

מרחב תכנון מקומי
מודיעין עילית

אזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה

תכנית מפורטת מס' 208/1/13

המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס 208/1

לישוב - גני מודיעין

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.

יזם התכנית: החברה לפתוח שכונות מגורים ביו"ש (בית חורון) בע"מ.

מגיש התכנית: מועצה מקומית מודיעין עילית.

עורך התכנית: גולדנברג - בוכמן

אדריכלים רח' ריב"ל 7 ת"א מיקוד: 67778 טל 6881006-03, פקס 6397210-03

תאריך עדכון אחרון: נובמבר 2007

המנהל המחוזי לתכנון יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الأمانة العامة للتخطيط والبناء
مجلس التخطيط الأعلى

וצו בדבר חוק התכנון ערים, כפרים ובניינים
(תכנון ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
لرعاية المدن وتنظيم البناء في الأراضي
المستعمرة (قانون رقم 418) 1971-1972

נסח
מרחב תכנון מקומי
תכנית
ועדת המשנה ל
בישיבת מס' 10100
החליטה להעביר את התכנית הנזכרת לעיל
למשרד התכנון והבניה

מנהל המחוז
המשרד לתכנון ובניה
יו"ר מועצת
התכנון העליונה, מטעם
משרד התכנון והבניה
مدير المنطقة
المجلس الأعلى للتخطيط والبناء

פרק א' - התכנית

1. שם וחלות התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 208/1/13 שינוי לתכנית מפורטת 208/1 לישוב גני מודיעין.
2. המקום: הקרקע הכלולה בקו הכחול של תוכנית 208/1 ונמצאת בנ.צ.מ. 151,500/148/500 ברשת ישראל.
3. מסמכי התכנית:
 - א. 9 דפי הוראות (להלן: הוראות התכנית)
 - ב. נספח א' - רשימת מגרשים חד משפחתיים (המצורף להוראות התכנית).
 - ג. נספח ב' - פרט "חצר אנגלית" (המצורף לתוכנית)
 - ד. נספח ג' - פרט חניה מנחה במגרשים של אזור מגורים א' - (המצורף להוראות התכנית).
 - ה. נספח ד' - נספח חניות בק.מ. 1;1000 למגרשים המפורטים בנספח א'.
4. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.
5. יזם: החברה לפיתוח שכונות מגורים ביר"ש (בית חורון) בע"מ.
6. מגיש התכנית: המועצה המקומית מודיעין עלית.
7. עורך התכנית: גולדנברג בוכמן אדריכלים
רח' ריב"ל 7 ת"א מיקוד: 67778 טל 6881006-03, פקס 6397210-03.
8. מטרת התכנית: א. שינוי הוראות בניה לאזור מגורים א'.
9. כפיפות לתכניות אחרות: התכנית כפופה לתכנית מפורטת מס' 208/1 בכל מקרה של סתירה בין התכנית, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב – הגדרות (תוספת להגדרות בתכנית 208/1)

1. התוכנית: תכנית מפורטת מס' 208/1/13 לשוב גני מודיעין שינוי לתכנית מפורטת 208/1 כולל נספחים והוראות.
2. הועדה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה מודיעין עלית.
3. המהנדס: מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב, כולן או מקצתן.
4. החוק: חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו' מס' 418, תשל"א 1971.
5. מועצת תכנון: מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק, או וועדות המשנה שלה.
6. אזור: שטח קרקע המסומן בנטפח בצבע או מסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
6. קו בניין: קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין כמפורש אחרת בתוכנית זו.
7. קומה: חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו על זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.5 מ'.
גובה קומה ביעוד אחר לא יעלה על 4.5 מ'.
8. מרתף: קומה בבסיס הבניין בגובה של 2.5 מ', נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו. אינו נכלל במניין הקומות והשטח המותר. לא יעלה גובה המרתף מעל פני הקרקע הסמוכים לו יותר מ- 1.50 מ' בצד הנמוך ו- 40 ס"מ בצד הגבוה.
9. גובה מרבי: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על גבי רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.
10. שטח מותר לבניה: השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או מרפסות המהוות חלק מפיתוח השטח או מרתף אך כולל כל חלק אחר.
11. בנייה בקיר: בניית שתי יח"ד צמודות על גבול צדדי משותף בין מגרשים. משותף

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והוראות בניה לאזור מגורים א'.

