

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית	
תוכנית מס' מד/14/3 א	מחוז מרכז 13.01.2013
נתקבל	
תיקונים: תוספת זכויות בניה- רח' אבני החושן מס' 88/2, 82/1, 74/1, מודיעין.	

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965	
<p>משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>25.11.12</u> (2108) 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>24.3.13</u> תאריך <u>יו"ר הוועדה המחוזית</u></p>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו קובעת תוספת זכויות בניה של 22 מ"ר בשטח עקרי ל-3 יח' דיור מטיפוס גן (מפלס - 0.00) במבנים בני 4 יח' דיור ברח' אבני החושן במודיעין. מתוכן כ-17.5 מ"ר הומרו משטחי שרות. תוספת הזכויות נועדה לאפשר הכללת מבואת כניסה מקורה חלקית ומחסן בתחום יחידות הדיור.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת זכויות בניה - רח' אבני החושן מס' 88/2,
74/1, 82/1, מודיעין.

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

מד/14/3 א

1.247 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

3 מספר מהדורה בשלב

25.12.12 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

כן

ועדה מחוזית

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	199,350
קואורדינטה Y	645,900

1.5.2 תיאור מקום
 יחידות דיור בבניה רוויה במגרשים מס' 254/5, 254/4, בשכונת אבני חן (אתר קייזר) במודיעין. יחידות הדיור גובלות ברח' אבני החושן ממערב וביח' דיור צמודות קרקע (קוטגים) ממזרח.

1.5.3 השויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית: עיריית מודיעין-מכבים-רעות
 התייחסות לתחום הרשות: חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב	מודיעין-מכבים-רעות
שכונה	אבני חן (אתר קייזר)
רחוב	אבני החושן
מספר בית	88/2, 82/1, 74/1

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5868	מוסדר	חלק		26, 25

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
5616	5868

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
254/4, 254/5	3/מ/ב/מ

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
25/10/99	4813	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מד/במ/3 ממשיכות לחול.	שינוי	מד/במ/3

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	אילת מארטינוטי	25.12.12		19		מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מחוזית	אילת מארטינוטי	19.3.12	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ו.מחוזית	אילת מארטינוטי	8.2.12	1		1:100	*מחייב חלקית	נספח בינוי
	ו.מחוזית	אילת מארטינוטי	8.2.12		1 (מצורף להוראות התכנית)		מנחה	נספח זכויות בניה מאושרות

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.

*מחייב חלקית-מחייב לאופן מיקום תוספת הבניה והגימור החיצוני למעט חלוקה פנימית.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
	גז מזל	025313867				רח' אבני החושן 74/1 מודיעין		052-5522769			5868 חלקה (חלק)26
	אלוייה דוד	022207096				רח' אבני החושן 82/1 מודיעין		050-6273326			5868 חלקה (חלק)25
	טל משה	022783476				רח' אבני החושן 88/2 מודיעין		050-5072408			5868 חלקה (חלק)25

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לא רלוונטי										

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים			מנהל מקרקעי ישראל		דרך בגין 125 קרית הממשלה החדשה תל-אביב				
	גז מזל	025313867			רח' אבני החושן 74/1 מודיעין		052-5522769		
	אלוייה דוד	022207096			רח' אבני החושן 82/1 מודיעין		050-6273326		
	טל משה	022783476			רח' אבני החושן 88/2 מודיעין		050-5072408		
	טל אורלי	025507260			רח' אבני החושן 88/2 מודיעין		052-4558862		

1:8:4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
ayarch@bezeqint.net	08-9700178	050-7575594	08-9701364	רח' נחל דליה 25 מודיעין			56022	059670810	אילת מארטינוטי	אדריכל	עורך ראשי
murch@bezeqint.net		050-4505105	077-9630239	רח' העצמאות 16/35 רובע הסיטי-אשדוד			959		אלכס מורטוב	מודד מוסמך	מודד

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

הרחבת 3 דירות גן על ידי הכללת מבואת כניסה חיצונית ומחסן בתחום יחידות הדיור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. תוספת זכויות בניה 14.5 מ"ר לשטח עיקרי (מתוכם 10 מ"ר הומרו משטחי שרות), עבור הכללת מבואה חיצונית בתחום יחידות הדיור.
- ב. תוספת זכויות בניה 7.5 מ"ר לשטח עיקרי (שהומרו משטחי שרות) עבור הכללת מחסן בתחום יחידות הדיור.
- ג. הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי עבור תוספת הבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית = 1.247 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
שטח שרות קיים	374.17	22.0+	352.17	מ"ר	מגורים ב'
140.96 מ"ר שטח שרות מוצע לאחר המרה - 123.5 מ"ר	4	-	4	מס' יחיד	
שטח שרות קיים	374.17	22.0+	352.17	מ"ר	25B
140.96 מ"ר שטח שרות מוצע לאחר המרה - 123.5 מ"ר	4	-	4	מס' יחיד	

שטח שרות קיים 140.96 מ"ר. שטח שרות מוצע לאחר המרה - 123.5 מ"ר.	374.17	22.0+	352.17	מ"ר	26
	4	-	4	מסי יחיד	
שטח שרות קיים 422.88	1122.51	66.0+	1,056.51	סה"כ מ"ר	
מ"ר. שטח שרות מוצע לאחר המרה - 370.5 מ"ר.	12	-	12	סה"כ מסי יחיד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				מגורים ב'	25A
				מגורים ב'	25B
				מגורים ב'	26

