח האדריכלי.
- אישור הוועדה המקומית להיתר הבנייה בכפוף לדיון והפעלת שיקול דעת.

### היטל השבחה

נכון למועד הדיון בתכנית, ובהתאם לפסיקות בית המשפט העליון בבר"מ 2866/14 הילדה גוזלן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה ואח' וברע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' אליק רון, מקום בו תכנית מיתאר מעניקה זכויות בניה המותנות בהליך של מעין הקלה הזכויות בו אינן ודאיות ("גשר ברזלי"), החיוב בהיטל השבחה יחול רק במימוש על דרך של הוצאת היתר בניה. לפיכך, על פי הדין החל נכון למועד הדיון בתכנית זו, החיוב בהיטל השבחה יחול רק בעת מימוש על דרך של הוצאת היתר בניה. עמדה זו, מקורה לאור שני מנגנונים בתכנית:

- כתנאי לאישור זכויות מכוחה של התכנית, נדרש הליך של מעין הקלה, היינו חובת פרסום ושמיעת התנגדויות.
- נקבע מפורשות בתכנית, כי הנספח האדריכלי הינו לשם בדיקת התכנון, ואין בו כדי להעניק/לייצר זכויות בנייה עבור המגרשים הכלולים בו.

בהתאם לאמור, חובת תשלום היטל השבחה תקום רק על דרך של קבלת היתר בניה. ככל שהדין ישתנה הועדה תפעל בהתאם לדין שיחול.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מד/מק-43 - עדכון תכניות המתאר השכונתיות במודיעין



1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית: מספר התכנית: 420-0480269

1.2 שטח התכנית: 7,615.800 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:

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 מודיעין-מכבים-רעות

201260 קואורדינאטה X

644814 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

שכונות קיימות במודיעין: נחלים, משואה, הפרחים, השבטים, מוריה, הנביאים, המגינים, אבני חן, הכרמים, ציפורים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מודיעין-מכבים-רעות - חלק מתחום הרשות:

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ראה סעיף 1.5.2

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

גזר, חבל מודיעין



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

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

**הערה לטבלה:**

\* תכנית זו מוסיפה זכויות בניה ומנחה על אופן הוספתן מעבר לכל תכנית אשר אושרה במרחב תכנון מודיעין-מכבים-רעות עד ליום תחילתה של תכנית זו.  
 על הרחבה מכוח תכנית זו תחולנה הוראות התכניות המאושרות הקודמות וכן ההוראות המפורטות בתכנית זו. במקרה של סתירה ביניהן - תגברנה הוראות תכנית זו:



- גז/מד/במ/4
- גז/מד/במ/4
- מד/במ/1
- מד/במ/2
- מד/במ/3
- מד/במ/6
- מד/מק/1/4
- מד/מק/1/5
- מד/מק/1/6
- מד/מק/1/11
- מד/מק/1/15
- מד/מק/1/17
- מד/מק/1/20
- מד/מק/2/11
- מד/מק/2/22
- מד/מק/3/6
- מד/מק/3/8 א'
- מד/מק/5/27
- מד/מק/5/27 א'
- מד/מק/6/6
- מד/מק/6/9
- מד/מק/6/12
- מד/מק/6/14
- מד/מק/6/15
- מד/מק/6/22
- מד/מק/6/41
- מד/1/1
- מד/1/2
- מד/1/6
- מד/1/13
- מד/2/3
- מד/2/1
- מד/2/2
- מד/2/4
- מד/2/5
- מד/2/6
- מד/2/10
- מד/2/16
- מד/2/18
- מד/2/19
- מד/3/1
- מד/3/3
- מד/3/12
- מד/3/12 א'
- מד/3/14 א'
- מד/3/15
- מד/3/16
- מד/3/17
- מד/3/18
- מד/3/19
- מד/3/21
- מד/3/22
- מד/3/24
- מד/מק/3/31
- מד/4/1
- מד/4/4
- מד/4/4 א'
- מד/4/7
- מד/4/8
- מד/4/9
- מד/4/14
- מד/4/15
- גז/מד/במ/5
- מד/5/1
- מד/5/11

הערה לטבלה:

- מד/5/א1
- מד/5/ב1
- מד/5/2
- מד/5/4
- מד/5/5
- מד/5/8
- מד/5/10
- מד/5/12
- מד/5/15
- מד/5/16
- מד/5/18
- מד/5/20
- מד/5/23
- מד/5/28
- מד/5/30
- מד/5/33
- מד/5/34
- מד/5/35
- מד/5/36
- מד/5/37
- מד/5/38
- מד/5/39
- מד/5/44
- מד/מק/5/43
- מד/6/א3
- מד/6/ב3
- מד/6/21
- מד/6/25
- מד/6/26
- מד/6/29
- מד/6/30
- מד/6/31
- מד/6/32
- מד/6/34
- מד/6/37
- מד/מק/6/33
- 420-0105114
- 420-0168997
- 420-0184820
- 420-0220947
- 420-0243220
- 420-0250902
- 420-0257311



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

תכנית מס': 420-0480269 - שם התכנית: מד/מק-43 עדכון תכניות המתאר השכונתיות במודיעין

**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				נעמה מליס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 5000			נעמה מליס		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
כתב שיפוי	מחייב		4	15/04/2018	נעמה מליס	15/04/2018	נספח א'	כן
תנאים למתן היתרי בניה	מחייב		2	15/04/2018	נעמה מליס	15/04/2018	נספח ב'	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		מודיעין	מודיעין- מכבים- רעות	תלתן	1	08-9726058		

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		מודיעין	מודיעין- מכבים- רעות	תלתן	1	08-9726058		

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית מודיעין מכבים-רעות	מודיעין- מכבים- רעות	(1)		08-9726050		
בעלים				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	(2)		03-7632222		
חוכר				חוכרים פרטיים שונים	מודיעין- מכבים- רעות	(3)		08-9726000		



תכנית מס': 420-0480269 - שם התכנית: מד/מק-43 עדכון תכניות המתאר השכונתיות במודיעין

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				עיריית מודיעין מכבים-רעות	מודיעין- מכבים- רעות	(1)		08-9726050		

(1) כתובת: תלתן 1, מודיעין

(2) כתובת: קרית הממשלה מנחם בגין 125, הקריה ת"א.