1. אזור מגורים א':

1.1 גודל מגרש: מינימלי לשתי יחידות - 600 מ"ר.

1.2 ללא שינוי.

1.3 על כל מגרש בשטח 600 מ"ר ויותר תותר הקמת בנין אחד חד או דו משפחתי.

1.4 שטח מותר לבניה עד 360 מ"ר לשתי יחידות דיור: עד 200 מ"ר בק"ק ו-160 מ"ר ק"א, בתכסית של 200 מ"ר.

תותר חלוקת זכויות הבניה בין היחידות בצורה לא שווה ובלבד שסך השטח הבנוי במגרש לא יעלה על המותר. החלוקה לשתי יחידות תאושר על ידי המהנדס הכפוף לאישור בעל הקרקע ללא צורך בתכנית מפורטת.
נתן לבנות רק יחידה אחת במלוא זכויות הבניה בכפוף לאישור בעל הקרקע ללא צורך בתכנית מפורטת.

1.5 מבוטל.

1.6 לבית דו משפחתי תוגש תכנית משותפת לשתי יחידות בחתימת בעלי שתי היחידות ותינתן התחייבות בכתב לבניית שתי היחידות ע"פ תכנית זו. התחייבות זו אף תירשם בספרי המינהל כתנאי לכל עיסקה עתידית.

1.7 קו בנין קדמי : יהיה 6 מ' בכל המגרשים שטרם נבנו. במגרשים אשר מחציתם נבנתה, ניתן לבנות המחצית השנייה בהתאם לקו הבניין הקיים בפועל, בתנאי לאישור המהנדס.

קו בנין צדדי יהיה 3 מ'.

קו בנין אחורי יהיה 5 מ'.

במגרש פינתי - בחזיתות הגובלות עם הכבישים, קו בנין יהיה 6 מ' ובחזיתות האחרות 3 מ' לחניה יותר קווי בנין 0. מחסן כלי גינה יוצמד לפינה אחורית של המגרש.

1.8 מתבטל.

1.9 בנוסף לנאמר בתכנית 208/1 לענין גובה המבנה, ראשאי המהנדס לשנות את גובה ה- 0.00 על פי שיקול דעתו ולא יהיה צורך בשינוי לתכנית זו.

1.10 בבנין עם גג שטוח תותר עליה לגג שמפלסה העליון לא יעלה על 2.5 מ' מעל מפלס הגג השטוח ושטחה לא יעלה על 23 מ² כולל פתח המדרגות. השטח ככלול בס"כ זכויות הבניה.

1.11 לא יותרו מבני עזר בנפרד מבנין המגורים פרט לחניות מקורות בגג בלבד בשטח עד 30 מ"ר ומחסן כלי גינה בשטח של עד 6 מ"ר. שטחים אלו הינם בנוסף לשטח המותר לבניה. מבני עזר לא יהיו גבוהים מ- 2.20 מ' בכל נקודה.

1.12 החניות יהיו בתחום המגרש, 2 מקומות חניה ליח"ד, לא יינתן היתר בניה ליח"ד נוספת או כל היתר שהוא ללא בנית החניות בתוך המגרש גם עבור היח"ד הקיימת.
מקרים מוצדקים מבחינה טופוגרפית או אילוף אחר, ראשי מהנדס הועדה לאשר העמדה שונה של החניות מהמופיע בנספח ג'.

1.13 קירות תומכים וגדרות : מאבן טבעית או סלעיה. גובה המפלס העליון לא יעלה על 40 ס"מ מפני הקרקע הנתמכת ועד 2.00 מ' מפני הקרקע הנמוכים ליד אותו קיר. במקרה של צורך בקיר יותר גבוה לתמיכה, יבנה קיר תומך נוסף במרחק של 0.5 מ' ובגובה לפי הנ"ל.
מעקות ביטחון יכול שיהיו ממתכת. פרטים וגובה עפ"י התקנות של חוק התכנון והבניה הישראלי על תיקונו.

