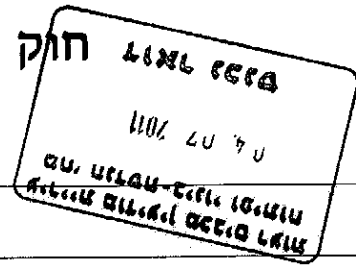


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' מד/מק/ 27/5/א'

רח' עמק החולה 7/3, מודיעין

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי
סוג תוכנית
מרכז מודיעין
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרי בניה

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית לתכנון ולבניה מודיעין החליטה לאשר להפקדת מתן-תוקף לתכנית ישיבה מס' 2011001 החלטה ביום 21.11.11 תכנית מס' 31/5/27/א' יו"ר הוועדה המקומית מנהל הוועדה המקומית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה הוספת שטח בניה עיקרי באופן מקומי בקומה ב' בלבד (מפלס +5.80). השינוי נובע מהרצון להוסיף חדר מגורים לדירת ארבעה חדרים צמודת קרקע ששטחה כיום 102 מ"ר. התכנית איננה משנה את זכויות הבניה ביתר הדירות בבנין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית 1.1	עמק החולה 7/3, מודיעין
-----------------------------	-------------------	------------------------

מספר התוכנית	מד / מק / 27/5 / א'
--------------	---------------------

שטח התוכנית	1.2	כ- 0.79 דונם
-------------	-----	--------------

מהדורות	1.3	שלב
---------	-----	-----

מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב	2
------------------	---

תאריך עדכון המהדורה	18-05-11
---------------------	----------

סיווג התוכנית	1.4	סוג התוכנית
---------------	-----	-------------

יפורסם
ברשומות

תוכנית מפורטת

ללא איחוד וחלוקה.

כן

לא

ועדה מקומית

62 א (א)(12)

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד
וחלוקההאם מכילה הוראות
של תכנית מפורטתהאם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדימוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית
לפי סעיף^(א) בחוק

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי**

202,300	קואורדינטה X
644,525	קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום בנין מגורים לאורך רח' עמק החולה 7, מגרש 126 – מתחם ספדי, במודיעין**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מודיעין**

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב מודיעין

שכונה רחוב מספר בית
 ספדי עמק החולה 7 דירה מס' 3

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5691	מוסדר	חלק מהגוש		125

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	-

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מד/5/1	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית מד/5/27, בכל הנוגע לתוספת בקומה ב' בלבד. כל יתר ההוראות בתכנית מד/5/1 ממשיכות לחול.	4392	1996, תשנ"ו
גז/מד/במ/5	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/מד/במ/5. הוראות תכנית גז/מד/במ/5 תחולנה על תכנית זו.	4215	1994, תשנ"ד

1.7 מסמלי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים (עמוד 19 בתקנון זה)	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	שרי פרדמן – ר.ז. פרדמן בע"מ. עמנו גלברט – חמנו אדרובל.	18.05.11	-	13		-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	שרי פרדמן – ר.ז. פרדמן בע"מ. עמנו גלברט – חמנו אדרובל.	18.05.11	1	-		1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	שרי פרדמן – ר.ז. פרדמן בע"מ. עמנו גלברט – חמנו אדרובל.	18.05.11	1	-		1:100	מנחה	נספח בינוי
	ועדה מקומית	שרי פרדמן – ר.ז. פרדמן בע"מ. עמנו גלברט – חמנו אדרובל.	18.05.11		1 (עמוד 19 בתקנון זה)			מנחה	נספח זכויות וחוראות בינה – מצב מאושר

כל מסמלי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מניש התוכנית

גוש / חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			050-5789971		עמק החולה 7 דירה 3, מודיעין					082554142 051586675	צביה קרינאל אהוד קרינאל		

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			050-5789971	דרך מנחם בגין 125, ת"א עמק החולה 7 דירה 3, מודיעין			062554142 051586675	צביה קרינאל אהוד קרינאל			• • •

