

421905

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית	משרד הפנים מחוז מרכז 28.08.2013
תוכנית מס' מד/39/5	נתקבל תיק מס'

שם תוכנית: תוספת זכויות בניה-רח' נחל זוהר 38, מודיעין.

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החלטתה ביום: <i>(39/5) (18/8) 5/12/12</i> 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><i>7/10/13</i> 19.11.13 יו"ר הוועדה המחוזית תאריך</p>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו קובעת תוספת זכויות בניה של 20 מ"ר בשטח עקרי ליח' דיור מס' 1 מבין 2 מטיפוס קוטג' דו משפחתי ברח' נחל זוהר 38 במודיעין. תוספת הזכויות נועדה לאפשר: הגדלת שטח חדר המגורים הקיים. התוספת אינה נצפית מרח' נחל זוהר בשל מיקום המבנה מאחורי שורת בתי מגורים בבניה רוויה הבנויים לאורך רח' נחל זוהר. התכנית בדיעבד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת זכויות בניה – רח' נחל זוהר 38, מודיעין.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפרסם ברשומות

מד/39

מספר התוכנית

0.551 דונם.

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

13.1.13 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפרסם ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

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 200,725
קואורדינטה Y 644,500

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 110/9 דירה מס' 1. יחידת דיור מסוג קוטג' דו משפחתי, המגרש נמצא בשורה פנימית מאחורי בתים בבניה רוויה לאורך רח' נחל זוהר, המגרש גובל בבתים בבניה רוויה מדרום ומצפון, בשטח ציבורי פתוח ממזרח, בבתים מטיפוס זהה ממערב.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית מודיעין-מכבים-רעות

התייחסות לתחום הרשות נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית חלק מתחום הרשות רמלה מודיעין משואה (אתר ספדיה-גבעה C) נחל זוהר 38

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5682	מוסדר	חלק מהגוש	46	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
גז/מד/במ/5	110/9

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

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	23.2.11		13		מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מחוזית	אילת מארטינוטי	28.3.10	1		1: 500	מחייב	תשריט התוכנית
	ו.מחוזית	אילת מארטינוטי	28.3.10	1		1: 100	מחייב	נספח בינוי
	ו.מחוזית	אילת מארטינוטי	28.3.10		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.

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 (*)
	ליאת שווימר	28098770				רח' נחל זוהר 38, מודיעין		050-6324402			5682/46/2
	משה שווימר	24313223				רח' נחל זוהר 38, מודיעין		050-6007211		moshe@mgar.co.il@012.net.il	5682/46/2

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	מספר רשיון	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				
חוכר	ליאת שווימר	28098770				רח' נחל זוהר 38, מודיעין		050-6324402		
חוכר	משה שווימר	24313223				רח' נחל זוהר 38, מודיעין		050-6007211		moshe@mgar.co.il@012.net.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אילת מארטינוטי	059670810	56022			רח' נחל דליה 25 מודיעין	08-9701364	050-7575594	08-9700178	ayarch@bezeqint.net
מודד	ברני גטניו		570			רח' הירקון 67 בני ברק	03-7541000		03-7516356	BERNI@datamap.com

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 מטיפוס קוטגי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. תוספת זכויות בניה 20 מ"ר בשטח עיקרי עבור תוספת בניה במפלס 0.00.
ב. הנחיות לעיצוב אדריכלי עבור תוספת הבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 0.551 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
שטח שרות מאושר: 223 מ"ר		340.43	20+	320.43	מ"ר	מגורים
		2	ללא שינוי	2	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