1.14 מרתף: יותר מרתף בקונטור ק"ק. ניתן יהיה לבנות "חצר אנגלית" ע"פ הפרט הרצ"ב בנספח ב'.
המרתף לא יבלוט מפני קרקע סופיים יותר מ- 40 ס"מ בצד השיפוע העליון ו- 1.50 מ' מצד השיפוע הנמוך. גובה המרתף לא יעלה על 2.50 מ'.
הכניסה למרתף הינה מתוך גרם המדרגות שבתוך המבנה. שטח המרתף הינו בנוסף לשטח המותר לבניה.

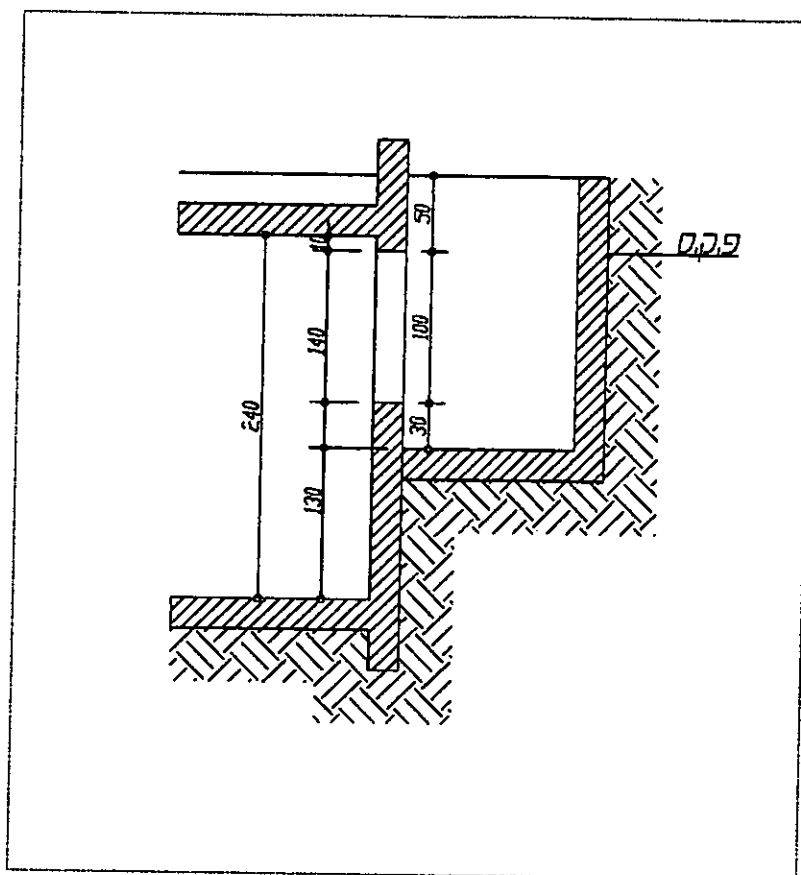
2. שטח למבני ציבור – ללא שינוי.

נספח א' - רשימת מגרשים דו משפחתיים.

להלן רשימת המגרשים החד משפחתיים המופיעים בתב"ע 208/1 ואשר תוכנית 208/1/13 תכפיל את הצפיפות מיחידה אחת לשתי יחידות:

