

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז מרכז

הוראות התוכנית 20.05.2013

נתקבל תיק מס' 18/2/מס' תוכנית מס' מד/18

שם תוכנית: תוספת זכויות בניה למרתף - רב אלוף דוד אלעזר 31/1, מודיעין

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: מודיעין
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף הפקדה

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום 18/2/13 (2108) 14.3.13 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>תאריך: 28/4/13 יו"ר הוועדה המחוזית: [חתימה]</p>	
--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

בתכנית זו קובעת תוספת זכויות בניה של 50 מ"ר בשטח עיקרי ליחידת דיור מטיפוס דירת גן בבניין משותף הכלול 4 יחידות דיור.
תוספת הזכויות נועדה לאפשר תוספת מרתף לשימוש יחידת דיור וממוקם מתחתיה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת זכויות בניה למרתף –
רב אלוף דוד אלעזר 31/1, מודיעין.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

מד/18/2

מספר התוכנית

0.787 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

5 מספר מהדורה בשלב

09/04/2013

תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

תוכנית מפורטת

1. כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

2. ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

62 א(א)

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

3. ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

4. לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מודיעין

קואורדינטה X 200250
קואורדינטה Y 646245

מגרש 403-01 דירת גן בבניין בעל 4 יחיד. הבית גובל מצפון מזרח בכביש (רח' רב אלוף דוד אלעזר) מדרום מזרח ודרום מערב בחצרות של מבני מגורים, ובצפון מערב בכביש (רח' רא"ל מרדכי מקלף).



1.5.2 תיאור מקום

רשות מקומית מודיעין

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות

- חלק מתחום הרשות רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

מודיעין - מכבים - רעות.

יישוב

המגינים
רב אלוף דוד אלעזר
31 /1

שכונה

רחוב

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5693	מוסדר	• חלק מהגוש	7	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
5616	5693

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
לא רלוונטי	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/2020	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מד/2020. הוראות תכנית מד/2020 תחולנה על תכנית זו.	4747	1999, תשנ"ט
מד/במ/2	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, כל יתר ההוראות בתכנית מד/במ/2 ממשיכות לחול.	4393	22/3/1996, תשנ"ו
מד/2/2	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, כל יתר ההוראות בתכנית מד/2/2 ממשיכות לחול.	4605	1998, תשנ"ז

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	מחוזית	אולגה מסיוב אדי רווח	09.04.13	-	14	-	מחייב	הוראות התוכנית
	מחוזית	אולגה מסיוב אדי רווח	09.04.13	1	-	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	מחוזית	אולגה מסיוב אדי רווח	09.04.13	1		1:100	מנחה	נספח בינוי
	מחוזית	אולגה מסיוב אדי רווח	09.04.13		1 (מצורף להוראות התכנית)		מנחה	נספח זכויות 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 (י)
	רויטל סופר משה סופר	038349106 059833665				רח' רב אלוף דוד אלעזר 31/1, מודיעין	0772007574	052-2866289			

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 מ.מ.	רויטל סופר משה סופר	038349106 059833665				רח' רב אלוף דוד אלעזר 31/1, מודיעין	0772007574	052-2866289		

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	אדריכל אולגה מסיוב אדי רווח	304407059 055116156	43555 20392			הר ארגמן 952 מכבים	08-9267926	054-2314314		edy@heterim.com
מודד	רמזי קעואר		883			אל מותנבי 22, חיפה 35377	04-8524038			ramzi883@netvisio n.net.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

הרחבת יחיד ע"י תוספת זכויות בניה עבור מרתף לדירת גן.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

תוספת זכויות בניה של 40 מ"ר לשטח עיקרי + 10 מ"ר שטחי שירות עבור מרתף בדירת גן.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 0.787 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מצב מאושר הוא עפ"י היתרי בניה קודמים עבור מגרש 403-01	486.28		+ 40.0	446.28	עיקרי (מ"ר)	מגורים
	4		ללא שינוי	4	מסי יחיד	

(1) נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתכנית זו. לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5- " זכויות והוראות בניה – מצב מוצע גובר האמור בטבלה 5: "

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		
אתחלים	מ"ר	יעוד		אתחלים	מ"ר	יעוד
100	787.0	מגורים ב'		100	787.0	אזור מגורים ב'

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים בהתאם לשימושים של אזור "מגורים ב'" בתכניות התקפות.	
4.1.2	הוראות	
א.	<p>(1) תוספת שטחי הבניה הינם עבור הרחבת יחידת דיור ב-40 מ"ר. אופן ההרחבה כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>(2) תוספת הבניה תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה ומיחידת הדיור הקיימת והגישה אליה תהיה מתוך יחידת הדיור הקיימת. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו.</p> <p>(3) המחסן ינוייד לקומת המרתף וגודלו כ-10 מ"ר.</p>	כללי
ב.	גמר קירות תוספת הבניה יהיה זהה לגמר המבנה הקיים מבחינת חומר, עיבוד וגוון. פתחים חדשים יותאמו לפתחים הקיימים במבנה לרבות מיקום, גודל, פרופיל החלונות גוון וכ"י.	עיצוב אדריכלי
ג.	לא יחול שינוי בקווי הבניה הקיימים.	בינוי

5. 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 (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד	
	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל מכלס לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	תוספת קומה	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	לא רלוונטי	ללא שינוי	80%	627.97	89.56 (2)	40.0 (1)	52.13	446.28	787	001 (3)	מגורים ב'

הערות:

1. 40 מ"ר תוספת לדירה מס' 1 בלבד.
2. 10 מ"ר תוספת לדירה מס' 1 בלבד.
3. מ 1-403 (301)

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

תנאי למתן היתר בניה הינו רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין בדבר איסור פיצול יחידת הדיור. הקיימת לשתי יחידות או יותר. רישום ההערת האזהרה תהיה ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו.

6.2 היטל השבחה

א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר 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

מס' / שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 3 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
17.10.11	רויטל סופר משה סופר		038349106 059833665	רויטל סופר משה סופר	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
17.10.11	רויטל סופר משה סופר		038349106 059833665	רויטל סופר משה סופר	בעלי עניין בקרקע
				ממיי	
17.10.11			055116156 304407059	אדי רווח אולגה מסיוב	עורך התכנית

נספח: טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

הבנין הנידון ברחוב דוד אלעזר 31 403-1 מגרש 28 עפ"י תכנית מד/במ/2.

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (אחוז)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי	
		מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							קדמי	צידני-ימני	צידני-שמאלי				
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מגורים ג' 403 סה"כ זכויות ע"פ תביע מד/במ/2/2 מאושרת	6,427	4794.0	1079.0	596.0	-	6469	101%	36	לר	2,973.0	-	2	1	2	3	3	4
מ-403 עפ"י היתרים (1)		4767.3		579.9		6334.9											
מ-403-01 [301] (1)	783	446.29	52.13	-		577.98											
דירה מס' 1 (1)		115.22	15	-		130.22											

הערות:

(1) עפ"י היתרי בניה קיימים.