

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית	משרד הפנים
	מחוז מרכז
תוכנית מס' מד/29/6	20.08.2012
שם תוכנית: תוספת זכויות בניה - שבטי ישראל פינת לוי, פינת יוסף	נתקבל תיק מס'

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>30.4.12</u> - <u>29/6/12</u> לאשר את התכנית</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר 1-11-2012 יו"ר הוועדה המחוזית תאריך</p>	

דברי הסבר לתוכנית

יעדה העיקרי של התכנית הרחבת יחיד קיימות מטיפוס פנטהאוז באמצעות סגירת מרפסת
עד בתחום קורות/קירות בנויים, הוספת שטח מקורה ביציאה מחדר מגורים לגג צמוד
והוספת שטח עבור גלריה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

תוספת זכויות בניה -
שבטי ישראל פינת לוי, פינת יוסף

שם התוכנית

1:1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

מד/29/6

מספר התוכנית

9,347.0 מ"ר

1:2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1:3 מהדורות

6 מספר מהדורה בשלב

03.06.12 תאריך עדכון המהדורה

• 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

• 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-מכבים-רעות

קואורדינטה X 200,977
קואורדינטה Y 646,695

מגרש 25 גובל מצפון ברחוב נפתלי, ממזרח
בשצ"פ, מדרום ברחוב שבטי ישראל וממערב
ברחוב יוסף.

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מודיעין-מכבים-רעות

התייחסות לתחום הרשות נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית מודיעין-מכבים-רעות

יישוב שכונה רחוב מספר בית
השבטים (בוכמן) שבטי ישראל; לוי; יוסף
4,2 1 2

יורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5813	• מוסדר	• חלק מהגוש	14	

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
ל/ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל/ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
1997, תשנ"ז	4644	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, בכל הנוגע לשינוי בקוי בנין בלבד. כל יתר ההוראות בתכנית מד/במ/6 ממשיכות לחול.	• שינוי	מד/במ/6

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים (עמוד 14 בתקנון זה)	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		שירי פרדימן - ד.י. פרדימן בע"מ. נעמי גלברט - תמנו אדריכלי.	27.03.12	-	14		-	מחייב	חוראות התוכנית
		שירי פרדימן - ד.י. פרדימן בע"מ. נעמי גלברט - תמנו אדריכלי.	27.03.12	1			1:500	מחייב	תשריט התוכנית
		שירי פרדימן - ד.י. פרדימן בע"מ. נעמי גלברט - תמנו אדריכלי.	27.03.12	1			1:200	מנחה	נספח בניין
		שירי פרדימן - ד.י. פרדימן בע"מ. נעמי גלברט - תמנו אדריכלי.	27.03.12		14 (עמוד 1 בתקנון זה)			מחייב	נספח זכויות מאושר

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

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

ז"ש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' רש"ן	מספר זווה	שם פריט ומשפחה	שם פריט ומשפחה	מקצוע / תואר
			050-5525318		שבטי ישראל 2/7, מודיעין					56086853 22080923	יוסי ושויאל אלמוג	יוסי ושויאל אלמוג	
				08-9714222	שבטי ישראל 4/7, מודיעין					49962830 8488835	עדה ועבי יהודה	עדה ועבי יהודה	
			050-552492		לוי 1/7, מודיעין					22502629 22810717	מרינה ואבי חדד	מרינה ואבי חדד	
					יוסף 2/7, מודיעין					022129845 055584320	גליקו נינה ואיתן	גליקו נינה ואיתן	

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זווה	מספר פריט ומשפחה	שם פריט ומשפחה	שם פריט ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		050-5525318		שבטי ישראל 2/7, מודיעין				56086853 22080923		יוסי ושויאל אלמוג	יוסי ושויאל אלמוג		• בעלים
			08-9714222	שבטי ישראל 4/7, מודיעין				49962830 8488835		עדה ועבי יהודה	עדה ועבי יהודה		• בעלים
		050-552492		לוי 1/7, מודיעין				22502629 22810717		מרינה ואבי חדד	מרינה ואבי חדד		• בעלים
		054-7840274		יוסף 2/7, מודיעין				022129845 055584320		גליקו נינה ואיתן	גליקו נינה ואיתן		• בעלים