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	551	מגורים ב'		100	551	מגורים ג' מיוחד
100	551	מגורים ב'		100	551	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד:	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים, לפי השימושים המפורטים עבור אזור מגורים ג' מיוחד בתכנית התקפות.	
4.1.2	הוראות	
א.	כללי	<p>1. תוספת שטחי הבניה הינם עבור יחידת הדיור מטיפוס קוטג' דו משפחתי ברח' נחל זוהר 38, במודיעין 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>
ב.	בינוי	<p>סה"כ תוספת זכויות הבניה המבוקשים במסגרת תוכנית זו הינם 20 מ"ר לשטח עקרי. ממוש תוספת זכויות הבניה תתאפשר בהתאם למפורט להלן וכמתואר בנספח הבינוי.</p>
ג.	עיצוב אדריכלי	<p>1. חומרי הגמר של התוספת יותאמו לחומרי הגמר של המבנה לאישור מהנדס העיר. 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. גג התוספת יבנה ע"פ חלופה א' או חלופה ב' המפורטים להלן:</p> <p>א. חלופה א' – גג התוספת יבנה מקרוי קל/זכוכית בגוון התואם לחיפוי המבנה הקיים. הקרוי הקל יבנה בשפוע מינימלי של כ- 4% ולא יבלוט מעבר לקירות המבנה הקיימים כמפורט בנספח הבינוי. גובה המפלס העליון של גג התוספת לא יעלה על המופיע בנספח הבינוי.</p> <p>ב. חלופה ב' – גג התוספת יבנה מבטון יצוק במפלס תקרת קומת הקרקע של המבנה הקיים וישמש כהרחבת מרפסת קיימת של קומה א' מלווה במעקות כדוגמת הקיים. גובה מעקה גג התוספת לא יעלה על גובה המעקה הקיים במבנה כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>4. א. ניקוז גג תוספת הבניה יהיה בתחום שטח החצר הפרטית. לא תותר שפיכה חופשית של מי נגר עילי לחצר פרטית גובלת.</p> <p>ב. העברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבננים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום, כמפורט בסעיף 23.3.2 לתמ"א.</p> <p>5. מעבה/מדחס יחידת מיזוג האויר ימוקם כמפורט בנספח הבינוי ובכל מקרה יוצנע למבט, בפרט מרשות הרבים (רחוב, מעבר ציבורי, שצ"פ וכד').</p> <p>6. שינויים בפרטי החזיתות של תוספת הבניה יותרו באשור מהנדס העיר.</p>

5.1. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
-	-	-	2	-	*	*	ל.ר.	1.8	2	102	563.4	156.8	-	66.17	340.43	551	001	מגורים ב'

* 3.5 הבניינים יבנו במדרון בתוך מעטפת המוגדרת ע"י קו דמיוני המחבר 2 רח' מקבילים בגובה 3.5 קומות או 12 מ' מעל פני המדרכה-לפי הנמוך מביניהם.

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

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 ומילוי אחר התנאים הבאים:

1) הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 2) על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

7. ביצוע התוכנית

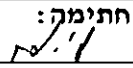
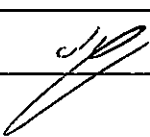
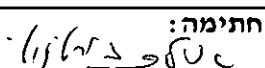
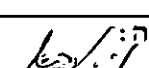
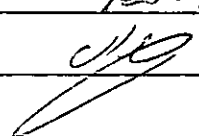
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – מייד.

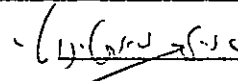
8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: ליאת שוימר	חתימה:	תאריך:
			16.8.13
מגיש התוכנית	שם: משה שוימר	חתימה:	תאריך:
			16.8.13
עורך התוכנית	שם: אילת מארטינוטי	חתימה:	תאריך:
			21.8.13
יזם בפועל	שם: לא רלוונטי	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: ליאת שוימר	חתימה:	תאריך:
			16.8.13
בעל עניין בקרקע	שם: משה שוימר	חתימה:	תאריך:
			16.8.13
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		מספר תאגיד:

תכנית מס' מד/5/39

שם תוכנית: תוספת זכויות בניה - רחוב נחל זוהר 38, מודיעין

נספח זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

עורך התוכנית: אילת מארטינוטי תאריך: 24.3.11 חתימה: 

מצב מאושר עפ"י תכנית גז/מד/במ/5

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				שטח נתחם (מ"ר)	מס' מתחם / מגרש	לפי תכנית	יעוד
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
											שטחי בניה	סה"כ	עיקרי	שרות				
				3.5 (הבניינים יבנו במדרון בתוך מעטפת המוגדרת ע"י קו דמיוני המחבר 2 רחי מקבילים בגובה 3.5 קומות או 12 מ' מעל פני המדרכה - לפי הנמוך מביניהם.)		ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	125	כ-77	15,625	*		15,625 מ"ר	20379	110	גז/מד/במ/5	אזור מגורים ג' מיוחד

* הועדה המיוחדת הקציבה לכל יח"ד שיטחי שירות המתווספים לזכויות הבניה הקיימות, לפי הפירוט להלן: 7.5 מ"ר - ממ"ד, 3.5 מ"ר - מערכות טכניות, 25 מ"ר - מבואות וחדרי מדרגות, 12 מ"ר - אחסנה, 30 מ"ר - חניה מקורה, סה"כ 78 מ"ר שטחי שירות ליח"ד