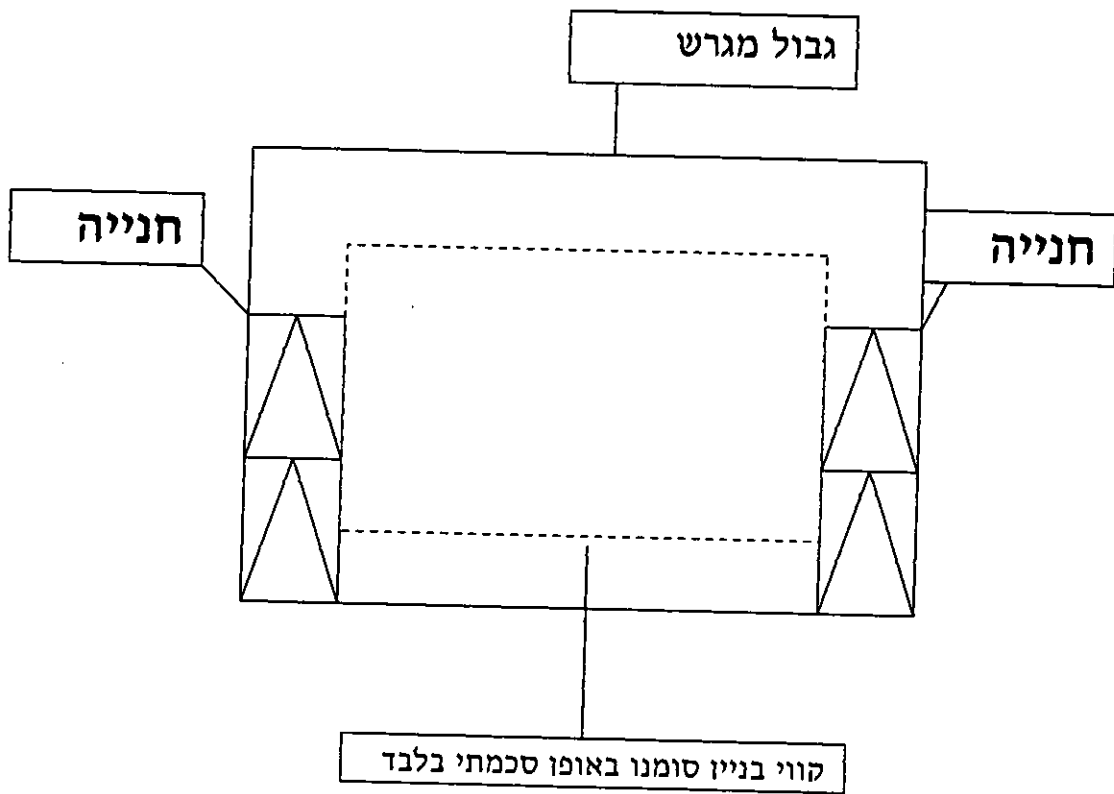
,259 ,258 ,257 ,255 ,254 ,252 , 250,249 ,247 ,246, 245, 244 ,242 ,241 ,239 ,238, 237 ,235 ,234
286 ,285 ,284 ,282 ,280 ,279 ,278 ,277 ,275 ,274 ,273 ,272 ,270 ,268 ,265 ,264 ,263 ,262 ,261
318 ,317 ,316 ,314 ,313 ,308 ,306 ,304 ,303 ,302 ,299 ,297 ,296 ,295 ,294 ,291,290 ,289 ,288 ,287
341 ,340 ,339 ,338 ,337 ,336 ,334 ,333 ,331 ,330 ,329 ,326 ,325 ,324 ,323 ,322 ,321 ,320 ,319
525 ,523 ,522 ,521 ,517 ,516 ,508 ,504 ,503 ,351 , 350 ,349 ,347 ,345 ,344 , 343 , 342
570 ,569 ,568 ,567 ,565,560 ,555 ,544 ,543 ,542 ,541 ,539 ,538 , 537 ,536 ,535 ,526
609 ,608 ,607 ,606 ,605 ,604 ,603 ,602 ,601,600 ,599 ,597 ,596 ,581 ,580 ,578 ,574 ,573 ,572
641 ,639 ,638 ,636 ,635,634 ,633 ,632 ,628 ,625 ,623 ,620,621 ,619 ,618 ,617 ,615 ,613 ,611 ,610
.662 ,660 ,659 ,658,657 ,654 ,652 ,649 ,647 ,645 ,644

נספח ב': פרט חצר אנגלית - קנ"מ 1:50



נספח ג' : סימון חניות במגרשים דו משפחתיים.

פרט טיפוסי



פרק ד - חתימות

חתימות:

תאריך:

..... חתימת בעל הקרקע.....

י. גולדנברג - מ. בוכמן

..... חתימת עורך התוכנית.....

אדריכלים
ד"ר יעל ז"א 07778
חברת שכונת מגורים
ביו"ש (גית חורון) בע"מ
03-6397210

..... חתימת היזם:

..... חתימת המגיש

אדריכל אריה פאר
15-11-2007
מהנדס המועצה
מודיעין עילית

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה