

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית	משרד הפנים מחוז מרכז
תכנית מס' מד / 5 / 30	3.09.2013
שם תוכנית: תוספת זכויות בניה למרתף - נחל חבר 8	נתקבל תיק מס'

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: מודיעין-מכבים-רעות

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965</p> <p>משרד הפנים - מחוז המרכז</p> <p>הוועדה המחוזית הרליטה ביום:</p> <p>(30.5.13) (16.10.13) 114/3</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>16.10.2013</p> <p>תאריך</p> <p>יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית**דברי הסבר כלליים:**

מטרת תוכנית זו היא הרחבת יח"ד קיימת ברח' נחל חבר 8/1, מודיעין, ע"י תוספת מרתף במפלס קומת המחסנים מתחת לדירה הקיימת. חיבור בין הקומות ע"י חדר מדרגות פנימי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תוספת זכויות בניה עבור מרתף-נחל חבר 8
1.1	שטח התוכנית	מד/5/30
1.2	מהדורות	0.918 דונם
1.3	שלב	• מילוי תנאים להפקדה
1.4	סוג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית • לפי סעיף בחוק • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. • סוג איחוד וחלוקה • האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי
	תאריך עדכון המהדורה	03.06.2012
	מספר מהדורה בשלב	
	לפי סעיף בחוק	<ul style="list-style-type: none"> • לא רלוונטי
	היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה.
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	<ul style="list-style-type: none"> • לא

יפורסם ברשומות

יפורסם ברשומות

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מודיעין-מכבים-רעות.
- 201000 קואורדינטה X
644550 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום מגרש מגורים פינתי בצומת הרחובות מגדל הלבנון ונחל חבר.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מודיעין-מכבים-רעות
- התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב מודיעין-מכבים-רעות
- שכונה משואה (אתר ספדי)
רחוב נחל חבר
מספר בית 8 (מגדל הלבנון 52)

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5684	מוסדר	חלק מהגוש	101	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מד/5/1	103'א

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
גז/מד/במ/5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מסי גז/מד/במ/5 ממשיכות לחול.	4215	19.5.94
מד/5/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מסי מד/5/1 ממשיכות לחול.	4392	17.3.96

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	• מחייב	לא רלוונטי	13	לא רלוונטי	03.06.2012	דניאל שרון	וועדה מחוזית	
תשריט	• מחייב	1:250 (מצב מוצע)	לא רלוונטי	1	03.06.2012	דניאל שרון	וועדה מחוזית	
נספח בניוי מפורט	• מחייב חלקית, מחייב לעניין נפח ומיקום תוספת הבניה המוצעת בתוכנית זו ולעניין תוספת מקום חניה בהתאם לתקן חניה	1:100	לא רלוונטי	1	03.06.2012	דניאל שרון	וועדה מחוזית	
נספח זכויות בניה מאושרות	• מנחה	לא רלוונטי	חלק מהוראות התכנית	לא רלוונטי	03.06.2012	דניאל שרון	וועדה מחוזית	

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
-----	אברהם שוריקי	317046480	-----	-----	-----	שד. משה דיין	02-6566408	052-2840884			
-----	סילביאן שוריקי	317046514	-----	-----	-----	158/5 ירושלים	02-6566408	052-2840884			

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
אופי העניין בקרקע	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	מקצוע / תואר *
בעלים	אברהם שוריקי	317046480	---		נחל חבר 8/1	02-6566408	052-2840884			
בעלים	סילביאן שוריקי	317046514			נחל חבר 8/1	02-6566408	052-2840884			
בעלים	חוכרה דרור	22986566			נחל חבר 8/2					
בעלים	חוכרה אורנית	59824870			נחל חבר 8/2					
בעלים	בן חיים אריה	32368883			נחל חבר 8/3					
בעלים	אדלר מיכל	25159666			נחל חבר 8/4					
בעלים	ברון אופיר	27926955			נחל חבר 8/4					
בעלים	דוד דוד	041989757			נחל חבר 8/5					
בעלים	דוד ולנטין	79291514			נחל חבר 8/5					
בעלים	נואטה אביגדור	54607312			נחל חבר 8/6					
בעלים	איבס אריק	011990801			נחל חבר 8/7					
בעלים	איבס רחל	029598182			נחל חבר 8/7					
בעלים	רפאל עודד	22838007			נחל חבר 8/9					

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
עורך התוכנית	אדריכל	דניאל שרון	023861115	109784	---	09-7666703	052-8689601		Arc-dan@bezeqint.net	
שרטט	הנדסאי אדריכלות	יונתן שרון	013388251	35276/ה	רח' חגווי הסלע 4/2 מעלה אדומים	02-5901604	054-4539495	02-5901604	nerya@bezeqint.net	
מודד	מודד מוסמך	אדרעי אליהו		26836	רח' האומן 18, תלפיות, ירושלים	02-6795759		02-6482270		

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 יחידת דיור קיימת מטיפוס דירת גן ע"י תוספת מרתף.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 תוספת זכויות בניה 48.0 מ"ר לשטח עיקרי עבור מרתף הצמוד ליחידת דיור קיימת (דירה 1, נחל חבר 8).
- 2.2.2 קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי עבור תוספת הבניה.
- 2.2.3 קביעת תנאים להיתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.918 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	776.07		+48.0	728.07	מ"ר	מגורים
	9		ללא שינוי	9	מס' 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

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				001	מגורים ב'

