

4019377

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית		משרד הפנים מחוז מרכז
		10. 10. 2012
תוכנית מס' מד/2/16		נתקבל תיק מס'
שם תוכנית: רח' מבצע עובדה		

מחוז: מרכז
 מרחב תכנון מקומי: מודיעין
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>8/7/12</u> (7-108) לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>7 יוס</u> 13-11-2012 יו"ר הוועדה המחוזית תאריך</p>	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית נועדה לאפשר הרחבת דירות גן.
התכנית מציעה הוספת שטח עיקרי עבור הגדלת ח.מגורים ע"ח חצר אחורית בגבול קורות
קיימות, ביטול ח.שירות. סגירת מרפסת בקומה א' – שטח עיקרי. והוספת שטחים עבור בניה
בחלל גג רעפים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

רמי מבצע עובדה	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
מד/16	מספר התוכנית			
3,619 מ"ר		שטח התוכנית	1.2	
<ul style="list-style-type: none"> • מילוי תנאים למתן תוקף. 	שלב	מהדורות	1.3	
6	מספר מהדורה בשלב			
08.08.12	תאריך עדכון המהדורה			
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת 	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
<ul style="list-style-type: none"> • כן 	<ul style="list-style-type: none"> • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת 			
<ul style="list-style-type: none"> • ועדה מחוזית 	<ul style="list-style-type: none"> • מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית 			
ל/ר	לפי סעיף בחוק			
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	היתרים או הרשאות			
<ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה. 	סוג איחוד וחלוקה			
<ul style="list-style-type: none"> • לא 	<ul style="list-style-type: none"> • האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי 			

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מודיעין
- | | |
|---------|--------------|
| 200,100 | קואורדינטה X |
| 646,100 | קואורדינטה Y |
- 1.5.2 תיאור מקום התכנית חלה בתים מסוג דגם טורי, הצד המזרחי והדרומי של רח' עובדה. התכנית גובלת בדרך משולבת מצפון מזרח, כביש - רחוב יעקוב דורי מכיוון צפון מערב ומגורים מכיוון דרום מזרח ודרום מערב.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מודיעין - מכבים - רעות
- התייחסות לתחום הרשות
- חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
- | | |
|---|----------|
| מודיעין | יישוב |
| שמשוני | שכונה |
| מבצע עובדה | רחוב |
| 16,12,10,8,2 ו-29,27,25,23 - סה"כ 9 יח"ד. | מספר בית |

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5697	• מוסדר	• חלק מהגוש	38-45, 33-36	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

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/2020	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מד/2020. הוראות תכנית מד/2020 תחולנה על תכנית זו.	4747	1999, תשנ"ט
מד/במ/2	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, בכל הנוגע לשינוי בקוי בנין בלבד. כל יתר ההוראות בתכנית מד/במ/2 ממשיכות לחול.	4393	22/3/1996, תשנ"ו
מד/2/2	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, בכל הנוגע לשינוי בקוי בנין בלבד. כל יתר ההוראות בתכנית מד/2/2 ממשיכות לחול.	4605	1998, תשנ"ז

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	שירי פרידמן - ר.ז. פרידמן בע"מ. עמרי זבלרס - תכנון אורנהל	08.08.12	-	15		-	מחייב	חראות התוכנית
	ועדה מחוזית	שירי פרידמן - ר.ז. פרידמן בע"מ. עמרי זבלרס - תכנון אורנהל	08.08.12	1			1:1,250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	שירי פרידמן - ר.ז. פרידמן בע"מ. עמרי זבלרס - תכנון אורנהל	08.08.12	1			1:100	מחייב חלקית ¹	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	שירי פרידמן - ר.ז. פרידמן בע"מ. עמרי זבלרס - תכנון אורנהל	08.08.12		1 (מצורף לחתירות התכנית)			מנחה	נספח זכויות מאושרות

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים 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 השתירים.

הערה:
1. מחייב חלקית, מחייב לענין מיקום נפח כל אחת מתיספות הבנייה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
shiri.friedman@gmail.com	153-8-9700658	054-5352620	תנש"א ת"א ח' רחובות 38/25 76302 שפוען 90, מודיעין 71724			00101603	027910231	שירי פרידמן - ר.י. פרידמן בע"מ + ענמי ולברט תכנון אדריכלי	אדריכלות	עורך ראשי
nomkg@yahoo.com		054-7605102				15776	012715520		ת.אדריכלות	
mail@hf-mapping.co.il	03-9626874		03-9627082	מכשרת הישוב 10, א.ת. חדש, ראשל"צ	"התלפרין פלס" מדידת ומטורגמט ר"ת בע"מ	442	42468215	משה פלס		מורד

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
תוספת א'	הרחבת חדר מגורים לכוון החצר בתחום קורות בניית קיימות (בהתאם לנספח הבינוי).
תוספת ב'	סגירת מרפסת אחורית בקומה א' (בהתאם לנספח הבינוי).
תוספת ג'	בניה בחלל גג רעפים קיים (בהתאם לנספח הבינוי).