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	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,247	מגורים ב'		100	1,247	מגורים ג' מיוחד
100	1,247	סה"כ		100	1,247	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ב'	4.1	
שימושים	4.1.1	
מגורים, לפי השימושים המפורטים עבור אזור מגורים ג' מיוחד בתכנית התקפות.	א.	
ההאות	4.1.2	
כללי	א.	<p>1. תוספת שטחי הבניה הינם עבור הרחבת יחידות הדיור שכתובתם מפורטת בסעי' 1.5.4. ובהתאם למפורט בנספח הבינוי.</p> <p>2. תוספת הבניה תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה ויחידת הדיור הקיימת והגישה אליה תהיה מתוך יחידת הדיור הקיימת</p>
בינוי	ב.	<p>1. ממוש תוספת זכויות הבניה תהיה באופן המפורט להלן וכמתואר בנספח הבינוי. לא יותר מימוש בשלבים.</p> <p>2. סה"כ תוספת זכויות הבניה המבוקשים לשטח עיקרי:</p> <p>א. עבור הכללת מבואה 14.5 מ"ר.</p> <p>ב. עבור הכללת מחסן 7.5 מ"ר.</p> <p>ג. סה"כ ביטול שטחי בניה לשטח שרות 17.5 מ"ר.</p>
עיצוב אדריכלי	ג.	<p>1. גמר תוספת הבניה יהיה זהה לגמר המבנה הקיים מבחינת חומר, עיבוד וגוון לאישור מהנדס הועדה המקומית. גמר התוספת יושלם ויבוצע ככל הנדרש גם על חלקי בנין קיימים לקבלת מראה נאה ואחיד.</p> <p>2. פתחים חדשים יותאמו ככל הניתן לפתחים קיימים במבנה לרבות מיקום, גודל פרופיל, גוון מתכת וכד'.</p> <p>3. לא יפתח פתח למחסן לכוון השביל הציבורי.</p> <p>4. גג התוספת יבנה מקרוי קל/זכוכית בגוון התואם לחיפוי המבנה הקיים. הקרוי הקל לא יבלוט מעבר לקירות המבנה הקיימים כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>5. ניקוז גג תוספת הבניה יהיה בתחום שטח המרפסת/החצר הפרטית. לא תותר שפיכה חופשית של מי נגר עילי לשטח משותף להולכי רגל.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר (**)				תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת		קווי בנין (מטר)			
			עיקרי (י)	שרות (י)(**)(****)	עיקרי (י)	שרות (י)						קדמי	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	אחורי				
																עיקרי (י)	שרות (י)	קדמי	צדדי- ימני
מגורים ב'	26	394	123.5	-	374.17	-	-	4	126	497.67	-	-	123.5	374.17	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי
	25B	400	123.5	-	374.17	-	-	4	125	497.67	-	-	123.5	374.17	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי
	25A	448	123.5	-	374.17	-	-	4	111	497.67	-	-	123.5	374.17	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי

(*) תוספת השטח הינה עבור הרחבה של יח"ד ברח' אבני החושן 88/2, 82/1, 74/1, מודיעין. השטח העיקרי שנוסף הוא 22 מ"ר ליח"ד, מתוכם 17.5 מ"ר המרה משטחי שרות ו-4.5 מ"ר נוספים מכוח תכנית זו.

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

(***) משטח השרות המאושר בסך 140.95 מ"ר בכל תא שטח הופחת שטח שרות שהומר לשטח עיקרי בכל אחת מ-3 יחידות הדיור בתכנית זו. החישוב שנעשה: $17.5 - 140.96 = 123.5$ מ"ר.

(****) פרוט שטחי שרות עבור מבנה של 4 יחידות דיור:

ממ"ד – 30.0 מ"ר

אחסנה – 30.0 מ"ר

מבואות וחדרי מדרגות – 36.6 מ"ר

קומת עמודים מפולשת – 26.9 מ"ר

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

א. הוועדה 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.

6.2 תנאים להוצאת היתר בניה

א. בתא שטח 25A (רח' אבני החושן 88/2) יתווסף מקום חניה נוסף בתחומי המגרש בהתאם לאישור מחלקת התנועה בעיריית מודיעין.
 ב. 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.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התכנית
05/01/13			025313867	מזל גז	
3.1.13			022207096	דוד אלויה	
03/01/13			022783476	משה טל	
		מנהל ישראל מקרקעי			בעלי עניין במקרקע
3.1.13			025313867	מזל גז	
03/01/13			022207096	דוד אלויה	
03/01/13			022783476	משה טל	
03/01/13			025507260	אורלי טל	
13.1.13	ע (8' > גאולוג)		059670810	אילת מארטינוטי	עורך התכנית

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אילת מארטינוטי(שם), מספר זהות 059670810, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' מד/3/14/א ששמה תוספת זכויות בניה-רח' אבני החושן מס' 88/2, 82/1, 74/1, מודיעין. (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 56022.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. _____
ב. _____
ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אילת מארטינוטי
חתימת המצהיר

13.1.13
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____,
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ ששמה _____
(להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____
(הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____
או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים
המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי
המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן
תצהירי זה אמת.

_____ חתימת המצהיר

_____ תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית : מד/14/3 א

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, למדה על ידי בתאריך 1.6.2008 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



959
מספר רשיון

שלמה משה
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 3.12.12 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



959
מספר רשיון

שלמה משה
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת התקצאה נלקחו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



959
מספר רשיון

שלמה משה
שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב! טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המוסד המאשר	תאריך תאישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
החלטה	תאריך החלטה	התוכנית נקבעה
אישור התוכנית/דחיית התוכנית		טעונה אישור / לא טעונה אישור

ערה על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.