

5019445

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים מחוז מרכז	
הוראות התוכנית	22.11.2012
תכנית מס' מד/19/3	נתקבל תיק מס'
שם תוכנית: תוספת זכויות בניה-רח' שני 25/2, מודיעין.	

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: מודיעין-מכבים-רעות
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: 21/10/12 לאשר את התכנית החריגה לא נקבעה טעונה אישור השר תכנית נקבעה טעונה אישור השר 18-12-2012 יואריק יו"ר הוועדה המחוזית	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו קובעת תוספת זכויות בניה של 83 מ"ר בשטח עיקרי עבור הרחבת יח' דיור קיימת מטיפוס קוטג' מדורג ברח' שני 25/2. יחידת הדיור נמצאת בתוך קומפלקס של קוטגיים מדורגים (14 יח"ד) וגובלת ברח' שני. תוספת הזכויות נועדה לאפשר שמוש בחללים קיימים כדלקמן: תוספת מרתף שנוצר כתוצאה ממיקום קירות קונסטרוקטיביים של יח' דיור מעל (בדיעבד). שטח יחידת הדיור לפני התוספת כ-128 מ"ר כולל ממ"ד. שטח יח' הדיור לאחר התוספת כ-211 מ"ר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת זכויות בניה – רח' שני 25/2, מודיעין.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית

ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

מד/19/3

מספר התוכנית

3.719 דונם.

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 1.11.12

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-מכבים-רעות

קואורדינטה X 199,860
קואורדינטה Y 645,225

במגרש 105/3 יח' דיור מס' F3-2. בקומפלקס של קוטגים מדורגים לכוון ואדי ענבה. בקומפלקס 14 יח"ד. הקומפלקס גובל ברח' שני מצפון, ובואדי ענבה מדרום.

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות** עיריית מודיעין-מכבים-רעות רשות מקומית

התייחסות לתחום הרשות
נפה

חלק מתחום הרשות

רמלה

מודיעין-מכבים-רעות

יישוב

שכונת אבני חן (אתר קייזר צפון)

שכונה

שני

רחוב

25/2

מספר בית

יפורסם
ברשומות**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית****1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5874	מוסדר	חלק מהגוש	22	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישינים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
3/מד/במ	105/3

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/במ/3	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מד/במ/3 ממשיכות לחול.	4813	25.10.99

1.7. מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב		13		1.11.12	אילת מארטינוטי	ו.מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:500		1	16.4.12	אילת מארטינוטי	ו.מחוזית	
נספח בניין	מחייב חלקי*			1	23.5.11	אילת מארטינוטי	ו.מחוזית	
נספח זכויות בנייה מאושרות	מנחה		1		1.11.12	אילת מארטינוטי	ו.מחוזית	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המהיירבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המהיירבים לבין המנהחים וגברו המסמכים המהיירבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המהיירבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשיירבים.

* מחייב חלקית – מחייב, למעט מיקום קירות פנימיים.

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

מס' / שם	שם פרטי	שם משפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	/ נוס' חלקה(ים)
18:1	מנכ"ל החברה		023786965				רח' שני מבצע 5/2	052/8401 411			Nissim196500@ walla.com	5874/22
18:2	נציג מכירה		059234039				רח' שני מבצע 5/2	057/8190 841			Nissim196500@ walla.com	5874/22 2

[illegible]

דוא"ל	פקס	טלורי	טלפון	כתובת	מ"ס	שם האנדרש	שם האנדרש	מספר זרז	שם פרטי	שם משפחה	מקצוע / זואר	עלילים
Nissim196500@walla.com		052/8401411		דוד בנן 125 קרית המעלה החדשה תל-אביב		מנהל מקרקעי ישראל		023786965	ענת צדיק			זוכר
Nissim196500@walla.com		057/8190841		רח' שני 25/2 מודיעין				059234039	נסים צדיק			זוכר

שם פרטי / שם משפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם האגיד / שם ראשית מקומית	מס' / תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עו"ד רחמי	אליה מואטוניטי	059670810	56022			רח' נחל דליה 25 מודיעין	08-9701364	050- 7575594	08- 9700178	ayarch@bezeq ni.net
עו"ד רחמי	ארימון גרשניטיין		392			רח' חנוכים 2 רמת גן	03-5751755		03- 5750127	armi@armig.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**

תוספת זכויות בניה להרחבת יחידת דיור קיימת (קוטג' מדורג).

