

עיריית מודיעין מכבים רעותה
מחלקת תכנון עיר ונכסים

משרד הפיתוח התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

מחוז מרכז

24. 10. 2013

נתקבל

תאריך: 21.10.13

הוראות התוכנית

נתקבל

תיק מס'

תוכנית מס' מד/מק/20/1

שם תוכנית: תוספת זכויות בניה – תשרי 2 מודיעין
משרד הפנים

מחוז מרכז

25. 11. 2013

נתקבל
תיק מס'

מרכז

מחוז:

מודיעין

מרחב תכנון מקומי:

תכנית מפורטת

סוג תוכנית:

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

ועדה מקומית אישור תכנית מס' מד/מק/20/1 עיריית מודיעין הועדה המקומית החלטתה לאשר תכנית זו בישיבה מס' 105 תאריך 27.10.13 ראש הועדה הממונה על המחוז	
---	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית נועדה לאפשר הרחבת דירת גג ע"י תוספת זכויות בניה לחדר על גג המוצמד ליחיד. שטח התוספת המבוקשת 21.5 מ"ר. שטח יחיד הקיימת 97.47 מ"ר (עיקרי+שרות). התכנית איננה משנה את זכויות הבניה ביתר הדירות בבנין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

תוספת זכויות בניה – תשרי 2, מודיעין

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

מד/מק/20/1

מספר התוכנית

כ- 2.7 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

3 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה

17/06/13

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

תוכנית מפורטת

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

62 א (א)(12)

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

קואורדינטה X 200,045
קואורדינטה Y 646,700

1.5.2 תיאור מקום

מ-143 (בנין מסי 1) : דירת גג במבנה הצפוני
מתוך 3 מבני מגורים צמודים בבניה רוויה.
המבנים ממוקמים במגרש פינתי בצומת
הרחובות תשרי (ממערב) ועמק האלה (מדרום),
מצפון וממזרח המגרש גובל במגורים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית מודיעין-מכבים-רעות
התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב שכונה רחוב מספר בית
מודיעין-מכבים-רעות
הכרמים (ציפור)
תשרי
2

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5633	מוסדר	• חלק מהגוש		4

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
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/2/1	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות בתכנית מד/2/1 ממשיכות לחול.	5306	21/06/04, תשס"ד

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	-	19	-	17/06/13	שירי פרידמן – ד.ז. פרידמן בע"מ. נעמי גלברט – תכנון אדריכלי.	ועדה מקומית	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 500	-	1	17/06/13	שירי פרידמן – ד.ז. פרידמן בע"מ. נעמי גלברט – תכנון אדריכלי.	ועדה מקומית	
נספח בינוי	מחייב חלקית ^{*1}	1: 100		1	17/06/13	שירי פרידמן – ד.ז. פרידמן בע"מ. נעמי גלברט – תכנון אדריכלי.	ועדה מקומית	
נספח זכויות מאושרות	מנחה		1 (מצורף להוראות התכנית)		17/06/13	שירי פרידמן – ד.ז. פרידמן בע"מ. נעמי גלברט – תכנון אדריכלי.	ועדה מקומית	

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.

הערות:

*1 – מחייב חלקית – מחייב לענין מיקום ונפח תוספת הבניה המוצעת בלבד.

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)
	יוסי סודאי	28566016				תשרי 2/5, מודיעין	08-9266652		08-9719147	yossis40@zahav.net.il	

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
	ל/ר									

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	יוסי סודאי	28566016			תשרי 2/5, מודיעין	08-9266652		08-9719147	yossis40@zahav.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	אדריכלית שירי פרידמן – ר.ז. פרידמן בע"מ	027910231	00101603			הנשיא הראשון 38/25 רחובות 76302 שמעון 90, מודיעין 71724		054-5352620	153-8-9700658	shiri.friedman@gmail.com
	האדריכלות תכנון אדריכלי	012715520	15776					054-7605102		nomkg@yahoo.com
מוודד	מיקי סולם	022058010	870			מבצע קדש 8, מודיעין 71720	08-9730041		08-9731161	liormic@yahoo.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**

הרחבת דירת גג ע"י תוספת חדר על גג צמוד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. תוספת זכויות בניה 21.5 מ"ר שטח עיקרי.
2. הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי עבור תוספת הבניה עפ"י תכנית זו.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	כ- 2.7 דונם
-------------------------	-------------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	עיקרי מ"ר	1747.27	+ 21.5	1768.77		
	שירות מ"ר	1228.90	ללא שינוי	1228.90		
	מסי יחיד	18	ללא שינוי	18		