(3) כתובת: ..

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נעמה מליס		נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים	גבעתיים	תפוצות ישראל	6	03-7325177		office@malis .co.il

**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
בהינף אחד	בניה שהוגשה לגביה בקשה להיתר בנייה המתייחס לכל קומות המבנה הקיים על פי תכנית זו ותכניות מאושרות אחרות ומבוצעת בשלמותה באותו הזמן ומכוח אותו היתר.
גג	המפלס העליון של תקרת הקומה העליונה בבניין, שעליו נבנו או ייבנו חדרי יציאה לגג או עליות גג. כאשר הבניין בנוי בשני מפלסים או יותר - המפלס העליון של תקרת הקומה העליונה בכל אחד מהמפלסים.
דירה או יחידת דיור	חדר או תא, או מערכת חדרים או תאים, שנועדו לשמש יחידה שלמה ונפרדת למגורים.
הרחבה	הוספה לבניין קיים וכל שינוי בו, למעט שינוי פנימי בדירה לרבות שינוי בחלוקת השטחים בין שטחי שירות ושטחים עיקריים.
הרחבה בחפירה	שטח המשמש למגורים או מחסן, שהגישה אליו היא מהדירה ואשר לצורך הקמתו נדרשות פעולות חפירה ו/או חציבה ו/או סילוק חומר.
חזית אחורית או צדדית	חזית שאינה חזית קדמית.
חזית קדמית	חזית הפונה לרחוב או לשטח ציבורי פתוח למעט שביל ציבורי להולכי רגל העובר בין מבנים.
טיפוס בניה "גן גג"	בניין מגורים בו בנויות דירות צמודות קרקע וכולל יחידה אחת מעל יחידה אחרת בלבד. ולפחות ל- 50% מן היחידות מוצמדים גינה או גג - וזאת למעט טיפוס בניה "צמוד קרקע" או "צמוד קרקע טוריי".
טיפוס בניה "מדורג"	מבנה מגורים הבנוי על צלע הר שכל יחידות הדיור בו כוללות מרפסות גג או גינה.
טיפוס בניה "עמק"	מבנה מגורים מטיפוס רגיל הכולל חיפוי אבן בחזית הפונה אל רחוב המוגדר בתכנית מד/2020 כעמק.
טיפוס בניה "פינתיי"	מבנה מגורים בצומת רחובות בעל מאפיינים גיאומטריים המתייחסים לפינת הרחוב, לרבות עיגול או נסיגות מקו הבניין.
טיפוס בניה "צמוד קרקע טוריי"	בית מגורים הכולל יותר משתי יחידות דיור. כאשר לכל יחידת דיור בו מוצמדת גינה.
טיפוס בניה "צמוד קרקע"	בית מגורים חד או דו משפחתי חד או דו קומתי, שלכל יחידת דיור הנכללת בו מוצמדת גינה.
טיפוס בניה "קשתיי" - "כתר"	מבנה מגורים המורכב מתת מבנים המחוברים בחלקם העליון בבינוי רציף.
טיפוס בניה "רב-קומות"	מבנה מגורים בגובה של 9 קומות ומעלה שאינו מחובר בחלקו העליון למבנים אחרים.
טיפוס בניה "רגיל"	שאינו נמנה עם שאר טיפוסי הבניה שפורטו בסעיף זה.
מחסן	חלל מבני המשמש לאחסון לפי היתר בניה.
מסתור כביסה	חלל המשמש לתליית כביסה, המתוכנן כחלק מוסווה בבניין ולא כזיז בולט הממוקם בעורף הבניין או בחזית צדדית ובתחתיתו משטח בטון.
מרפסת	מרחב מחוץ לדופן החיצונית של יחידת הדיור שמישור רצפתו ממשיך את מישור יחידת הדיור. יכול שתהיה בקומת הקרקע מתחת למרפסת שמעליה.
מרפסת גג	חלק ממישור גג שטוח, המופרד באמצעות קיר משאר הגג והמוקף מעקה, אשר רצפתו מחוברת לרצפת דירה או חלק מדירה המצויים בקומת המגורים העליונה.

מונח	הגדרת מונח
מרתף	חלק מבנין, שהחלל בין רצפתו לתחתית תקרתו נמצא, כולו או חלקו, מתחת למפלס פני הקרקע המתוכננים או פני הרחוב לאורך יותר מפאה אחת של החלל, ושפני תקרתו אינם גבוהים יותר מ-1.20 מטרים מפני הקרקע האמורים או מפני הרחוב.
מתחם	מגרש/מגרשים התחום על ידי רחובות ו/או שבילים ו/או שטח ציבורי שיכול ויכלול חלקה אחת או יותר או עפ"י קביעת מהנדס העיר או מי מטעמו.
עמודה	הרחבות בניה בבניין משותף הממוקמות אחת מעל השנייה ודומות בגודלן ובמיקומן.
קומה	חלל, בכל צורה גאומטרית שהיא, המשתרע בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו, שגובהו גדול מ-1.80 מטרים, למעט עליית גג ויציע.
קונטור המבנה	ההיטל האופקי של הקירות החיצוניים של המבנה על הקרקע.
שטח דירה	שטח הכולל שטח עיקרי, ובנוסף ממ"ד ומחסן דירת.
תכניות קודמות	תכניות המתאר המקומיות והתכניות המפורטות של שכונות המגורים בעיר.

**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

גיבוש מסגרת לשינויים תכנוניים למגורים בעיר מודיעין, על מנת לאפשר התאמות לצרכי האוכלוסייה, לצד שמירה קפדנית על איכות המרקם הבנוי. התכנית קובעת עקרונות לתוספות בינוי למבני מגורים לצורך הטמעת מדיניות עירונית להרחבות בניה מתוקף תכניות המתאר המקומיות השכונתיות בעיר.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- תוספת זכויות בניה למבני מגורים שמלאו 2 שנים ליום איכלוסם ופורסמה בגינן הודעה בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק, ובלבד שחלפו 5 שנים מיום אישור תכנית בסמכות הועדה המחוזית החלה במגרש.
- קביעת הנחיות לעריכת נספח אדריכלי, בבנייני מגורים, כתנאי להוצאת היתרי בניה.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי ולאופן מימוש תוספת זכויות הבניה מתכנית זו.
- קביעת הנחיות פיתוח.

