

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים מחוז מרכז 21.06.2012	משרד הפנים מחוז מרכז 27.02.2012
הוראות התוכנית	
נתקבל	נתקבל
תיק מס'	תיק מס'
תוכנית מס' מד/3/12א	

שם תוכנית: תוספת זכויות בניה - רח' מגדל המנוחה

התקבל

19.02.2012

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: מודיעין

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

לידי _____

לתיק _____

הועבר בתאריך _____

מתן תוקף	הפקדה
-----------------	--------------

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965. משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>29.11</u> , <u>30.12.10</u> לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר <u>10/10</u> <u>9.8.12</u> יו"ר הוועדה המחוזית תאריך	
---	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית מתייחסת ל-4 יחידות דיור בנות 4.5 חדרים כ"א הממוקמות בקומה ב' בקומפלקס הכולל 9 בניינים גבוהים מאותו טיפוס. מטרת התכנית לאפשר הרחבת יחידות דיור קיימות על חשבון חלל כלוא בתחום הדירה (כ-3 מ"ר) וכן ע"י הרחבת מבואת הכניסה לדירה על חשבון שטח המבואה הקומתית, בתחום המשרת את יחידת הדיור שבנדון בלבד (כ-4 מ"ר). סה"כ השטח המבוקש הינו 8 מ"ר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת זכויות בניה – רח' מגדל המנורה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

מד/3/12א

מספר התוכנית

16634 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 1.2.2011

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מודיעין

קואורדינטה X 199900
קואורדינטה Y 645400

4 יח"ד בקומה ב' בקומפלקס של 9 בניינים גבוהים הבנויים ב-3/4 גורן סביב שצ"פ מרכזי בראש הגבעה. הקומפלקס מוקף בצידו החיצוני ברחובות מקומיים; מגדל המנורה ואבני החושן.

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מודיעין-מכבים-רעות

התייחסות לתחום הרשות נפה

• חלק מתחום הרשות רמלה מודיעין-מכבים-רעות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

יישוב שכונה רחוב מספר בית
אבני חן (אתר קייזר צפון) מגדל המנורה אבני החושן
2-16 9-11

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5872	• מוסדר	• חלק מהגוש	19	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
5872	5641

1.5.7 מגרשים/תא שטח מתוכניות קודמות שלא נהשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מד/במ/3	• שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות מד/במ/3 ממשיכות לחול.	4813	25.10.99
	•			

1.7. מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	שלומי לויין	1.2.2011	-	12		לא רלוונטי	• מחייב	חוזרות התוכנית
	ועדה מחוזית	שלומי לויין	1.2.2011	1	-		1:500	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	שלומי לויין	1.2.2011	1	-		1:250, 1:500, 1:100	• מחייב חלקית (*)	נספח בניין
	ועדה מחוזית	שלומי לויין	12.7.2010	-	1		לא רלוונטי	• מנחה	נספח זכויות בנייה מאושרות

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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.

(*) מחייב חלקית, כלומר מחייב לעניין נפח ומיקום תוספת הבניה המוצעת בלבד.

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

1.8.1	שם/ תלפקתי)	דוא"ל	מקסי	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	Amir.porat@motorola.com	דוא"ל	מקסי	057-5658608		מגדל המנוחה 10 דירה 3	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית		028736528	אמיר פורת	
	Sharon.shmuel@orange.co.il			054-4814654		מגדל המנוחה 10 דירה 4				027920578	שרונה שמואל	
	michaelk@traads.co.il		03-6345890	054-3200204		מגדל המנוחה 14 דירה 3				0318097185	מיכה קופלובסקי	
	Shai.mos@gmail.com		151544758201	054-4758201		מגדל המנוחה 14 דירה 4				027918275	שי מוסקוביץ	

1.8.2 יום גמול

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	מקסי	דוא"ל
• בעלים				רשות מקומית ונא"ד						
		028736528		מנהל מקרקעי ישראל		מגדל המנוחה 10 דירה 3	057-5658608			Amir.porat@motorola.com
		027920578				מגדל המנוחה 10 דירה 4	054-4814654			Sharon.shmuel@orange.co.il
• חוכר		0318097185				מגדל המנוחה 14 דירה 3	054-3200204		03-6345890	michaelk@traads.co.il
		027918275				מגדל המנוחה 14 דירה 4	054-4758201		151544758201	Shai.mos@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	מקסי	דוא"ל
• עורך ראשי				רשות מקומית ונא"ד						
			117907	רפפורט לוי אדריכלות		רח' בלמל 6, ר"ע	03-6122133	054-2352357	03-6122143	Levin@ria.co.il
• מודד			392	ארמי גרינשטיין - תדסה - מאדטניט בע"מ		רח' הנונים 2, ר"ע	03-5751755	-	03-5750127	armi@armiig.co.il

