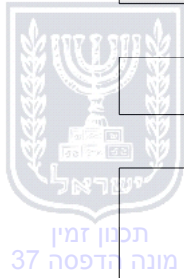


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 420-0489260

מד/מק/9/6 תוספת שטח עבור קירוי מרפסות במגרשים 154-147 נופים



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי מודיעין-מכבים-רעות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה תוספת שטחים עבור מרפסות וגינות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מד/מק/9/6 תוספת שטח עבור קירוי מרפסות במגרשים  
147-154 נופים

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

420-0489260

מספר התכנית

3.417 דונם

שטח התכנית

תכנית מפורטת

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מודיעין-מכבים-רעות
קואורדינאטה X	198426
קואורדינאטה Y	644667

### 1.5.2 תיאור מקום

מגרשים 147-154 בין רחוב יער חרובים מצפון ויער אלונים מדרום בשכונת נופים.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מודיעין-מכבים-רעות - חלק מתחום הרשות: מודיעין-מכבים-רעות

נפה רמלה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5956	חדש רשום	חלק	44-51	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/05/1999	3024	4747	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מד/ 2020. הוראות תכנית מד/ 2020 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מד/ 2020
19/11/2013	1528	6698	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/ 9 / 1 ממשיכות לחול.	שינוי	מד/ 9 / 1
24/10/2013	782	6679	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מד/ מק/ 40. הוראות תכנית מד/ מק/ 40 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מד/ מק/ 40



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			צביקה תמרי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		צביקה תמרי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות בניה מאושרות	10/07/2018	צביקה תמרי	24/06/2018			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		03/08/2018	צביקה תמרי	27/06/2018	1	1: 250	מנחה	מצב מאושר

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	גל יהודה גגולה		מרי חברה קבלנית בע"מ	ירושלים	(1)	11	02-6460308	02-6567267	gygm@wall a.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אהרנסלד 11.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גל יהודה גגולה		מרי חברה קבלנית בע"מ	ירושלים	(1)	11	02-6460308	02-6567267	gygm@walla.com

(1) כתובת: אהרנסלד 11.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	(1)	125	03-9533333		

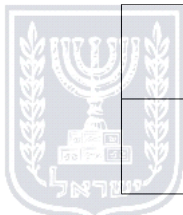
(1) כתובת: דרך בגין.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	צביקה תמרי	101786		מודיעין- מכבים- רעות	(1)	2	08-8605511	08-8605522	office@arcta mari.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	אייל רבינוביץ'	984		הרצליה	(2)	15	077-4518726		

(1) כתובת : המעיין 2.

(2) כתובת : משכנית 15.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



## 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.

מונח	הגדרת מונח
גזוזטרה	מרפסות הבולטות מקירותיו החיצוניים של הבניין
מגרש	תא שטח שנקבע בתכנית מד/9/1 או לחילופין תא שטח שנוצר במסגרת חלוקה על פי תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250/1:500 שאושרה ע"י הועדה המקומית בהתאם לסעיף 6.2.1 להוראות התכנית מד/9/1.
מרפסת	"גזוזטרה" או "מרפסת גג".
מרפסת גג	חלק ממישור גג שטוח המופרד באמצעות קיר משאר שטח הגג והמוקף מעקה, אשר רצפתו מחוברת לריצפת דירה או חלל הנמצאים על הגג האמור ודלת מעבר ביניהם.
תחום התכנית	התכנית חלה על מגרשים 147-154 שכונת נופים. תכנית זו מבטלת את האמור בתכנית מד/9/3 בהתייחס למגרשים הכוללים בתכנית זו.

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 קירוי מרפסות וגינות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- תוספת שטח של 12 מ"ר ליח"ד עבור קירוי מרפסות וגינות על פי סעיף 62א(א) סעיף קטן 16.
- קביעות הוראות לאופן השימוש בזכויות אלו עפ"י סעיף 62א(א) סעיף קטן 5.

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	147 - 154	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים ב'	147

**3.2 טבלת שטחים**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	3,416.75	מגורים ב'
100	3,416.75	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
כל השימושים וההוראות המפורטים בתכנית המאושרת מד/9/1 ממשיכים לחול.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
<p>1. לכל יח"ד בשכונה תתוכנן מרפסת אחת לפחות, לרבות מרפסות גג וחצרות מרוצפות.</p> <p>2. לכל יח"ד בתחום התכנית ניתן להוסיף עד 12 מ"ר עבור קירוי מרפסת או גינה .</p> <p>3. השטחים שהתווספו בתכנית זו מיועדים לקירוי מרפסות בלבד. לא ניתן להשתמש בשטחים אלו למטרות עיקריות אחרות ולא תותרנה סגירת מרפסות.</p>	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
1	3	12	30		2700		1050	4200	3416.75	A,B,C,D,E	,148 ,147 ,150 ,149 ,152 ,151 154 ,153	מגורים ב'	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

תכנית זו מבטלת את האמור בתכנית מד/9/3 בהתייחס למגרשים הכלולים בתכנית זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 עיצוב פיתוח ובינוי

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

### 6.2 תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתר בניה הינו עריכת תכנית בינוי ופיתוח למבנה בכללותו המציג את המרפסות המבוקשות.

### 6.3 היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