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	001	

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.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים, בהתאם לשימושים של אזור "מגורים ג מיוחד" בתכניות התקפות.
4.1.2	הוראות
א.	(1) תוספת זכויות בניה של 21.5 מ"ר לשטח העיקרי להרחבת דירת נג, דירה מס' 5 ברח' תשרי 2. (2) תוספת זכויות הבניה הינה לצורך הרחבת יח"ד קיימת ע"י תוספת חדר על הגג המוצמד ליח"ד כמפורט בסעיף 4.1.2 ב. (1) לעיל ובנספח הבינוי. (3) תוספת הבניה תהווה חלק בלתי נפרד מיח"ד הקיימת והגישה אליה תהיה מתוך יח"ד הקיימת בלבד.
ב.	(1) תוספת הבניה תיבנה בצמוד ובהמשך לחדר מדרגות יציאה לגג ובהתאם למפורט בנספח הבינוי. (2) גמר קירות תוספת הבניה יהיו תואם לגמר המבנה הקיים לרבות: סוג חיפוי, גוון, עיבוד האבן וכו'. (3) גג תוספת הבניה יהיה שטוח. גובה הגג לא יעלה על גובה המבנה הקיים. ניקוז הגג לכיוון הגג הפרטי השייך לדירה זו. יותר שימוש בבניה קלה לצורך קירוי תוספת הבניה ובלבד שהקירוי לא יהיה נצפה מהרחוב. (4) פתחים שידרשו בקירות חיצוניים יותאמו ככל הניתן לחזית המבנה ופרטיהם יותאמו לקיים במבנה.
ג.	גובה המבנה
ד.	קווי בנין
	13.5 מ' בהתאם למבנה הקיים ולא יותר מ- 4.5 קומות. יש לשמור על נסיגה של 1 מ' לפחות מקו החזית, למעט במיקום עפ"י המתואר בנספח הבינוי (חזית צידית, פנימית).

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							קדמי	צידני-ימני	צידני-שמאלי	אחורי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ב'	001	כ-2700	21.5	-	-	-		ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	13.5 (2)	4.5 (2)	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי

הערות:

- 21.5 מ"ר תוספת למאושר ולא סה"כ
- גובה המבנה ומספר הקומות באזור התוספת אינו חורג מהגובה המאושר בתכניות קודמות.

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

היתר בניה עפ"י תכנית זו יכלול הסדרה של חריגות בניה בתחום המגרש לרבות הריסה באם ידרש.

6.2 היטל השבחה

- א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל ההשבחה 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 - מיידי.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
24/4/13			28566016	יוסי סודאי	מגיש התוכנית
				מ.מ.	בעלי עניין בקרקע
24/6/13			28566016	יוסי סודאי	
25/6/13	אדר. שירי פרידמן ר.ז. פרידמן בע"מ מ.ר. 001003003 טל. 52-5352624			שירי פרידמן – ר.ז. פרידמן בע"מ נעמי גלברט – תכנון אדריכלי	עורך התוכנית

נספח. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

הבנין הנידון ברחוב תשרי 2 הוא חלק ממגרש 143 (עפ"י תכנית מד/2/1), מגרש זה כולל 4 מקבצי בנינים להלן מבנן 1 עד 4.

יעוד		גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (אחוז)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים ג' מיוחד	מ-143 סה"כ זכויות ע"פ תב"ע מד/2/1 מאושרת	6,998	5,400.00	1,225.00	-	4,674.0	11,299.00	כ-162%	60	45%	12 (2)	4.5	1	2 לכוון רחוב עמק האלה. 3 לכוון רחוב תשרי.	3	3	5

מבנה	סה"כ ניצול זכויות בניה וחלוקה לפי	מבנן מס' 1 (תשרי 2)	מבנן מס' 2	מבנן מס' 3	מבנן מס' 4	סה"כ מ-143 ע"פ היתרים (1)	כ-2700	(1) 1,747.27	(1) 431.31	-	797.59	2,976.17	כ-110%	18	ל/ר	13.5 (3)	4.5	1	2 לכוון רחוב עמק האלה. 3 לכוון רחוב תשרי.	3	3	5
		מבנן מס' 1 תשרי 2 דירה מס' 5	כ-2700	86.26	7.5	-	-	93.76	3.5%													

הערות:

- (1) עפ"י היתרי בניה קיימים.
- (2) 12 מ' קו "דמיוני" עפ"י הוראות תכנית.
- (3) גובה בנין עפ"י היתר קיים.