

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

18. 11. 2012

הוראות התוכנית

נתקבל
תיק מס'

תוכנית מס' מד/37/6

תוספת לשטח עיקרי בדירה 5 ברחוב לאה אימנו 81 שכונת מוריה

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: מודיעין-מכבים-רעות.

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965</p> <p>משרד הפנים - מחוז המרכז</p> <p>הוועדה המחוזית החליטה בעמ' (מס' 2012/19)</p> <p>לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>תאריך: 19-11-2012</p> <p>יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו קובעת תוספת זכויות בניה של 35.39 מ"ר בשטח עיקרי ליחידת דיור ברחוב לאה אימנון 81/5 בבנין משותף הכולל 17 יחיד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת לשטח עיקרי לדירה 5 ברחוב לאה אמנו
81 שכונת מוריה.
תכנית מס. מד/37/6

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

יפורסם
ברשומות

כ-2.7 דונם.

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

• מספר מהדורה בשלב 1

• תאריך עדכון המהדורה נובמבר 2012

• סוג התוכנית תוכנית מפרטת

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית ועדה מחוזית

• לפי סעיף בחוק לא רלוונטי

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

• סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלל מימד לא.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מודיעין-מכבים-רעות.

קואורדינטה X 200312
קואורדינטה Y 643140

1.5.2 תיאור מקום
מגרש מס. 82 באתר בוכמן שכונת מוריה במודיעין/ עפ"י תכנית מד/3/6 א/בניה רוויה הגובלת בבנייני מגורים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית מודיעין-מכבים-רעות

התייחסות לתחום הרשות
נפה
• חלק מתחום הרשות
• רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב מודיעין-מכבים-רעות

יישוב שכונה רחוב מספר בית
מוריה
לאה אימנו
81

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5817	• מוסדר	• חלק מהגוש		17

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות 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/3/6/א'	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' מד/6/3/א' ממשיכות לחול.	5162	27/2/2003 כה' אדר א' תשס"ג

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי' מיגל אסתרקינד	נובמבר 2012	----	14	----	• מחייב	הוראות התכנית
		אדרי' מיגל אסתרקינד	נובמבר 2012	1	----	1:250	• מחייב	תשריט התכנית
		אדרי' מיגל אסתרקינד	נובמבר 2012	1	----	1:100	• מנחה	ניספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים 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.

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

מגיש התוכנית 1.8.1										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
david@gilro.co.il	02-9912271	054-2288982	02-9914351	רחוב לאה אימנו 81/5 שכונת מוריה, מודיעין	לייר	לייר	לייר	17726688	סטון דוד	לייר
זום בפועל 1.8.2										
לא רלוונטי.										

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר	חוכרים:
					לייר	לייר	60832441	שלו אליזו	לייר	
					לייר	לייר	71902951	אתיגסון אסתר	לייר	
					לייר	לייר	24098394	לוי דרוב גדעון	לייר	
					לייר	לייר	29063281	בן דוד אייל	לייר	
					לייר	לייר	25308222	אוליאל	לייר	
					לייר	לייר	38745469	דגן גיא	לייר	
				לאה אמנו 81	לייר	לייר	36189413	שני אסף יוסף	לייר	
				לאה אמנו 81	לייר	לייר	58655481	אלבי אלעזר	לייר	
				לאה אמנו 81	לייר	לייר	16980625	סטון סלמון	לייר	
				לאה אמנו 81	לייר	לייר	33809930	הולצר מרדכי אברהם	לייר	
				לאה אמנו 79	לייר	לייר	304146558	פינקלשטיין גנדי	לייר	
				לאה אמנו 79	לייר	לייר	66563255	אלאב אור	לייר	
				לאה אמנו 79	לייר	לייר	11604360	שטיינברג יוסף	לייר	
				לאה אמנו 79	לייר	לייר	25268327	צצק עמר	לייר	
				לאה אמנו 79	לייר	לייר	39609979	ורסנו דביר	לייר	
				לאה אמנו 79	לייר	לייר	38042115	בן צבי גיא	לייר	
				דרך בנין 125 קריית הממשלה החודשה תניא					ממיי	בעלים:

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											1.8.4
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Yka7@walla.com	02-5617416	052-7130448	02-5901146	קול החור 16/1 מעלה אדומים	לי"ר	לי"ר	77817	303875017	מיגל אסטרקינד	אדריכל	• עורך ראשי
office@dnts.co.il	03-9522628	050-4666555	03-9523332	רחוב החומה 12 ראשלי"צ	לי"ר	לי"ר	1234		נתן שלטינגר	מורד מוסמן	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.