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זווה	מספר פריט ומשפחה	שם פריט ומשפחה	שם פריט ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
shiri.friedman@gmail.com	1538-9700658	054-5352620		השניא הראשון 38/25 רחובות 76302				00101603	027910231	שרי פרידמן - פרילנסר בע"מ + עשירי גלבס	שרי פרידמן - פרילנסר בע"מ + עשירי גלבס	אדריכלות	עורך ראשי
nomk@yaho.com		054-7605102		שמעון 90, מודיעין 71724				15776	012715520	תכנון אדריכלי	תכנון אדריכלי	האדריכלות	
	08-9731161		08-9730041	מבצע קדש 8, מודיעין 71720				870		מיקי סולם	מיקי סולם		מורה

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
מבקש א'	יוסי ושושי אלמוג, שבטי ישראל 2/7, מודיעין
מבקש ב'	עדה וצבי יהודה, שבטי ישראל 4/7 מודיעין
מבקש ג'	מרינה ואבי חדד, לוי 1/7, מודיעין
מבקש ד'	נינה ואיתן גליקו, יוסף 2/7, מודיעין

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**

הוספת זכויות בניה עבור הרחבת 4 יח"ד קיימות ע"י סגירת מרפסת גג וקומת גלריה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. תוספת זכויות בניה בס"כ 284 מ"ר לשטח עיקרי בקומה ג' וקומת גלריה
2. הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי עבור תוספות הבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	9.347
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
3,000 מ"ר שטחי שירות, ללא שינוי בתכנית זו.		6004	+ 284	5720	מ"ר עיקרי	מגורים
		52	ללא שינוי	52	מסי יח"ד	

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	יעוד
		מגורים א'	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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	יעוד	מ"ר	אחוזים	יעוד	מ"ר
100	מגורים א'	9347.0	100	אזור מגורים ג' מיוחד	9347.0

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים א'		
שימושים		
מגורים א', בהתאם לשימושים עבור "אזור מגורים" בתכנית מד/כמ/6		
הוראות		4.1.2
א. תוספת שטחי הבניה הינם עבור הרחבת יחידות הדיור של מבקשים אי-ד' (כמפורט בסעיף 1.5.4 ו-1.9 לעיל). אופן ההרחבה כמפורט בנספח הבינוי.	כללי	א.
ב. 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 – תוספת יחידת דיור תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.		
א. הגדלת זכויות הבניה המירביות עבור כל יחיד שכתובתה מופיע לעיל בסעיף 1.8.1 הינה 57 מ"ר שטחים עיקרים עבור מבקשים אי ו-בי ו-85 מ"ר שטחים עיקרים עבור מבקשים ג' ו-ד' ע"פ הפרוט הבא המפורט גם בנספח הבינוי כתוספת א, ואו תוספת ב' (1,2) ואו תוספת ג' בלבד:	הוראות בינוי	ב.
(1) תוספת אי – תוספת של עד 22 מ"ר שטח עיקרי בקומה ג' עבור קירוי מרפסת גג צידית בקונטור קורות קיים (מבקשים אי-ד')		
(2) תוספת ב' – תוספת שטח מקורה במרפסת גג ביציאה בצמוד לחדר מגורים:		
מבקשים אי ו-בי עד 35 מ"ר שטח עיקרי.		
מבקשים ג' ו-ד' עד 49 מ"ר שטח עיקרי.		
(3) תוספת ג' – תוספת של עד 14 מ"ר שטח עיקרי עבור גלריה שגובה לא יחרוג מקונטור קורות קיים (מבקשים ג' ו-ד' בלבד).		
ב. תותר בניית כל תוספות הבניה במקשה אחת או בניה בשלבים ובלבד שבסיום כל שלב ינתן מראה נאה ומוגמר לתוספת הבניה וחלקי המבנה הקיימים הצמודים לה.		
(1) בניית התוספות תתבצע רק בתחום קורות/קירות קיימים בלבד.	הוראות עיצוב ארכיטקטוני	ג.
(2) חומרי הגמר של התוספות המבוקשות יותאמו לחומרי הגמר של המבנה. פתרון הגגות יהיה אחיד (מבנייה קשיחה או בניה קלה) בכל התוספות – הכל לאישור הועדה המקומית.		
(3) ניקוז גג תוספות הבניה יהיה בתחום שטח יחיד בלבד. לא תותר שפיכה חופשית של מי נגר עליו לחצר המשותפת / לשטח פרטי/משותף/ציבורי גובל.		