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
shiri.friedman@gmail.com	08-9473065	054-5352620	08-9473065	הנשיא הראשון רחובות ,38/25 76302			00101603	027910231	שירי פרידמן - פ.ר.1.7 פרידמן בע"מ		אדריכלות	אדריכל
nomkg@yahoo.com	153-8-9700658	054-7605102	08-9730041	שמעון 90, מודיעין 71724			15776	012715520	+ שמעון גלבדט תכנון אדריכלי		מודד	מודד
	08-9731161			מבצע קדש 8, מודיעין 71720			870		מיקי סולס		מוסמך	מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הרחבת יחיד קיימת שבנייתה הושלמה לפני למעלה מעשר שנים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- הרחבת יחיד צמודת קרקע בקומה ב' (מפלס +5.80) ב-18 מ"ר שטח עיקרי. סה"כ שטח הדירה לאחר הרחבתה כ-120 מ"ר.
- הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי עבור תוספת הבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	4.2 דונם
-------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
(1) שטח ע"פ היתרים קיימים. +תכנית בהפקדה מד/מק/27/5		538.10 מ"ר	+ 18 (2)	520.10 (1)	מ"ר עיקרי	מגורים
(2) שטח התוספת הוא עבור יחיד שבקומה ב' בהתאם לנספח הבינוי: 18 מ"ר עיקרי ליחיד.		407.0 מ"ר	ללא שינוי	407.0 (1)	מ"ר שירות	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	001	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים, בהתאם לשימושים של אזור "מגורים ג מיוחד" בתכניות התקפות.	א.
הוראות	4.1.2
כללי	א.
הוראות בניה ועיצוב ארכיטקטוני	ב.
<p>(1) אדריכלות תוספת של 18 מ"ר שטח עיקרי ליחיד עבור הרחבת הדירה הקיימת. שטח עיקרי זה יהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה הקיים והגישה אליו תהיה מפנים הדירה הקיימת. גובה פנים התוספת להרחבת הדירה יהיה זהה לגובה הדירה הקיימת. תוספת הבניה תבנה בהתאם לנספח הבינוי. חומרי הבניה והגמר יהיו זהים למבנה הקיים.</p> <p>(2) גגות גג תוספת הבניה יהיה גג קל אופקי כגון תקרת פנלים. לחילופין, יותר גג קשיח יצוק מבטון. גג התוספת, יוסתר מאחורי קירות תוספת הבניה כמתואר בנספח הבינוי. ניקוז הגגות יבוצע אך ורק בכיוון חצר הדירה בה נבנית התוספת. כל הגגות החדשים יחופו בשכבת אגריגט בהיר. עובי שכבת החיפוי 5 ס"מ לכל הפחות.</p>	

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

- א. הוועדה המקומית תטיל ותיגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			062554142 051586675	צביה קרניאל אהוד קרניאל	מגיש התוכנית
				מנהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרקע
29.6.11	93		062554142 051586675	צביה קרניאל אהוד קרניאל	
18.05.11	אדר. שירי פרידמן ר.ז. פרידמן בלום מ.ר. 01803 קל 224-5252624 <i>[Signature]</i>		027910231 012715520	שירי פרידמן – ר.ז. פרידמן בע"מ נעמי גלברט – תכנון אדריכלי	עורך התכנית

נספח זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

מצב מאושר עפ"י תכנית מד/במ/5

מספר יחיד	שטח בניה מ"ר	מס' מתחם / מגרש	גודל מגרש (מ"ר)	מס' מתחם / מגרש	גודל מגרש (מ"ר)	מס' מתחם / מגרש	לפי תכנית	יעוד	שטח בניה מ"ר		שטח בניה מ"ר		סה"כ
									סה"כ	סה"כ	מתחת לכניסה	מתחת לכניסה	
		שטח בניה		שטח בניה		שטח בניה		שטח בניה		שטח בניה			
		כוללים (%)		כוללים (%)		כוללים (%)		כוללים (%)		כוללים (%)			
6	36	126/מ	4201	3,204.0	78 מ"ר	78 מ"ר	3,204.0	מגורים	גז/מל/במ/5	2,808.0	3,204.0	6,012.0	סה"כ

7.5 מ"ר – מפיץ
 3.5 מ"ר – מערכת סניט
 25.0 מ"ר – מבוטאת וחדרי מדרגות
 12.0 מ"ר – אחסנה
 30.0 מ"ר – קירוי תניה
 78.0 מ"ר שטח שירות לית"ד

סה"כ

(**) הועדה המיוחדת היקפונה לכל יחיד שטח שירות הממוספים לזכויות הבניה הקיימות לפי הפירוט הבא:

זכויות מנוצלות עפ"י היתרי בניה

מספר יחיד	אחוזי בניה	שטח בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש (מ"ר)	מס' מתחם / מגרש	לפי תכנית	יעוד
		סה"כ	שטח בניה				
		מתחת לכניסה		מגרש			
		הקובעות		מגרש			
		עיקרי		מגרש			
6	111%	1,822.2 (1)	-	1,641	126/2	עפ"י	עמק החולה
						עמק החולה	
						עמק החולה	

- עפ"י היתר בניה
- עמק החולה 7 + עמק החולה 11 : 6 יחיד לבנין סה"כ 12 יחיד במגרש.

18/05/11

עמוד 12 מתוך 13