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

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 יח"ד דיור קיימות ע"י שימוש בחלל כלוא והרחבת מבואת כניסה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. תוספת זכויות בניה 8 מ"ר לשטח עיקרי עבור הרחבת יח"ד על חשבון חלל כלוא והרחבת מבואת כניסה.
2. הוראות בניוי ועיצוב אדריכלי עבור תוספת הבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 16.634

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתוני כמותי
	מפורט	מתארי				
שטח שירות קיים:	20192		8 מ"ר * 4 יח"ד =	20160	מ"ר	מגורים
מעל מפלס ה-0.00 : 6720.0 מ"ר			32 מ"ר			
מתחת מפלס ה-0.00 : 8721.2 מ"ר	192		ללא שינוי	192	מס' יח"ד	
תניונים, מחסנים, מבואות וכד'						

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	תאי שטח	יעוד מגורים ג'
		301	

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	יעוד	אחוזים	יעוד
100%	מ"ר 16634	100%	מ"ר 16634
	מגורים ג'		מיוחד 1

4 יעודי קרקע ושימושים

4:1	שם ייעוד: מגורים ג'
4:1:1	שימושים
	מגורים, בהתאם לשימושים המפורטים עבור "אזור מגורים ג' מיוחד 1" בתכנית התקפות.
4:1:2	הוראות
	<p>א. תוספת שטחי הבניה הינם עבור הרחבת יחידות הדיור המפורטות להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מגדל המנורה 10 דירה 3 2. מגדל המנורה 10 דירה 4 3. מגדל המנורה 14 דירה 3 4. מגדל המנורה 14 דירה 4 <p>ב. תוספת זכויות הבניה הינה 8 מ"ר לכל יחיד מהמפורטות לעייל. אופן ההרחבה כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>ג. תוספת הבניה תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה ויחידת הדיור הקיימת והגישה אליה תהיה מתוך יחידת הדיור הקיימת. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו.</p> <p>ד. תותר בניית כל תוספות הבניה במקשה אחת או בניה בשלבים ובלבד שבסיום כל שלב ינתן מראה נאה ומוגמר לתוספת הבניה, חלקי המבנה הקיימים הצמודים לה ושטחי הפיתוח הגובלים.</p> <p>ה. לא יותר כל שינוי בקירות חיצוניים בגין תוספת בניה זו.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	מספר יחיד	צפיפות לרזום (יחיד/דונם נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מנורה (מטר)	מספר קומות		קוו בנין (מטר)		אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		גודל מגרש (מ"ר)	מס' שטח	יעוד
					מרחק לקובעת	מעל לכניסה לקובעת	קדמי	צדדי- צדדי- שמאלי		שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת			
לא שני										שטחי בניה מ"ר		16634	301	מגורים
										שטחי בניה מ"ר				
										מתחת לכניסה הקובעת				
										עיקרי				
										מגדל המערה				
										מגדל המערה				
										מגדל המערה				
										מגדל המערה				

(*) 8 מ"ר ליתו"ד תוספת למאושר ולא סה"כ.

6. הוראות נוספות**6.1. תנאי למתן היתר בניה**

היתר בניה עפ"י תוכנית זו יכלול הסדרה של כל חריגות הבניה בתחום הנכס/ים נשוא תכנית זו, לרבות הריסה אם נדרש.

6.2. היטל השבחה

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

6.3. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:
- א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיות הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח מת"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצאים נוספים" מיום 23 ניוני 2008).
2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלוונטי	

7.2. מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים

8. חתימות

שם:	חתימה:	תאריך:
אמיר פורת		11/12/11
שרונה שמואל		13/12/11
מיכה קופילובסקי		13/12/11
שי מוסקוביץ		13/12/11

שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד: לא רלוונטי		מספר תאגיד:

שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		מספר תאגיד:

שם:	חתימה:	תאריך:
אמיר פורת		11/12/11
שרונה שמואל		13/12/11
מיכה קופילובסקי		13/12/11
שי מוסקוביץ		13/12/11

שם:	חתימה:	תאריך:
שומי לוי תאגיד: רפופרט לוי אדריכלים		20/9/12
		מספר תאגיד: 117907

תכנית מס' מד/3/12

שם תוכנית: תוספת זכויות בנייה – רח' מגדל המנוחה

נספח זכויות והולאות בנייה – מצב מאושר

עורך התוכנית: שלומי לוי תאריך: 29/03/11 חתימה:

מצב מאושר עפ"י תכנית מד/3/12

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא השטח	צפיפות (ני"ד) לדונם (נט)	מספר יח"ד	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש (מ"ר)	מס' (מתחם) תא שטח (301 מ) 001	לפי תכנית 1/12/3/מא	יעד מעורר ג
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				
4	4	4	18	60-3	11.5-3	192	220%-3	36260	9240	16634.0			
4	4	2	8					9240	6720	20300			