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 יחידת דיור קיימת ע"י סגירת מרפסות, תוספת שטחי בניה מ-124.45 ל-159.84.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. סגירה חלקית של מרפסות קיימות בקומה ב' והפיכתן לחלק מדירה קיימת ע"י תוספת של 35.39 מ"ר לשטחים עיקריים.
- ב. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח..

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 2.7 דונם.

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ע"ד	סוג נתון כמותי
	מפוחט	מתארי				
	1844.9		+35.39 מ"ר	1809.51 מ"ר	מ"ר	מגורים
	17		---	17	מס' 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	תאי שטח	יעוד
		001	אזור מגורים ב'2

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של שתירה 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	מ"ר	אחוזים	מ"ר
100%	2.7 דונם	100%	2.7 דונם
	יעוד		יעוד
	איזור מגורים ב'2		איזור מגורים ג' מיוחד

4 יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'2		4.1
שימושים		4.1.1
מגורים כמפורט בתכניות המאושרות		א.
הוראות		4.1.2
א.	כללי	א.
1.	תוספת שטחי הבניה הינם עבור הרחבת יח"ד, אופן ההרחבה כמפורט בניספח הבינוי.	
2.	תוספת הבניה תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה ומיח"ד, והגישה אליה תהיה מתוך יח"ד הקיימת.	
ב.	בינוי	ב.
1.	סה"כ תוספת זכויות הבניה המבוקשים במסגרת תכנית זו הינם 35.39 מ"ר לשטח עיקרי.	
2.	תותר בניית כל תוספות הבניה במקשה אחת או בניה בשלבים ובלבד שבסיום כל שלב ינתן מראה נאה ומוגמר לתוספת הבניה.	
ג.	עיצוב אדריכלי	ג.
1.	חומרי הגמר של תוספות הבניה יותאמו לחומרי הגמר של המבנה.	
2.	גמר קורות תוספת הבניה- יהיה זהה לגמר המבנה הקיים מבחינת חומר, עיבוד וגוון.	
3.	פתחים חדשים יותאמו ככל הניתן לפתחים הקיימים במבנה לרבות מיקום, גודל, פרופיל, גוון וכד'.	
4.	גג תוספת הבניה יהיה אופקי, יותר שיפוע מינימלי לצורך ניקוז (עד 5%)	
5.	ניקוז גג תוספת הבניה יהיה בתחום שטח המרפסת, לא תותר שפיכה חופשית של מי נגר עילי לחצר משותפת/ שטח פרטי/ משותף/ ציבורי.	

5. טבלת זכויות

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה מצב מוצע:

תוספת הזכויות בתכנית זו היא עבור מגרש מ2,8 דירה 5 בלבד.

אזורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח הארץ	צפיפות (יחיד/לחום נטו)	מספר יחיד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה כ"פ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מס' תא שטח	יעוד		
	צידו-שמאלי	צידו-ימני		מתחת הקובעות	מעל לקובעות							מתחת לבניסה הקובעות	מעל מפלס לבניסה הקובעות				
5	5	3	5, 2	1	3	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	17	139%	3761.17	1296.41	619.86	1809.51	2700	001	מגורים ב'2

5.2 טבלת זכויות מצב מאושר ע"פ תכנית מד/6/37 א:

אזורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח הארץ	צפיפות (יחיד/לחום נטו)	מספר יחיד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה כ"פ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מס' תא שטח	יעוד		
	צידו-שמאלי	צידו-ימני		מתחת הקובעות	מעל לקובעות							מתחת לבניסה הקובעות	מעל מפלס לבניסה הקובעות				
5	5	3	5, 2	1	3	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	17	137%	3725.78	1296.41	619.86	1774.12	2700	מס' תא שטח	מגורים ב' מיוחד

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

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

6.2. היטל השבחה

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


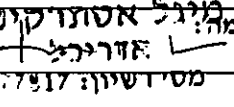
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 11.12.11 מספר תאגיד:		חתימה: 	שם: דוד סוטון ת.ז. 17726688 תאגיד/שם רשות מקומית:	מגיש התוכנית
תאריך:		חתימה: 	שם: מיגל אסתרקינד ת.ז. 303875017 תאגיד:	עורך התוכנית
תאריך:		חתימה:	שם: ל"ר תאגיד:	יזם במועל
תאריך:		חתימה:	שם: ממי תאגיד:	בעל עניין בקרקע