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	7,615,667.79	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
100	7,615,667.79	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

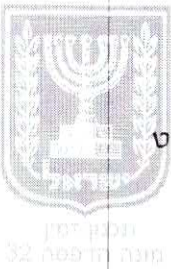


תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<p><b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b></p>	<p><b>4.1</b></p>
<p><b>שימושים</b></p> <p>כל השימושים בהתאם לתכניות מאושרות קודמות.</p>	<p><b>4.1.1</b></p>
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>א</p> <p>1. זכויות בניה מירביות:</p> <p>תוספת זכויות מקסימלית למגרש בייעוד מגורים לא תעלה על הקבוע בחוק בסעיפים 62א(א) ו-62א(ב) (1) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, כנוסחם במועד אישור תכנית זו.</p> <p>סוגי הרחבה ותוספת זכויות מקסימלית לכל סוג הרחבה המפורטים בסעיפים 4.1.2(ג) - 4.1.2(ח) שלהלן:</p> <p>1.1. הרחבת דירה - סך כל ההרחבה לא תעלה על 25% משטח הדירה.</p> <p>1.2. הרחבה על גג המבנה ועליות גג - הרחבה על גג המבנה ו/או עליית גג תהיה עד 60 מ"ר לדירה ובתנאי עמידה בנסיגות מקו חזית הבניין כמפורט בסעיף 4.1.2(ה) שלהלן.</p> <p>1.3. הרחבה בחפירה ו/או מרתף - הרחבה בחפירה ו/או במרתף תהיה עד קווי בניין עיליים.</p> <p>1.4. שטחים שהתווספו בתכנית זו עבור מבנים מטיפוס רב-קומות מיועדים לקירוי מרפסות בלבד. לא ניתן להשתמש בשטחים אלו למטרות עיקריות אחרות לרבות סגירת מרפסות. כל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנה 192(19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית, התשס"ב 2002).</p> <p>1.5. ההרחבות לפי סעיפים קטנים 1.1-1.3 תותרנה במצטבר.</p>	<p><b>4.1.2</b></p>
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>ב</p> <p>2. תחולת התכנית</p> <p>תכנית זו תחול רק על מגרשים המיועדים למגורים (למעט דיור מוגן/מיוחד) ושטחים ציבוריים פתוחים בתחום תכנית זו ובלבד שחלפו שנתיים מיום איכלוס המבנה וכן חלפו 5 שנים ממועד אישורה של התכנית בסמכות הוועדה המחוזית החלה על המגרש.</p>	
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>ג</p> <p>3. הוראות כלליות</p> <p>א. על הרחבה מכוח תכנית זו תחולנה הוראות התכניות המאושרות הקודמות וכן ההוראות המפורטות בתכנית זו. במקרה של סתירה ביניהן - תגברנה הוראות תכנית זו.</p> <p>ב. במגרשים המיועדים למגורים שנעשתה בהם הרחבה מתכנית מאושרת אחרת (קודמת לתכנית זו) המאפשרת הרחבה, תוספת הזכויות מהתכנית המאושרת הקודמת ומתכנית זו יחד לא יעלו על 25% משטח הדירה כפי שאושר בהיתר הבניה המקורי לבניין. בנוסף, תותרנה הרחבות לפי סעיף 4.1.2(א) ו-4.1.2(ב) (1.2) וסעיף 4.1.2(א) ו-4.1.2(ב) (1.3) שלעיל (הרחבה על גג המבנה ו/או בעליית גג ו/או הרחבה בחפירה ו/או במרתף).</p> <p>ג. הרחבות יחידות דיור תותרנה רק במידה והגישה להרחבה תהיה מתוך יחידת הדיור.</p> <p>ד. לא תתאפשר הרחבה הגורמת נזק ליחידות דיור שכנות כגון חסימה מהותית של אור או אויר.</p>	

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>ה. תיוותר, לאחר ההרחבה, מרפסת אחת לפחות, גג או גינה צמודה לכל יחידת דיור. אסורה סגירת מרפסת יחידה לדירה.</p>	
<p><b>הוראות בנייה</b></p> <p>ד</p> <p>3.1. הרחבה במפלס הדירה תבוצע בהינף אחד לעמודה למעט המקרים הבאים:</p> <p>א. הרחבת דירה שאינה משנה חזיתות בניין קדמיות.</p> <p>ב. הרחבה בבניין צמוד קרקע/צמוד קרקע טורי/טיפוס גן גג.</p> <p>ג. הרחבה על גג המבנה.</p> <p>3.1.1. מרפסת זיזית / גזוטרסה</p> <p>הגדרה: מרפסת אשר רצפתה חורגת מחוץ לקיר החיצוני של המבנה הקיים.</p> <p>טיפוסי בניה: רגיל, עמק, פינתי, צמוד קרקע, צמוד קרקע טורי.</p> <p>הוראות בנייה: לא תתאפשר הרחבה בשטח מרפסת זיזית. תתאפשר תוספת מרפסת זיזית או הרחבה בשטח מרפסת זיזית צידית או אחורית ובלבד שתתוכננה זו מעל זו בחפיפה ובהינף אחד.</p> <p>3.1.2. מרפסת במישור החזית</p> <p>הגדרה: מרפסת אשר רצפתה אינה חורגת מחוץ לקיר החיצוני של המבנה הקיים.</p> <p>טיפוסי בניה: רגיל, עמק, פינתי, גן-גג, מדורג, צמוד קרקע, צמוד קרקע טורי.</p> <p>הוראות בנייה: תתאפשר הרחבה במישור החזית האחורית והצדדית בלבד, ובתנאי שלא תבלוט מקונטור המבנה.</p> <p>3.1.3. מרפסת או כל סגירה בגריד בנוי / עדין</p> <p>הגדרות:</p> <p>מרפסת בגריד בנוי: מרפסת התחומה בחלקה החיצוני ע"י אלמנטים מבונים מאסיביים במימדי רוחב וגובה של לפחות 60 ס"מ, כך שנוצרת בחזית המבנה תצורת רשת בנויה.</p> <p>מרפסת בגריד עדין: מרפסת התחומה בחלקה החיצוני ע"י אלמנטים מבונים עדינים במימדי רוחב וגובה אשר אינם עולים על 60 ס"מ, כך שנוצרת בחזית המבנה תצורת רשת עדינה.</p> <p>טיפוסי בניה: רגיל, עמק, פינתי, גן-גג, צמוד קרקע, צמוד קרקע טורי וקשתי-כתר. בנוסף תותר סגירת גריד בטיפוס מדורג בחזית שאינה מדורגת.</p> <p>הוראות בנייה:</p> <p>מרפסת בגריד בנוי או עדין: תתאפשר הרחבה ותוספת מרפסות בתווך שבין הגריד ובין הקיר החיצוני של הדירה, כאשר האזור התחום בין קורות הגריד ייסגר בחלון בלבד. במרפסת בגריד עדין לא תותר הרחבה בחזית הקדמית.</p> <p>3.1.4. מרפסת פינתית</p> <p>הגדרה: מרפסת הממוקמת בפינת מבנה מטיפוס "פינתי" הפונה לחזית קדמית.</p> <p>טיפוס בניה: פינתי.</p> <p>הוראות בנייה: לא תתאפשר הרחבה בשטח של מרפסת פינתית.</p> <p>3.1.5. מגרעת בחזית</p> <p>הגדרה: שטח מחוץ למבנה הקיים התחום ב-2 קירות לפחות ופונה כלפי קו בניין אחורי או צידי.</p>	



