

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז מרכז
2012 08 20

הוראות התוכנית

תוכנית מס' - מד/32/6

שם תוכנית: תוספת זכויות בניה - אפרים 6, מודיעין

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

אישורים

מתן תוקף הפקדה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז המרכז
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
30.4.12 - 32/6/34
לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר
11-1-2012 תאריך
יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתוכנית

יעדה העיקרי של התכנית הרחבת יח"ד קיימת מסוג פנטהאוז ששטחה 134 מ"ר עיקרי + 25 מ"ר שטחי שירות. ההרחבה ע"י סגירת מרפסת קדמית ששטחה כ- 13 מ"ר. לדירה מרפסת נוספת עיקרית ששטחה כ- 83 מ"ר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

תוספת זכויות בניה – אפרים 6, מדיעין

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

מד/6/32

מספר התוכנית

587 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

4 מספר מהדורה בשלב

20.03.12 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מחוזית

• לפי סעיף בחוק 62 א א

• היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

• סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה.

• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

• לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1: נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מודיעין
	קואורדינטה X	200,930
	קואורדינטה Y	643,630

יחיד בבנין משותף בקומפלקס של 4 בנינים הבנויים סביב חצר משותפת. הקומפלקס בצומת הרחובות שבטי ישראל ואסתר המלכה וגובל ממזרח בקומפלקס מגורים זהה. מ-28 11 מבן 241.



1.5.3: רשות מקומית בתוכנית	רשות מקומית	מודיעין-מכבים-רעות
	התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
	נפה	מודיעין-מכבים-רעות

1.5.4: כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	מודיעין-מכבים-רעות
	שכונה	מוריה; אתר: בוכמן
	רחוב	אפרים (שבטי ישראל)
	מספר בית	6 (5)

יפורסם ברשומות

1.5.5: גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5818	• מוסדר	• חלק מהגוש		45

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6: גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	לר

1.5.7: מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
לר	לר

1.5.8: מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מד/במ/6	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מד/במ/6 ממשיכות לחול.	4644	1998, תשנ"ח

1.7. מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמיתים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	-	14	-	20.03.12	שירי פרידמן - ז.ז. טשני ולבית - תכנון אדריכלי.	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:500		1	20.03.12	שירי פרידמן - ז.ז. טשני ולבית - תכנון אדריכלי.	ועדה מחוזית	
נספח בניין	מחייב חלקית (1)	1:100		1	20.03.12	שירי פרידמן - ז.ז. טשני ולבית - תכנון אדריכלי.	ועדה מחוזית	
נספח זכויות מאושר	מנחה		1 (2)		20.03.12	שירי פרידמן - ז.ז. טשני ולבית - תכנון אדריכלי.	ועדה מחוזית	

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

הערות:

- *1 - מחייב חלקית - מחייב לענין מוקום ונפח התוספת בלבד.
- *2 - מצורף בסוף תקנון זה.

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

1.8.1	מגיש התוכנית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
1.8.2	מס' האגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זות	שם פרטי ומשפחה <td>מקצוע / תואר</td>	מקצוע / תואר
1.8.3	מס' האגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זות	שם פרטי ומשפחה <td>מקצוע / תואר</td>	מקצוע / תואר
1.8.4	מס' האגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זות	שם פרטי ומשפחה <td>מקצוע / תואר</td>	מקצוע / תואר

דוא"ל	מס' האגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
דוא"ל	מס' האגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
דוא"ל	מס' האגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3	בעלי עניין בקרקע	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	תפקיד
1.8.4 <th>בעלי עניין בקרקע</th> <th>שם פרטי ומשפחה</th> <th>מקצוע / תואר</th> <th>תפקיד</th>	בעלי עניין בקרקע	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	תפקיד
1.8.5 <th>בעלי עניין בקרקע</th> <th>שם פרטי ומשפחה</th> <th>מקצוע / תואר</th> <th>תפקיד</th>	בעלי עניין בקרקע	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	תפקיד
1.8.6 <th>בעלי עניין בקרקע</th> <th>שם פרטי ומשפחה</th> <th>מקצוע / תואר</th> <th>תפקיד</th>	בעלי עניין בקרקע	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	תפקיד