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מעב מוצע

יעד מגורים א/י	מס' ת"מ שטח (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש (מ"ר)	מס' ת"מ שטח	יעד מגורים א/י
			שטחי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד מספר צפיפות (נט)	תכנית (%)	גובה מבנה (מטר)			
-	001	9,347	96%	52	45%	12 מ' / מעל פני המדרכה	9,004.0	001	-
							1,200		
							-		
							1,800.0		
							6,004.0		

הערות:

(1) הגלריה מותרת בגובה שבתחום קורות בניית קיימות במבנה.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

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

ב. תנאי למתן היתר בניה הינו רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין בדבר איסור פיצול יחידת הדיור הקיימת לשתי יחידות או יותר: רישום הערת האזהרה תהיה על ידי מגיש התכנית ועל חשבונו.

ג. ככל שהמבנה הקיים נבנה שלא בהתאם לת"י 413 – מתן היתר בניה יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413.

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.

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 מיום אישורה.
עבור חריגות בניה – מיידי.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
16.2.12	חתימה: יוסי ושושי אלמוג [Signature]	שם: יוסי ושושי אלמוג	
תאריך:	חתימה:	שם:	
16.7.12	חתימה: עדה וצבי יהודה [Signature]	שם: עדה וצבי יהודה	
תאריך:	חתימה:	שם:	
17.7.12	חתימה: מרינה ואבי חדד [Signature]	שם: מרינה ואבי חדד	
תאריך:	חתימה:	שם:	
1-8-12	חתימה: נינה ואיתן גליקו [Signature]	שם: נינה ואיתן גליקו	

תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
1-8-12	חתימה: שירי פרידמן ר.ז. פרידמן בע"מ ת.ד. 00101603 על (62A) 52-5532	שם: שירי פרידמן - ר.ז. פרידמן בע"מ נעמי גלברט - תכנון אדריכלי	
מספר תאגיד:	תאגיד:		

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
16.2.12	חתימה: יוסי ושושי אלמוג [Signature]	שם: יוסי ושושי אלמוג	
תאריך:	חתימה:	שם:	
16.7.12	חתימה: עדה וצבי יהודה [Signature]	שם: עדה וצבי יהודה	
תאריך:	חתימה:	שם:	
17.7.12	חתימה: מרינה ואבי חדד [Signature]	שם: מרינה ואבי חדד	
תאריך:	חתימה:	שם:	
1-8-12	חתימה: נינה ואיתן גליקו [Signature]	שם: נינה ואיתן גליקו	

נספח . טבלת זכויות והוראות בנייה – מעצב קיים
 (תכנית מאושרת מס' מד/במ/6 והיתרים)

יעוד	מסלול	גודל מגורש (מ"ר)	שטחי בנייה מ"ר			סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד/לדונם נטו)	תכנית (אחוז)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בניין (מטר)
			מספר קומות	מספר יח"ד	מרחק לכניסה הקובעת							מרחק לכניסה הקובעת		
מגורים	ג	9,352	מל/במ/6	מרחק לכניסה הקובעת	עיקרי	1,800.0	94%	52	לא רלוונטי	45%	12 מ' מעל פני המדרכה	1	12 או 3.5 מ' מפני המדרכה (לפי הנמוך בנייתם)	קדמי קדמי
				שטח עיקרי	1,200	5,720.0	8,720	1,200	8,720					

יעוד	מסלול	גודל מגורש (מ"ר)	שטחי בנייה מ"ר			סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד/לדונם נטו)	תכנית (אחוז)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בניין (מטר)
			מרחק לכניסה הקובעת	מרחק לכניסה הקובעת	מרחק לכניסה הקובעת							מרחק לכניסה הקובעת		
מגורים	ג	9,347	ע"פ היתרים (1)	מרחק לכניסה הקובעת	עיקרי	1,819.86	86%	52	ל'ר	ל'ר	12 מ' מעל פני המדרכה	1	12 או 3.5 מ' מפני המדרכה (לפי הנמוך בנייתם)	5
				שטח עיקרי	499.7	5,719.44	8,039	499.7	8,039					

הערות: (1) עפ"י היתרי בנייה קיימים. (2) מ"ר עבור ממ"ד + 16.25 מ"ר עבור מראות וחדרי מדרגות = 24.23 מ"ר שירות.

03/06/12

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 14 מתוך 14