4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>טיפוסי בניה: רגיל, עמק, פינתי, צמוד קרקע, צמוד קרקע טורי, גן-גג ומדורג. הוראות בינוי:</p> <p>א. תתאפשר הרחבה בשטח מגרעת בחזית אחורית ו/או צדדית.</p> <p>ב. בדירות גן בטיפוסי הבניה רגיל, עמק, פינתי, גן-גג, צמוד קרקע וצמוד קרקע טורי, תתאפשר הרחבה בגינות פרטיות גם בשטח שאינו תחום בשני קירות, בחזית אחורית בלבד, ובלבד שהרחבה אינה נצפית משטחים ציבוריים גובלים. ההרחבה תהיה בתחום קווי הבניין ועומקה לא יעלה על 3 מ'. גג תוספת הבניה יבנה מבטון כך שתתאפשר הקמת מרפסת על גג ההרחבה עבור הקומה שמעליה. מרפסת זו, כולל פתחי היציאה אליה, פרטי המעקה וכיו"ב, תוצג במסגרת הנספח האדריכלי. עיצוב ההרחבה יתואר בנספח האדריכלי כך שיודגם שאינה מהווה פגיעה עיצובית בבניין, לשביעות רצון מהנדס העיר. בניה שלא בהתאם לסעיף זה תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>3.1.6. חלל מבני הגדרה: חלל פנימי (כגון פטיו, חלל כפול, חלל כלוא, חצר משק) או חלל התחום ב-3 קירות וצידו הרביעי הפונה לחזית הבניין (קדמית, אחורית או צדדית) תחום באלמנט מבונה קיים כגון קיר עם פתח, כל עוד האלמנט המבונה מכסה לפחות 50% מדופן החלל הפונה לאותה חזית. טיפוסי בניה: כל טיפוסי הבניה למעט קשתי-כתר ורב-קומות. הוראות בינוי: תתאפשר הרחבה בשטח של חלל מבני כהגדרתו לעיל. בשטח מסתור כביסה תתאפשר הרחבה בתנאי שאינו פונה לחזית רחוב ושיוצג, במסגרת היתר הבניה, מיקום חלופי לתליית כביסה ולמיקום מערכות טכניות כגון מיזוג אויר, דוד מים וכיו"ב, ובכפוף להוראות הבינוי המפורטות בסעיף 6.1.</p> <p>3.1.7. מחסן או שטח שירות אחר צמוד ובמישור הדירה - יתאפשר חיבורו לדירה בתנאי שיוצג מיקום חלופי למחסן בנפח המבנה או בחזית שאינה נצפית משטח ציבורי ושלא על חשבון חניה, אשר יבחן ויאושר במסגרת הנספח האדריכלי וייכלל בהיתר הבניה.</p>
ה	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>3.2. תוספת חדרים על גג המבנה / הרחבה במרפסת גג בקומת המגורים העליונה</p> <p>3.2.1. טיפוסי בניה: תוספת חדרים על גג המבנה תותר בכל טיפוסי הבינוי למעט קשתי-כתר, רב קומות, צמוד קרקע וצמוד קרקע טורי. הרחבה במרפסת גג תותר בכל טיפוסי הבינוי למעט קשתי-כתר ורב קומות.</p> <p>3.2.2. הוראות בינוי: תותרנה הרחבות על גג המבנה בכפוף לתנאים הבאים:</p> <p>א. זכויות הבניה על הגג לא יעלו על 60 מ"ר לדירה ובתנאי עמידה בנסיגות מקו חזית המבנה: 2 מ' לפחות מקו החזית הקדמית של הבניין ו-1.2 מ' לפחות בקווי החזית האחוריים והצדדיים של הבניין.</p> <p>ב. במקרים בהם שטח או צורת הגג אינם מאפשרים את ניצול התכסית, רשאי מהנדס העיר להקטין או לבטל הנסיגה בחזיתות שאינן קדמיות אם לדעתו הפתרון האדריכלי המבוקש משתלב נכון בעיצוב המבנה ובתנאי שיפורטו בבקשה להיתר פרטי החיבור בין החזית הקיימת למוצעת.</p> <p>ג. הרחבות בגג תתוכננה צמודות זו לזו ולשאר השטחים הבנויים על הגג.</p> <p>ד. הגובה הכולל של הבניה על הגג, למעט מתקני תקשורת וארובות אוורור, לא יעלה על 5 מ',</p>