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 צמודות קרקע קיימות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- ניוד יתרת שטח עיקרי בין 6.68 מ"ר ל-11.59 מ"ר ממתחת למפלס הכניסה הקובע (± 0.00) אל מעל למפלס הכניסה הקובע (± 0.00) סה"כ כ- 85 מ"ר עבור 9 יח"ד.
- תוספת זכויות בניה בין 34.25 מ"ר ל- 39.95 מ"ר שטח עיקרי בקומות מעל ה- ± 0.00 , לרבות בניה בחלל עלית גג.
- הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי עבור תוספות הבניה.
- הוראות בינוי לגבי מיקום מחסן ומזגנים בקומת קרקע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	3.619
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
שטח שירות ללא שינוי	2,459.87		+ 331.05	2128.82	עיקרי (מ"ר)	מגורים א'
	13		ללא שינוי	13	מסי יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	013,009,008,001	
מגורים ב'	010-012,002-007	
דרך משולבת	020	

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 א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים, בהתאם לשימושים המפורטים עבור אזור מגורים ב' בתכניות התקפות.	א.
הוראות	4.1.2
כללי	א.
הכל בהתאם להוראות של אזור "מגורים ב" בתכניות התקפות. מלבד המפורט עבור המגרשים הנדונים בתכנית זו.	
ניוד יתרת שטחי בניה עיקריים ממתחת למפלס הכניסה הקובע (±0.00) אל מעל למפלס הכניסה הקובע (±0.00), סה"כ 84.67 מ"ר בהתאם לטבלת השטחים המצורפת לנספח הבינוי.	ב.
ניוד שטחי בניה	ג.
תוספת שטחי הבניה הינם עבור הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהתאם למפורט בנספח הבינוי בלבד.	
(1) תוספת א' - תוספת של עד 20 מ"ר שטח עיקרי בקומת הקרקע, עבור הרחבת חדר מגורים לכוון החצר האחורית, בתחום קורות בניית קיימות.	
(2) תוספת ב' - תוספת של 9.6 מ"ר שטח עיקרי בקומה א' עבור סגירת מרפסת אחורית.	
(3) תוספת ג' - תוספת של 19 מ"ר שטח עיקרי עבור בניה בחלל גג רעפים קיים.	
(3) תוספות הבניה הנ"ל יהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה הקיים והגישה אליהם תהיה מפנים יחידת הדיור הקיימת.	
גמר הבניה בתוספות יהיה זהה לחומרי הבניה שבשימוש במבנה הקיים לאישור מהנדס הועדה המקומית.	ד.
ארכיטקטוני	
גגות - גג תוספת א' יהיה מבניה קשיחה בגמר ריצוף ויהווה מרפסת בקומה א' לחילופין, גמר גג רעפים חד שיפועי בכיוון וגמר תואם לגג העליון הקיים.	
כל זוג יחיד צמודות בבית דו-משפחתי יבצעו את אותו סוג קירוי. ניקוז הגגות (גגות שטוחים או משופעים) יבוצע אך ורק בכיוון חצר יחידת הדיור בה נבנית התוספת. הפתחים שבעלית הגג יהיו במישור הגג בלבד או בפתחי איורור קיימים. לא יותרו שינויים בגיאומטריה הגג ("קוקיות").	
מזגנים - מקומות חילופיים למיקום מדחסי המזגנים ע"פ המתואר בנספח הבינוי.	
תותר בניה של כל אחת מהתוספות א, ב, ו/או-ג' כמפורט בנספח הבינוי בו זמנית או בשלבים ובתנאי שכל תוספת תבוצע עד תום לקבלת מראה נאות וגמור.	ה.
בניה בשלבים	

שם ייעוד: מגורים ב'	4.2
	4.2.1
הכל כמפורט בסעיף 4.1 לעיל עבור מגורים א'.	

שם ייעוד: דרך משולבת	4.3
	4.3.1
דרך משולבת, בהתאם להוראות בתכנית התקפות.	

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 לשתלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.
 עבור הכשרת חריגות בניה – מידי.

8. חתימות

תאריך	חתימה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
23/8/12		016346983 016564346	אורן וברטה אהרון מבצע עובדה 2	
17.8.12		029300076 02484759-2	יוסי וורד בכר מבצע עובדה 8	
11/8/12		31670816-3 13131867	דניאל ומרים שטרית מבצע עובדה 10	
21/8/12		017101460 022648489	ארוז וסילבנה ניסים מבצע עובדה 12	
20.8.12		1687045 00335288	חנה ומיכאל קלר מבצע עובדה 16	
27.8.12		2205427-4 056162142	יוחנן ויעל דנינו מבצע עובדה 23	
11.9.12		023600885 023593288	צביקה ואפי וייס מבצע עובדה 25	
23/8/12		0562109682 054582143	דוד ויהודית קדוש מבצע עובדה 27	
27/8/12		302108592 057129710	יוסי וג'ולי אזולאי מבצע עובדה 29	
25/11/12		016346983 016564346	אורן וברטה אהרון מבצע עובדה 2	בעלי עניין בקרקע
11.8.12		029300076 02484759-2	יוסי וורד בכר מבצע עובדה 8	
11/8/12		31670816-3 13131867	דניאל ומרים שטרית מבצע עובדה 10	
21/8/12		017101460 022648489	ארוז וסילבנה ניסים מבצע עובדה 12	
20.8.12		1687045 00335288	חנה ומיכאל קלר מבצע עובדה 16	
27.8.12		2205427-4 056162142	יוחנן ויעל דנינו מבצע עובדה 23	
11.9.12		023600885 023593288	צביקה ואפי וייס מבצע עובדה 25	
23/8/12		0562109682 054582143	דוד ויהודית קדוש מבצע עובדה 27	
27/8/12		302108592 057129710	יוסי וג'ולי אזולאי מבצע עובדה 29	
30.8.12	אודה שירי פרידמן ר.ז. פרידמן בע"מ מ.ר. 00101603 טל. 052-8732624	027910231 012715520	שירי פרידמן - ר.ז. פרידמן בע"מ נעמי גלברט - תכנון אדריכלי	עורך התכנית