1.8.4	עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	תפקיד
1.8.5 <th>עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו</th> <th>שם פרטי ומשפחה</th> <th>מקצוע / תואר</th> <th>תפקיד</th>	עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	תפקיד
1.8.6 <th>עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו</th> <th>שם פרטי ומשפחה</th> <th>מקצוע / תואר</th> <th>תפקיד</th>	עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	תפקיד
1.8.7 <th>עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו</th> <th>שם פרטי ומשפחה</th> <th>מקצוע / תואר</th> <th>תפקיד</th>	עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	תפקיד

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
ל/ר	

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 ע"י סגירת מרפסת

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. תוספת זכויות בניה, 13.5 מ"ר לשטח עיקרי עבור סגירת מרפסת גג בקומה ג'.
2. הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי עבור תוספות הבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית = דונם 0.587

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
(*1) מצב מאושר הוא עפ"י היתרי בניה קודמים. (שירות 261.03 מ"ר)		795.66	+ 13.5	(*1) 782.16	עיקרי (מ"ר)	מגורים
		7	ללא שינוי	7	מסי יחיד	

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

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.

3.2. טבלת שטחים

מעב מיוצע		יעוד	מעב מאושר	
מ"ר	מגורים ב'		מ"ר	מגורים ג' מיוחד
100	587.5	↑	100	587.5

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ב		4:1
שימושים		4:1:1
מגורים, בהתאם לשימושים עבור "אזור מגורים ג' מיוחד" בתכנית תקפות.		א.
הוראות		4:1:2
<p>(1) תוספת זכויות בניה של 13.5 מ"ר לשטח העיקרי להרחבת דירה מסי 7 ברח' אפרים 6.</p> <p>(2) תוספת זכויות הבניה הינה עבור הרחבת יח"ד קיימת (כמפורט בסעיף 4.1.2 ב. (1) לעיל) - סגירת ממרפסת שמש קדמית הצמודה ליח"ד כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>(3) תוספת הבניה תהווה חלק בלתי נפרד מיח"ד הקיימת והגישה אליה תהיה מתוך יח"ד הקיימת בלבד.</p>	כללי	א.
<p>(1) גמר קירות תוספת הבניה יהיה תואם לגמר המבנה הקיים לרבות: סוג חיפוי, גוון, עיבוד האבן וכו'. גמר התוספת תושלם ותבוצע ככל הנדרש גם על חלקי בנין קיימים הגובלים בתוספת הבניה לקבלת מראה נאה ואחיד של חזיתות המבנה.</p> <p>(2) חלונות חיצוניים עבור תוספת הבניה, יותאמו ככל הניתן לפתחים קיימים במבנה לרבות מיקום, גודל, פרופיל, גוון מתכת וכו'.</p> <p>(3) גג תוספת הבניה יהיה אופקי. יותר שיפוע מיני לצורך ניקוז (עפ"י ת.ג) יותר שימוש בקירוי קל כגון פנל אלומיניום בגוון בהיר התואם לגוון חיפוי המבנה הקיים.</p> <p>(4) גג קל יוסתר מאחורי קיר /קורה בחזית בהתאם לנספח הבינוי. לא תותר בליטה של גג התוספת מעבר למישור הקיר החיצוני. הקורה, ניתן שתהיה קורת פלדה בחתך I או U כדוגי הפרגולה ובגוון זהה לפרגולה הקיימת, או, קורה בנויה מחופה בחיפוי אבן כדוגי הקיים בחזית.</p> <p>(5) ניקוז גג תוספת הבניה יהיה בתחום שטח המרפסת. לא תותר שפיכה של מי נגר לשטח פרטי/משותף/ציבורי גובל.</p>	הוראות עיצוב ארכיטקטוני	ב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' תח' שטח	גודל מוגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				גודל מוגרש (מ"ר)	מס' תח' שטח	יעד									
			מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל מפלס לכניסה הקובעת	מעל מפלס לכניסה הקובעת												
מגורים ב'	001	587.5	795.66 (נ)	181.76 (ג)	--	79.27 (ז)	1,056.69	180%	7	ל/ר	45%	מפלס מעל פני המדרכה הנומרי בנייה	1	קדמי	צדני- ימני	צדני- שמאלי	אחורי	0

- הערות:
1. עיקרי מאגר עפ"י היתרי בניה + 13.5 מ"ר תוספת למאגר מבוקש בתכנית זו.
 2. שירות מאגר עפ"י היתרי בניה
 3. כל הנמנים ת"ל (טבלה + הערות) הם עבור הבניין שברחוב אפרים 6, בנין 241 מס"כ 7 יח"ד

20.03.12

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 11 מתוך 14

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

- א. היתר בניה עפ"י תכנית זו יכלול הסדרה של חריגות בניה בתחום המגרש לרבות הריסה באם ידרש.
 ב. היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.

6.2. היטל השבחה

- א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל ההשבחה 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.

8. חתימות

תאריך:	חתימה: <i>מאיר פדרסקי</i>	שם: חמדה ומאיר פדרסקי	מגיש התוכנית
--------	---------------------------	-----------------------	--------------

תאריך:	חתימה: <i>אריאל פרידמן</i>	שם: שירי פרידמן - ר.ז. פרידמן בע"מ נעמי גלברט - תכנון אדריכלי	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד: <i>אריאל פרידמן בע"מ</i> ר.ז. פרידמן בע"מ מ.ד. 00101603 טל. 052-5352624	תאגיד:	

תאריך:	חתימה:	שם: מ.מ.י	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:	תאגיד:	
תאריך:	חתימה: <i>מאיר פדרסקי</i>	שם: חמדה ומאיר פדרסקי	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:	תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:	תאגיד:	

נספח: טבלת זכויות והוראות בניה – מעב קיים

הבניין הנידון ברחוב אפרים 6 הוא חלק ממוגרש 28 (עפ"י תכנית מד/במ/6), מגרש זה כולל 2 מקבצי בניינים.

יעד	גודל מגרש (מ"ר)	מטח לניישה הקובעת		מטח לניישה הקובעת		גודל מגרש (מ"ר)	מספר יחידות	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יחידות	צפימות (יחיד ליוגם נטו)	תכסית (אחוז)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)						
		מעל לניישה הקובעת	עיקרי	מתחת לניישה הקובעת	עיקרי																
מגורים	9,373	5,720.00	1,800.00	---	1,200.00	8,720.00	52	93%	ל"ר	45%	12 מ' מעל פני המדרכה	12 מ' מעל פני המדרכה	1	5	3	3	צינר- ימני	צינר- שמאלי	אחורי		
																				מ"ר	מ"ר
																				מ"ר	מ"ר
מגורים	4,656	2,860.0	728.08	-	305.45	3893.53	52	83%	ל"ר	ל"ר	12 מ' מעל פני המדרכה	12 מ' מעל פני המדרכה	1	5	3	3	צינר- ימני	צינר- שמאלי	אחורי		
																				מ"ר	מ"ר
																				מ"ר	מ"ר
מגורים	587.5	782.16	181.76	-	79.27	1,043.19	52	178%	ל"ר	ל"ר	12 מ' מעל פני המדרכה	12 מ' מעל פני המדרכה	1	5	3	3	צינר- ימני	צינר- שמאלי	אחורי		
																				מ"ר	מ"ר
																				מ"ר	מ"ר

הערות: (1) עפ"י היתרי בניה קיימים.

20.03.12

תכנית הוראות מעודכנת לילוי 2009

עמוד 14 מתוך 14