4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>מדוד מפני הגג ועד הנקודה הגבוהה ביותר של הבניה על הגג ו/או המתקנים המוצבים על הגג ו/או מעקה הגג. גובה מתקני תקשורת וארובות אוורור ייקבע ע"י מהנדס העיר.</p> <p>ה. מתקנים ומערכות טכניות: במידה ותוספת החדרים מצריכה שינוי מיקום למערכות טכניות קיימות יש להציג במסגרת הבקשה להיתר מיקום מוצע חדש, דרכי גישה אל המערכות ואלמנטים להסתרתן. מתקנים טכניים ומערכות לתפקוד הבניין, כולל מערכות סולאריות, אפשר שיותקנו על גגות הבניין. יש לסמן את המתקנים בתכנית הבקשה להיתר ולשלבם מבחינה אדריכלית במראה הגג ולתכנן אלמנטים להסתרתם.</p> <p>יש לתכנן את המתקנים בפריסת מצמצמת שתבטיח שטחים פנויים לטובת שטחי גג משותפים או גגות מגוננים.</p> <p>יש להבטיח גישה ישירה ובטוחה למערכות ולמתקנים המוצבים על הגג, ותנאים בטיחותיים לתחזוקתם.</p> <p>ו. בגג הראשי יש לייעד שטח ברוחב מינימלי של 1.0 מ' לאורך חדר המדרגות הראשי לצורך הסדרת עלייה לגג העליון.</p> <p>אם שטח הגג העליון אינו גדול מספיק להצבת כל המערכות הנדרשות לתפקוד הבניין, יש לייחד שטח נוסף לשימוש משותף בגג הראשי.</p> <p>ז. גובה מעקה הגג המסתיר מערכות טכניות ומתקנים המוצבים על הגג יהיה בנוי ולא יפחת מגובה 1.5 מ'.</p> <p>בבניינים בהם לא מתוכננות מערכות סולאריות יש לציין מיקום עתידי להתקנת מערכות אלה ככל שיוחלט להקימן בעתיד.</p> <p>בגג משופע יש לשלב את קולטי השמש בשיפוע הגג.</p> <p>ו. מערכות פוטו-וולטאיות על הגג בגג שטוח - בהיקף הגג עליו מוצבת מערכת פוטו-וולטאית ייבנה מעקה להסתרת המערכת ולצרכי בטיחות. לחילופין, יותקנו מערכות פוטו-וולטאיות הנצמדות כליל למישור הגג.</p>
1	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>3.3 עליות גג</p> <p>הגדרה: חדר או חלל המשמשים למגורים, הנמצאים מתחת לגג או בקרבתו, שתנועת אדם אפשרית על רצפתו ושיכול שגגו יהיה משופע.</p> <p>3.3.1 טיפוס בניה: כל טיפוס הבינוי, למעט רב קומות וקשתי-כתר.</p> <p>3.3.2 הוראות בינוי: תותר הרחבה לחלל גג קיים בשטח של עד 60 מ"ר.</p> <p>לא תותר הגבהת גג רעפים קיים. חלונות עבור השימוש בחלל עלית הגג ימוקמו במישור גג הרעפים ו/או בגמלון. לא יותר כל שינוי בגאומטריה של גג הרעפים לרבות התקנת "קוקיות". יותר שימוש משני למגורים כגון חדר משחקים או חדר עבודה בעלית גג, בתנאי שגובהה, בחלקו העליון של הגג, לא יפחת מ-2.2 מטר.</p>
2	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>3.4 הרחבה בחפירה להרחבת יחידת דיור</p> <p>3.4.1 מרתף</p> <p>א. טיפוס בניה: כל טיפוס הבינוי למעט רב קומות וקשתי.</p> <p>ב. הוראות בינוי: תתאפשר תוספת מרתף והרחבת מרתף, בקונטור המבנה ובגובה שלא יפחת מ-</p>



4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>2.5 מ'. תתאפשר המרת שטח שירות במרתף קיים לשטח עיקרי, בתנאי שגובהו לא יפחת מ-2.2 מ'.</p> <p>ג. סייגים: קונטור המרתף לא יחרוג מקונטור הקומה שמעליו או מקווי בניין עיליים (הנמוך מביניהם). גישה למרתף תהיה מתוך יחידת הדיור. שטח מרתף עם גישה משטח ציבורי או משותף יוגבל ל-50 מ"ר.</p> <p>3.4.2. חלל חפור</p> <p>טיפוסי בניה: כל טיפוסי הבינוי למעט קשתי-כתר ורב-קומות.</p> <p>הוראות בינוי: תתאפשר הרחבה לטובת השמשת חלל חפור ובתנאי שתוצג עמידה בתקנות התכנון והבניה.</p> <p>סייגים: קונטור החפירה לא יחרוג מקווי בניין עיליים.</p> <p>תנאי להיתר בניה ולאישור נספח אדריכלי להרחבת חלל חפור ו/או מרתף - הגשת חו"ד קונסטרוקטור המאשר כי אין פגיעה ביסודות המבנה ובמבנים סמוכים.</p>
ח	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>3.5. קירוי מרפסות</p> <p>בכל בניין יהיו כל הקירוויים, על גווניהם וצורתם, אחידים. הקירווי יתוכנן מחומרים קלים ותואמים בגוון ובחומר למבנה הקיים ולקירוויים קיימים, במידה וישנם. ייאסר קירווי ברעפים שטח לקירווי מרפסות יהיה עד 20 מ"ר ליח"ד. השטחים מיועדים לקירווי בלבד ולא ניתן להשתמש בשטחים אלו למטרה עיקרית אחרת, שימוש בשטח זה לטובת שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת לתכנית.</p>
ט	<p><b>חניה</b></p> <p>חניה מתחת לשצ"פים</p> <p>במגרשים שגודלם עולה על 3 דונם, המיועדים בתכניות קודמות לשטח ציבורי פתוח בהם מותרת בניה מכוח תכניות שאושרו ערב תחילתה של תכנית זו, תותר הקמת חניונים ציבוריים תת קרקעיים עד לתכסית תת קרקעית של 15% משטח המגרש.</p>