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. תוספת זכויות בניה בשטח עקרי 83 מ"ר עבור קוטג' מדורג ברח' שני 25/2, מודיעין.
ב. הנחיות לעיצוב אדריכלי עבור תוספת הבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 3.719 דונם

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים 22, 22A	מ"ר	1684.5	+83	1767.5		שטח שרות מאושר: 274.86 מ"ר מעל ל- 337.98, 0.00 מ"ר מתחת ל- 0.00
	מס' יחיד	1	ללא שינוי	1		

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		יעוד	
תאי שטח כפופים		תאי שטח	מגורים ב' יעוד ע"פ תכנית מאושרת
		22A	22

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	
מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
204	מגורים ב' - יעוד ע"פ תכנית מאושרת	100	מגורים ב'
3,515		3,719	
3,719	סה"כ	100	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים, לפי השימושים המפורטים עבור אזור מגורים ב' בתכנית התקפה.	א.
הוראות	4.1.2
1. תוספת שטחי הבניה הינם עבור יחידת דיור מטיפוס קוטג' מדורג ברח' שני 25/2 (יח' דיור מס' F3-2), מודיעין ובהתאם למפורט בנספח הבינוי. 2. תוספת הבניה תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה ויחידת הדיור הקיימת והגישה אליה תהיה מתוך יחידת הדיור הקיימת.	א.
סה"כ תוספת זכויות הבניה המבוקשים במסגרת תוכנית זו הינם: <u>עבור יח' דיור ברח' שני 25/2 (יח' דיור מס' F3-2):</u> תוספת קומת מרתף – 83 מ"ר לשטח עקרי. ממוש תוספת זכויות הבניה תתאפשר באופן המפורט להלן וכמתואר בנספח הבינוי.	ב.
1. גמר תוספת הבניה יהיה זהה לגמר המבנה הקיים מבחינת חומר, עיבוד וגוון. גמר התוספת יושלם ויבוצע ככל הנדרש גם על חלקי בנין קיימים לקבלת מראה נאה ואחיד. 2. פתחים חדשים יותאמו בגדלם ככל הניתן לפתחים קיימים במבנה ובכל מקרה יותאמו לסוג פרופיל, גוון מתכת וכד' של הפתחים הקיימים במבנה. 3. גג תוספת הבניה יהיה יצוק מבטון או יבנה מפנל אלומי בגוון אבן, לא יבלוט מגובה קירות האבן הקיימים של המבנה. 4. מעבה/מדחס יחידת מיזוג האוויר ימוקם כמפורט בנספח הבינוי ובכל מקרה יוצנע למבט, בפרט מרשות הרבים. 5. ניקוז גג תוספת הבניה יהיה בתחום שטח החצר הפרטית/מרפסת. לא תותר שפיכה חופשית של מי נגר עילי לחצר פרטית גובלת. 6. תותר חצר במפלס המרתף באופן חלקי בלבד (ע"פ המסומן בנספח הבינוי). יתרת החצר הצמודה למרתף תהיה גבוהה במטר לפחות ממפלס רצפת המרתף (ע"פ המסומן בנספח הבינוי).	ג.

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יגור	מס' תא שטח	גודל מגורש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/כ" (**)				אחוזי בניה כללים (%)	מספר יחיד	אפיונות (יחיד/ליונים נט)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צדדי-צדדי-שמאלי	אחורי	
מגורים ב	22	3515	629.07	254.76	934.78	337.98	2156.59	60	13	3.5	-	4	4	2	4	4	מגורים ב
		204	(*)203.65	20.1	-	-	223.75	110	1	-	-	4	4	2	4	-	

(*) תוספת חשטה הינה עבור הרחבת של יחיד ברח' שני 25/2 (יחיד מסי, F3-2). חשטה העיקרי שנוסף הוא 83 מ"ר. שטח עיקרי קיים הוא 120.65 מ"ר ובתוספת 83 מ"ר = 203.65 מ"ר סה"כ.

(**) שטחי הבניה המוצעים חושבו ביחס להיתר הבניה.

(***) פרוט שטחי שרתי עבור יחידת חדיר :

ממ"ד – 7.5 מ"ר
אחסנה – 12.6 מ"ר

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

- א. היתר בניה ע"פ תוכנית זו יכלול הסדרה של כל חריגות הבניה בתחום הנכס 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. מתן היתר בניה לתוספת למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413.

6.2. היטל השבחה.

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה 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 לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.3. סטיה ניכרת.

לא תתאפשר גישה חיצונית למרתף בדירה ברח' שני 25/2 (יח' דיור מס' F3-2). שינוי מהוראה זו יהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 19/2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

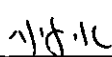
7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

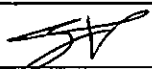
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		

7.2. מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – מיידי.

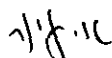
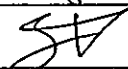
8. חתימות

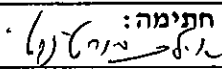
מגיש התוכנית	שם: עינת צדיק	חתימה: 	תאריך: 14.11.12
-----------------	---------------	--	-----------------

מגיש התוכנית	שם: נסים צדיק	חתימה: 	תאריך: 14.11.12
-----------------	---------------	--	-----------------

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

בעל עניין בקרע	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל			חתימה:	תאריך:

בעל עניין בקרע	שם: עינת צדיק	חתימה: 	תאריך: 14.11.12
בעל עניין בקרע	שם: נסים צדיק	חתימה: 	תאריך: 14.11.12

עורך התוכנית	שם: אילת מארטינוטי	חתימה: 	תאריך: 14.11.12
-----------------	--------------------	--	-----------------