

422900

תכנית מס' 420-0257311 - שם התכנית: מד/ מק/ 3/ 32 תוספת זכויות בניה למרפסות בשכונת הציפורים

משרד הפנים

מחוז מרכז חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

0-4-02-2015

הוראות התכנית

תניק מס'

420-0257311

תכנית מס' 420-0257311

מד/ מק/ 3/ 32 תוספת זכויות בניה למרפסות בשכונת הציפורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי מודיעין-מכבים-רעות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

ועדה מקומית
 אישור תכנית מס' 420-0257311
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 140010 ביום 10.1.15
 הממונה על המחוז



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה תוספת שטחים עבור מרפסות בשכונת הציפורים בשטח של כ-12 מ"ר למרפסת ליחיד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מד/מק/32 תוספת זכויות בניה למרפסות בשכונת
הציפורים

420-0257311

373.8 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף

תכנית מפורטת

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

שלב

1.3 מהדורות

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 16

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מודיעין-מכבים-רעות
קואורדינאטה X	199865
קואורדינאטה Y	644808



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.5.2 תיאור מקום

שכונת הציפורים ממוקמת צפונית לכביש 431, דרומית לנחל ענבה וסמוכה לרחוב החשמונאים ממערב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מודיעין-מכבים-רעות - חלק מתחום הרשות

נפה רמלה קצה צפון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה הציפורים, מתחם קיזור דרום

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
303 - 301, 219 - 201	מד/3/3

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מד/3/3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/3/3 ממשיכות לחול.	6354	1816	05/01/2012



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רחלי ברגר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250	1		רחלי ברגר			תשריט מצב מוצע	לא

תכנון זמין
מונה הדפסה 8

כל מסמכי התכנית 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



0257
ת.ד. 13
תל אביב

0257
ת.ד. 13
תל אביב

0257
ת.ד. 13
תל אביב

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



המון זסי
מונה היצפה 8

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית		עיריית מודיעין מכבים-רעות	מודיעין- מכבים- רעות	תלתן	1	08-9726058	08-9721841	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



המון זסי
מונה היצפה 8

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רמ"י	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-9000000	03-9000000	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי רחלי ברגר	124224	עיריית מודיעין מכבים-רעות	מודיעין- מכבים- רעות	תלתן	1	08-9726058	08-9721841	rachel_b@m odiin.muni.il

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
הדפסה 8

הגדרת מונח	מונח
מרפסות הבולטות מקירותיו החיצוניים של הבניין.	גזוזטרה
תא שטח שנוצר במסגרת חלוקה על פי תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 שאושרה על ידי הועדה המקומית בהתאם לסעיף 10.א להוראות תכנית מד/3/3	מגרש
"גזוזטרה" או "מרפסת גג"	מרפסת
חלק ממישור גג שטוח המופרד באמצעות קיר משאר שטח הגג והמוקף מעקה, אשר רצפתו מחוברת לרצפת דירה או אולם הנמצאים על הגג האמור ודלת מעבר ביניהם.	מרפסת גג

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת זכויות בניה עבור מרפסות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוספת שטח של 12 מ"ר ליחיד עבור קירוי מרפסות בשכונת הציפורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 373.8

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	991			991	יח"ד	מגורים (יח"ד)
השטחים שהתווספו הנם עבור מרפסות בלבד.	111,945		+11,845	100,100	מ"ר	מגורים (מ"ר)

מכון זמין
מונה הדפטר 8

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית	2031 - 2029, 1111 - 1101, 705, 704, 524 - 522, 520 - 501, 303 - 301, 219 - 201, 101
מאושרת אחרת	2080, 2049 - 2046, 2043 - 2039, 2037, 2034, 2033



מכון זמין
מונה הדפטר 8

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
יעוד על פי תכנית מאושרת	373,818	100
סה"כ	373,818	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	373,818.95	100
סה"כ	373,818.95	100



מכון זמין
מונה הדפטר 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4.1	
4.1.1	שימושים
	כל השימושים המפורטים בתכנית המאושרת מד/מק/3/3 ממשיכים לחול.
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. א. לכל מגרש ניתן יהיה להוסיף עד 12 מ"ר עבור קירוי מרפסת לכל יחידת דיור בתחום המגרש זמן מונה הדפסה 8 ובלבד ששטח הבניה המתווסף למגרש לא עולה על 500 מ"ר או על 20% משטח המגרש- לפי הקטן מביניהם.</p> <p>ב. על אף האמור לעיל בסעיף קטן (א'), במגרש מס' 302 יותר קירוי מרפסות שגודלו לא יעלה על 10.6 מ"ר ליחיד.</p> <p>2. לכל יחיד בשכונה תתוכנן מרפסת אחת לפחות, לרבות מרפסות גג וחצרות מרוצפות.</p> <p>3. שטח מינימלי למרפסת יהיה 10 מ"ר. (מרפסת משנית לדירה יכולה להיות קטנה מ 10 מ"ר)</p> <p>4. השטחים שהתווספו בתכנית זו מיועדים לקירוי מרפסות בלבד. לא ניתן יהיה להשתמש בשטחים אלו למטרות עיקריות אחרות ולא תותרנה סגירת מרפסות.</p> <p>5. עלה שטח המרפסת על 14 מ"ר יבוא השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר לבניה. סעיף זה לא חל על מרפסת גג וחצרות מרוצפות.</p> <p>6. התכנית חלה על ייעוד מגורים בלבד ואינה חלה על מגרשים אחרים שאינם בייעוד זה.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1 סטייה ניכרת

השטחים שהתווספו בתכנית זו מיועדים לקירוי מרפסות בלבד. לא ניתן יהיה להשתמש בשטחים אלו למטרות עיקריות אחרות לרבות סגירת מרפסות. כל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית בהתאם לתקנה 19/2 (לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.

6.2 תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתר בניה הינו עריכת תכנית בינוי בקני"מ 1:250 למבנה בכללותו המציג את המרפסות המבוקשות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	טרם הוצאת היתר בניה ; 1:250	טרם הוצאת היתר בניה יש להגיש תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 לאישור הוועדה המקומית הכוללת את תכנון המרפסות והקירויים לבניין בכללותו.
2	לאחר איכוס	תוספות למרפסות לאחר אכלוס המבנה יחייבו הגשת תכנית בינוי בקני"מ 1:250 למבנה כולו בהתאם להנחיית מהנדס העיר לאישור הוועדה המקומית.

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישורה

ט
ט
ט
ט
ט



הק"ן זמין
בינוי הדפסה 8



הק"ן זמין
בינוי הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 8	תאריך: חתימה	סוג: רשות מקומית	שם: שם ומספר תאגיד: עיריית מודיעין מכבים-רעות 500213517	מגיש התכנית
	תאריך: חתימה	סוג: בבעלות מדינה	שם: שם ומספר תאגיד: רמ"י 0	בעל עניין בקרקע
	תאריך: 26.1.15	סוג: עורך ראשי	שם: רחלי ברגר	עורך התכנית
	תאריך: רחלי ברגר מ.ר.: 124224		שם ומספר תאגיד: עיריית מודיעין מכבים-רעות 500213517	



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8