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

מספרות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(1) 20														יעוד עמ"י תכנית מאושרת אחרת	

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) שטח ליח"ד

**6. הוראות נוספות .8**

**6.1 עיצוב פיתוח ובינוי**

- א. קווי בניין: הרחבות לא תחרוגנה מקווי בניין מאושרים במגרש.
- ב. בכל מגרש בו תבוצע הבניה בשלבים, יש לשוות לבניין מראה מוגמר בכל שלב, כולל פיתוח השטח הצמוד לבניין.
- ג. גמר קירות תוספת הבניה יותאם לגמר המבנה הקיים מבחינת חומר, עיבוד וגוון. גמר התוספת תושלם ותבוצע ככל הנדרש גם על חלקי בנין קיימים הגובלים בתוספת הבניה לקבלת מראה נאה ואחיד של חזיתות המבנה.
- ד. פתחים חדשים אם ידרשו יותאמו ככל הניתן לפתחים קיימים במבנה לרבות מיקום, גודל, פרופיל, גוון וכד'.
- ה. גג תוספת הבניה יותאם לגגות הקיימים במבנה. גג אופקי יחופה באריחים או ביריעות או בשכבת אגרגט או בגינת גג.
- ו. גג רעפים יותאם לגגות רעפים קיימים מבחינת גוון ושיפועים.
- ז. ניקוז גג תוספת הבניה יהיה בתחום שטח המרפסת/החצר הפרטית. לא תותר שפיכה חופשית של מי נגר עילי לחצר המשותפת / לשטח פרטי/משותף/ציבורי גובל.
- ח. מעבה יחידת מיזוג אויר יוצנע למבט, בפרט מרשות הרבים (רחוב, מעבר ציבורי, שצ"פ וכד') ותיערך עברו בדיקה והתאמה אקוסטית לוודא שאינו מרעיש.
- ט. מתלה כביסה ומסתור כביסה יתוכנן כחלק אינטגרלי מעיצוב המבנה ולא כזיז בולט וימוקם בחזית צדדית או אחורית.
- י. צנרת הבניין תהיה פנימית בלבד. תיאסר התקנת צינורות על קירות חיצוניים, למעט מרזבים.
- יא. קולטי שמש ודוודים יוסתרו באופן אינטגרלי באדריכלות המבנה או באמצעות מעקה הגג.

**6.2 אדריכלות**

- נספח אדריכלי:
1. הנספח האדריכלי מהווה תנאי לאישור זכויות מכוחה של תכנית זו ויערך כחלק מהבקשה להיתר מכוחה של תכנית זו.
  2. הנספח האדריכלי הינו לשם בדיקת התאמת הבניה המבוקשת לעקרונות התכנון שבתכנית זו, לעיצוב הבניין ולהתאמת התוספות למבנה הקיים ואין בנספח כדי להעניק/לייצר זכויות בניה עבור המגרשים הכלולים בו. זכויות הבניה יוענקו אך ורק מכוחו של היתר בניה המפורסם ומאושר בוועדה המקומית בהליך הקבוע בהוראות תכנית זו.
  3. הנספח האדריכלי יוגש למתחם עפ"י קביעת מהנדס העיר.
  4. הנספח האדריכלי יכלול:
    - פירוט שטחים עבור כל יח"ד במגרש ועמידה בהוראות ובמגבלות בהתאם לטיפוסי הבניה ולתוספות המותרות.
    - תרשים סביבה עם סימון מיקום המגרש, תרשים עיצוב מבנים, תכנית העמדה בקני"מ 1: 250, חתכים בקני"מ 1: 250, מפלסי הכניסה הראשיים, מימדים, עיצוב צורת המבנים החיצוניים (מעטפת, חומר וצבע), יחס בינם לבין סביבתם, דירוגים, טבלת שטחים, מתקני ופתרונות תשתית ומערכות.
    - כל המסמכים יכללו את כל צדדי המבנה ויצגו ע"פ דרישה חלק מן המבנים הסמוכים.
    - במידת הצורך, תידרש הדמיה אשר תוצג על רקע תמונות מצב קיים, כולל מבנים סמוכים.
  5. הנספח האדריכלי יאושר ע"י מהנדס העיר.

6.3	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>היתר בניה בייעוד מגורים יתאפשר בהתאם לתנאים המצטברים שלהלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הגשת נספח אדריכלי לאישור מהנדס העיר.</li> <li>2. על אף האמור בס"ק 1, בקשות להיתר בניה הכוללות שינויים פנימיים שאינם גלויים מחוץ למבנה (כגון בעליית-גג, בחלל מבני פנימי, בחלל חפור וכיו"ב) פטורות מהגשת נספח אדריכלי.</li> <li>3. טרם דיון בבקשה להיתר, תפורסם הודעה ע"י מגיש הבקשה להיתר בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק. ההודעה תכלול את מהות הבקשה, השימוש, השטחים המתווספים ומיקומם.</li> <li>4. הגשת היתר התואם את הנספח האדריכלי שאושר ע"י מהנדס העיר ומהות הפרסום.</li> <li>5. הסכמת דיירים בהתאם לטופס המצורף כנספח ב' לתכנית.</li> <li>6. התאמה להיקף זכויות הבנייה המפורטות בתכנית זו והקבועות בסעיפים 62א(1) ו-62א(8) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, כנוסחם במועד אישור תכנית זו. יש להציג במסגרת הנספח האדריכלי והיתר הבניה פירוט שטחים עבור כל יחיד במגרש ועמידה בהוראות ובמגבלות כל הסעיפים שלעייל בהתאם לטיפוס הבניה ולתוספות המבוקשות.</li> <li>7. ההיתר יראה התאמה להנחיות הבינוי והפיתוח שבתכנית זו ובהתאם להנחיות המרחביות שאושרו/יאושרו ע"י הוועדה המקומית.</li> <li>8. הפקדת כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, בהתאם לנוסח המצורף כנספח א' לתכנית.</li> </ol>

6.4	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>שיקול דעת מוסד התכנון ושמירת זכותו:</p> <p>אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה על פי הוראות תכנית זו, אם מצאה מטעמים הנובעים משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות במגרש, כי יש לסרב לבקשה להיתר או אם מצאה כי תוספת הבניה צריכה להיבחן במסגרת תכנית שתסדיר עניינים נוספים אלו לאור התוספת המבוקשת. הועדה המקומית תפרט בכתב את הטעמים לסירוב כאמור.</p>

6.5	חניה
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. לא תידרש תוספת מקומות חניה לדירת מגורים שהורחבה מכוח תכנית זו.</li> <li>2. לא תותר הרחבה על חשבון שטח חניה קיימת אלא אם התווסף מקום חניה בתחום המגרש, שאינו פוגם בתפקוד ובמראה הבניין, באישור מחלקת התנועה.</li> </ol>

6.6	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה על פי חוק.