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%	918	מגורים ב'		100%	918	מגורים ג' מיוחד

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים, כמפורט עבור 'אזור מגורים ג' מיוחד' בתוכנית התקפות.	.א
הוראות	4.1.2
כללי:	.א
<p>1. תותר תוספת בניה ע"י בניית מרתף בשטח של כ-48 מ"ר כמפורט בנספח הבינוי, לשם הרחבת יחידת דיור קיימת הרשומה כח"ד 101/4.</p> <p>2. המרתף יהיה חלק בלתי נפרד מיחידת הדיור הקיימת והגישה אליו תותר אך ורק מתוך יחידת הדיור הקיימת. מיקום המרתף, גבולותיו ואופן הגישה אליו כמפורט בנספח הבינוי, הינם מחייבים. סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת מהוראות התוכנית.</p> <p>3. מודגש בזאת, כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתוכנית זו ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בנכס נשוא תוכנית זו.</p>	
בינוי:	.ב
<p>1. המרתף יהיה טמון מכל צדדיו באופן שתחתית תקרת קומת המרתף לא תבלוט יותר מ-1.30 מ' מעל פני הקרקע הגובלות.</p> <p>2. לא תותר התקנת מטבחון בקומת המרתף. הקיר המפריד בין שטח המרתף לשטח המחסנים יהיה קיר בטון בעובי 20 מ'. לא תותר גישה ישירה בין המחסן לקומת המרתף. בפתח חלון המחסן הקיים יותקן חלון רפפה ממתכת צבוע בגוון זהה לאלומיניום בבניין.</p> <p>3. פתחים חדשים, אם ידרשו, יותאמו ככל הניתן לפתחים קיימים במבנה לרבות מיקום, גודל, פרופיל, גוון וכדומה.</p> <p>4. גמר קירות תוספת הבניה יהיה זהה לגמר המבנה הקיים מבחינת חומר, עיבוד וגוון. גמר התוספת יושלם ויבוצע ככל הנדרש גם על חלקי בניין קיימים הגובלים בתוספת הבניה לקבלת מראה נאה ואחיד של חזיתות המבנה. יחידת מעבה מיזוג אויר עבור תוספת הבניה תמוקם כמפורט בנספח הבינוי ובכל מקרה יוצנע למבט מאזורים ציבוריים ו/או משותפים.</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם נטו	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
אחורי	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
ללא שינוי				ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי		1116.53 מ"ר (-)	162.78 מ"ר	40.00 מ"ר	177.68 מ"ר	736.07 מ"ר	918 מ"ר	1	מגורים ב'

הערות לטבלה:

(*) 48.0 מ"ר תוספת שטח עיקרי לזכויות הבניה המאושרות ולא סה"כ. תוספת זכויות הבניה הינן עבור דירה מס' 1 ברח' נחל חבר 8, מודיעין - הרשומה כחלקת משנה 101/4 בגוש 5689.

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 חניה:

- א. תקן החניה עבור יחידת הדיור המורחבת יהיה בהתאם לתוכנית המתאר מד/2020.
- ב. בהתאם לתקן, מקומות החניה הנדרשים בגין תוספת הבניה יותקנו בתחום מגרש 103א' (בהתאם לתוכנית התקפה מד/1/5) וכמפורט בנספח הבינוי.

6.3 תנאים למתן היתר בניה:

- א. תנאי למתן היתר בניה הינו רישום הערת אזהרה בפנקסי המקרקעין כמפורט בסעיף 4.1.2 לתוכנית זו.
- ב. תנאי למתן היתר בניה לפי תוכנית זו תכלול הסדרה של חריגות בניה בתחום הנכס נשוא בקשה זו, לרבות הריסה אם יידרש.
- ג. חומרי הגמר של התוספת יותאמו לחומרי הגמר של המבנה לאישור מהנדס העיר.

6.4 סטייה ניכרת

המרתף יהיה חלק בלתי נפרד מיחידת הדיור הקיימת והגישה אליו תותר אך ורק מתוך יחידת הדיור הקיימת. מיקום המרתף, גבולותיו ואופן הגישה אליו כמפורט בנספח הבינוי, הינם מחייבים. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב – 2002.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

מיידי

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
25.8.13	ידד'ה		317046480	אברהם שוריקי	מגיש התכנית
- 10 -	Selamfi		317046514	סילביאן שוריקי	
	ie				יזם בפועל (אם רלבנטי)
- 10 -	זרד'ה		317046480	אברהם שוריקי	בעלי עניין בקרקע
- 10 -	Selamfi		317046514	סילביאן שוריקי	
25.8.13	אדריכל דניאל שרון		023861115	דניאל שרון	עורך התכנית

מספר רישיון 109784

זכויות מספר: 30/5/מד שם התוכנית: הרחבת יח"ד קיימת ע"י תוספת זכויות בניה למרתף-נחל חבר 8

עורך התוכנית: אדריכל דניאל זרנו תאריך: 3.6.2012 חתימה: אדריכל דניאל זרנו

יעד	מס' תא שטח	גודל מרשו/מוערו/מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			שטח בניה סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%)	מס' יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם (100))	גובה מכנה (מטר)	מספר קומות		קדמי	קווי בנין (מטר)		אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות							מעל המפלס לכניסה הקובעת	מחלת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת	צדדי ימני	
מגורים מיוחד		1918	177.68	07.28	162.78	1048.53	116.5%	31%	9	9	22.25 מ'	4	0	25	15		