## 7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הגשת נספח אדריכלי בקני"מ 1:250 והגשת היתר בניה.	א. אישור הנספח האדריכלי ע"י מהנדס העיר. ב. פרסום הודעה בהתאם לסעיף 149 לחוק.
2	מתן היתרי בנייה	דיון והכרעה בהתנגדויות או הוצאת היתר בניה בבקשה ללא התנגדויות.

## 7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש בהתאם ליוזמות אשר תוגשנה לוועדה המקומית במהלך 20 השנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסר 32



תכנון זמין  
מונה הדפסר 32



תכנון זמין  
מונה הדפסר 32



## כתב הצהרה והתחייבות

אנו הח"מ:

1. (שם) \_\_\_\_\_, (מס' ת"ז/ח"פ/ע"ר) \_\_\_\_\_,
2. (שם) \_\_\_\_\_, (מס' ת"ז/ח"פ/ע"ר) \_\_\_\_\_,
3. (שם) \_\_\_\_\_, (מס' ת"ז/ח"פ/ע"ר) \_\_\_\_\_,
4. (שם) \_\_\_\_\_, (מס' ת"ז/ח"פ/ע"ר) \_\_\_\_\_,



(להלן – "היזם")

מצהירים ומתחייבים בזה כלפי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מודיעין (להלן – "הוועדה") כדלקמן:

1. הגשנו לוועדה בקשה להיתר בניה מכוחה של תכנית מתאר מקומית מד/מק/43 (420-0480269) (להלן – "התכנית") המתייחסת למקרקעין הידועים כגוש/ים \_\_\_\_\_ חלקה/ות \_\_\_\_\_, רח' \_\_\_\_\_ מספר בית \_\_\_\_\_ בשכונת \_\_\_\_\_ (להלן – "הבקשה להיתר").

2. ידוע לנו כי בהתאם להוראות סעיף 6.3 לתכנית, תנאי היתר בניה מכוחה של התכנית הינו חתימה על כתב התחייבות לשיפוי זה.



3. ידוע לנו, כי אם תאושר הבקשה להיתר, עלולה הוועדה להיות מחויבת בתשלום פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן – "החוק").

4. אנו מסכימים ומתחייבים לשלם לוועדה כל פיצוי ו/או תשלום אשר תחויב בו הוועדה בגין אישורה של הבקשה להיתר עפ"י פסק דין או בוררות או החלטה אחרת וכן אנו מתחייבים לשאת בכל ההוצאות שיהיו לוועדה כתוצאה מתביעת הפיצויים, בכל ערכאה ו/או ועדה, לרבות הוצאות משפט, שכ"ט ער"ד, יועצים ושמאים. (הפיצויים ו/או התשלומים ו/או ההוצאות הנזכרות בכתב זה יקראו יחד להלן – "הפיצויים").



5. אנו מתחייבים לשלם לוועדה את סכום הפיצויים מיד עם דרישת התשלום ע"י הוועדה. אם לא נשלם את מלוא סכום הפיצויים עד 15 יום מדרישת התשלום, יתווספו לסכום הפיצויים, הפרשי הצמדה וריבית. כן אנו מתחייבים לפצות את הוועדה בגין כל הנזקים שנגרמו לה עקב העיכוב בהעברת הסכום.

6. הוועדה תהיה רשאית לבחור עפ"י שיקול דעתה הבלעדי את עוה"ד, את היועצים ואת השמאים שייצגו אותה בפני הערכאות ו/או הוועדות השונות.

7. ידוע לנו, כי אם תוגש דרישה ו/או תביעה לפיצויים כאמור לעיל נגד הוועדה, או כל הליך שהוא בו תידרש הוועדה לשלם פיצויים ו/או אם יוגש ערר על החלטת הוועדה ו/או ערעור, תודיע לנו הוועדה על קיום ההליכים כאמור לעיל, לפי הכתובת שלהלן ותאפשר לנו להצטרף במסגרת המועדים הקבועים בחוק להגנה ולהוסיף ולענות כנגד התביעה ו/או הדרישה ו/או הערר ו/או הערעור. כן תהיה רשאית הוועדה, לפי שיקול דעתה, לצרף אותנו כנתבעים או כצד ג' לתביעה.



כתב שיפוי לחתימת יזם



8. ידוע לנו, כי התובענה לא תימסר לבוררות או תועבר לשמאי מכריע, אלא אם ניתנה הסכמתנו להליך זה, להסכם הבוררות ולזהות הבורר ו/או השמאי המכריע.

9. ידוע לנו, כי הועדה לא תעשה כל הסדר פשרה, אלא לאחר קבלת אישורנו בכתב.

10. למען הסר ספק אנו מצהירים, כי ההתחייבות עפ"י כתב זה, לא תגרע ולא תפחית מכל חיוב עפ"י דין ו/או נוהג המוטל או שיוטל עלינו, לרבות מכח החוק ו/או מכח חוק עזר עירוני של הרשות המקומית ו/או מכל התחייבות ו/או הסכם שקיבלנו עלינו לתשלום היטל השבחה, ותבוא בנוסף לכל חבות/ חיוב בהיטל השבחה.

11. ידוע לנו, כי בעקבות הצהרתנו והתחייבויותינו בהתאם לכתב הצהרה והתחייבות זה, עשויה הועדה לאשר את הבקשה להיתר.



12. ידוע לנו, כי מוסדות התכנון רשאים לקבוע שינויים בבקשה להיתר ואנו מסכימים, כי התחייבותנו עפ"י כתב זה, תחול לגבי הבקשה להיתר, גם אם יהיו בה שינויים.

13. אנו מסכימים, כי דרישת הועדה לפי סעיף 4 לעיל, תחשב כתביעה לסכום קצוב מכח התחייבות לפי סעיף 202(ז1)(א) לתקנות סדר הדין האזרחי תשמ"ד-1984 או כל חיקוק אחר שיבוא במקומו וכי כתב זה יהיה ראיה שבכתב לצורך כך. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אין בכך ויתור על זכותנו להגשת בקשת רשות להתגונן בכפוף למועדים הקבועים עפ"י כל דין.

14. אנו מצהירים, כי אנו מוותרים על כל תביעה מכל סוג ומין כלשהו לפי סעיף 197 לחוק.



15. אנו מצהירים, כי אין לנו ולא תהיה לנו כל דרישה ו/או תביעה חוזרת כלפי הועדה ו/או הרשות המקומית בגין הפיצויים וכל הכרוך בהם.

16. התחייבותנו עפ"י כתב זה הינה חוב כספי כלפי הועדה ו/או כלפי הרשות המקומית, ולפיכך אנו מסכימים כי הרשות המקומית לא תתן אישור לפי סעיף 324 לפקודת העיריות לצורך העברת זכויותינו במקרקעין שבתחום הבקשה להיתר בלשכת רישום המקרקעין, כל עוד לא הובטח, להנחת דעתה של הועדה המקומית ו/או הרשות המקומית, ביצוע התחייבותנו עפ"י כתב זה.

17. מבלי לגרוע מכל הסעדים העומדים בפני הועדה, תהיה רשאית הועדה ו/או הרשות המקומית שלא לתת כל אישור או היתר, לרבות היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר, מכוחה של התכנית, אם נפר את ההתחייבות לפי כתב זה, כולן או מקצתן, ובכלל זה, בצוע תשלום הפיצויים על-פיו, אם יגובשו ההתחייבויות עד אותו מועד.



18. ההתחייבות לפי כתב זה אשר ניתנת על-ידינו ו/או ע"י יתר מבקשי הבקשה להיתר הינה התחייבות ביחד ולחוד.

19. אנו מצהירים, כי התחייבות זו הינה בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול, שינוי או התניה.

20. להבטחת קיום כל ההתחייבויות דלעיל, אנו מפקידים בזאת בידי הועדה שטר חוב ע"ס \_\_\_\_\_ שו עשוי על-ידינו. הסכום הנקוב בשטר החוב יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן מיום עשייתו. על השטר חתומים שני ערבים המקובלים על הועדה. הועדה תהיה רשאית למלא תאריך פירעון השטר עפ"י שיקול דעתה ולדרוש ולקבל את פרעונו של השטר, אם לא נעמוד בהתחייבות לתשלום כאמור לעיל.





21. התחייבוינו לפי כתב זה נחתמה לאחר שהובהר לנו תוכנה ומשמעותה ע"י פרקליטנו, ולפיכך לא תהא לנו כל טענה של כפיה, אילוף או השפעה בלתי הוגנת ואנו מצהירים כי אנו חותמים עליו מרצוננו החופשי.

22. (אם המתחייב הינו תאגיד): אנו מצהירים, כי אנו מוסמכים לחתום על כתב הצהרה והתחייבות זה מטעם היזם.

23. כתובתנו למשלוח הודעות הינה רחוב \_\_\_\_\_ מס' \_\_\_\_\_ ב \_\_\_\_\_ . כל מכתב שנשלח בדואר רשום לפי כתובת זו, יראוהו כנמסר למענו 72 שעות לאחר מועד המשלוח.

ולראיה באנו על החתום:



### לאדם פרטי

שם המתחייב \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_  
 שם המתחייב \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_  
 שם המתחייב \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_  
 שם המתחייב \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_

### אישור ע"ד לאדם פרטי

אני הח"מ, עו"ד \_\_\_\_\_ מרחוב \_\_\_\_\_ ב \_\_\_\_\_, מאשר/ת בזאת, כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפניי מר/גב':



1. \_\_\_\_\_ שהזדהה/תה בפניי באמצעות ת"ז \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_ שהזדהה/תה בפניי באמצעות ת"ז \_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_ שהזדהה/תה בפניי באמצעות ת"ז \_\_\_\_\_
4. \_\_\_\_\_ שהזדהה/תה בפניי באמצעות ת"ז \_\_\_\_\_

ולאחר שהסברתי לו/להם את משמעותו של כתב הצהרה וההתחייבות דלעיל, ולאחר שהוזהרו/ להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשהו/ו כן, אישרו/ו את נכונות הצהרה דלעיל, וחתם/מו על כתב זה בפניי.

\_\_\_\_\_ חותמת וחתימה

\_\_\_\_\_ תאריך



### לתאגיד

חותמת התאגיד \_\_\_\_\_  
 שם מורשה החתימה \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_  
 שם מורשה החתימה \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_

### אישור ע"ד לתאגיד

אני הח"מ, עו"ד \_\_\_\_\_ מרחוב \_\_\_\_\_ ב \_\_\_\_\_, מאשר/ת בזאת, כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו בפניי מר/גב':

- \_\_\_\_\_ שהזדהה/תה בפניי באמצעות ת"ז \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_ שהזדהה/תה בפניי באמצעות ת"ז \_\_\_\_\_

ולאחר שהסברתי להם את משמעותו של כתב הצהרה וההתחייבות דלעיל, ולאחר שהוזהרו/ להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשהו/ו כן, אישרו את נכונות הצהרה דלעיל, וחתמו על כתב זה בפניי.











כן אני מאשר/ת, כי נתקבלו כל ההחלטות הדרושות אצל היזם לצורך החתימה על ההתחייבות דלעיל, עפ"י מסמכי ההתאגדות והתקנון הנוכחי של היזם ועפ"י כל דין וכי חתימתם של מורשי החתימה דלעיל, מחייבת את היזם.

חותמת וחתימה

תאריך

