

הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0515973

מד/מק/5/52-תוספת זכויות בניה נחל יבנאל 6-2(זוגי), מודיעין



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי מודיעין-מכבים-רעות

תכנית מתאר מקומית

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

תכנית זו מבקשת להרחיב 6 יח"ד מטיפוס קוטגי עליון במבנה מסוג בית מדורג ברח' נחל יבנאל מס' 2,4,6 בשטח עיקרי, תוספת של 70 מ"ר ליח"ד. זכויות אלו נועדו לאפשר קומת מגורים נוספת בחלל קיים מתחת לקוטגי עליון. ובנוסף, הרחבת שטח למגורים בקומה הראשית של יחידת הדיור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ושם התכנית ומספר התכנית
 שם התכנית: מד/מק/52-5 תוספת זכויות בניה נחל יבנאל
 מספר התכנית: 2-6 (זוגי), מודיעין

מספר התכנית: 420-0515973

1.2 שטח התכנית
 שטח התכנית: 2.403 דונם

1.4 סיווג התכנית
 סוג התכנית: תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
 כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
 מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 5, 62א (א) (1) (א) (2)

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	200843
קואורדינאטה Y	644720

1.5.2 תיאור מקום

קוטגיים עליונים בשלושה מבננים מדורגים בין רחוב נחל יבנאל מדרום לרח' נחל שורק מצפון ובין שטח ציבורי פתוח ממזרח ומעבר ציבורי ממערב.

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	4	נחל יבנאל	מודיעין-מכבים-רעות
	2	נחל יבנאל	מודיעין-מכבים-רעות
	6	נחל יבנאל	מודיעין-מכבים-רעות

שכונה משואה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5682	מוסדר	חלק	129-131	

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
106	מד/ 5 / 1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/05/1994		4215	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ מד/ במ/ 5 ממשיכות לחול.	שינוי	גז/ מד/ במ/ 5
17/03/1996	2358	4392	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/ 5 / 1 ממשיכות לחול.	שינוי	מד/ 5 / 1
22/08/2012	6026	6463	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/ 5 / 36 ממשיכות לחול.	שינוי	מד/ 5 / 36



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילת מארטינוטי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילת מארטינוטי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		22/11/2017	אילת מארטינוטי	20/11/2017	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		21/03/2018	אילת מארטינוטי	20/11/2017	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		30/07/2017	אילת מארטינוטי	30/07/2017	1	1: 500	רקע	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

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	חנוך בן פזי			מודיעין- מכבים- רעות	(1)	6	054-4758296		bempazi.ha noch@gmail. l.com
	פרטי	חגית גנץ			מודיעין- מכבים- רעות	(2)	6	054-3131740		yonidovev @gmail.co m
	פרטי	זליג דרטשנסקי			מודיעין- מכבים- רעות	(2)	4	054-4527428		zeligd57@g mail.com
	פרטי	גילי מטיאש			מודיעין- מכבים- רעות	(2)	2	054-5666998		matyasgi@0 12.net.il
הערת אזהרה סעיף 106	פרטי	שמואל יריב			מודיעין- מכבים- רעות	נחל שורק) (2	26	054-8119900		yarivshay@ gmail.com
	פרטי	דוד עדרי			מודיעין- מכבים- רעות	(1)	2	054-6280470		dudi.e@env iromanager. co.il
	פרטי	משה קאופמן			מודיעין- מכבים- רעות	(1)	4	052-6189429		kaufmanom @gmail.co m

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: דירה מס' 1.
- (2) כתובת: דירה מס' 2.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		עינת אבן חן			מודיעין- מכבים- רעות	(1)	55	000-0000000		
בעלים		חנוך בן פזי			מודיעין- מכבים- רעות	(1)	6	054-4758296		bempazi.hanoch@gmail.com
בעלים		נחמה בן פזי			מודיעין- מכבים- רעות	(1)	6	054-4758296		bempazi.hanoch@gmail.com
בעלים		חגית גנץ			מודיעין- מכבים- רעות	(2)	6	054-3131740		yonidovev@gmail.com
בעלים		זליג דרטשנסקי			מודיעין- מכבים- רעות	(2)	4	054-4527428		zeligd57@gmail.com
בעלים		טל וירניק			מודיעין- מכבים- רעות	(1)	59	000-0000000		
בעלים		אינה ולדמן			מודיעין- מכבים- רעות	(2)	59	000-0000000		



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

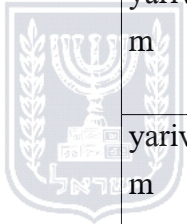


תכנון זמין
מונה הדפסה 17

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אלברט ולדמן			מודיעין-מכבים-רעות	(2)	59	000-0000000		
בעלים		דבורה יוסף חסידים			מודיעין-מכבים-רעות	(2)	57	000-0000000		
בעלים		רוני יוסף חסידים			מודיעין-מכבים-רעות	(2)	57	000-0000000		
בעלים		גילי מטיאש			מודיעין-מכבים-רעות	(2)	2	054-5666998		matyasgi@012.net.il
בעלים		דרורית מטיאש			מודיעין-מכבים-רעות	(2)	2	054-5666170		matyasgi@012.net.il
אחר	הערת אזהרה סעיף 106	עינת ברוכי יריב			מודיעין-מכבים-רעות	נחל שורק	26	054-8119900		yarivshay@gmail.com
אחר	הערת אזהרה סעיף 106	שמואל יריב			מודיעין-מכבים-רעות	נחל שורק	26	054-8119900		yarivshay@gmail.com
בעלים		דוד עדרי			מודיעין-מכבים-רעות	(1)	2	054-6280470		dudi.e@enviromanager.co.il
בעלים		טלי עדרי			מודיעין-מכבים-רעות	(1)	2	054-6280470		dudi.e@enviromanager.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אורית קאופמן			מודיעין-מכבים-רעות	(1)	4	052-6189429		kaufmanom@gmail.com
בעלים		משה קאופמן			מודיעין-מכבים-רעות	(1)	4	052-6189429		kaufmanom@gmail.com
בעלים		עדינה רוטשטיין			מודיעין-מכבים-רעות	(2)	55	000-0000000		
בעלים		ראסל רוטשטיין			מודיעין-מכבים-רעות	(2)	55	000-0000000		
בעלים		יונית שיין			מודיעין-מכבים-רעות	(1)	57	050-7651743		Y_schone@walla.co.il
בעלים		ירון שיין			מודיעין-מכבים-רעות	(1)	57	050-7651743		Y_schone@walla.co.il

(1) כתובת: דירה מס' 1.

(2) כתובת: דירה מס' 2.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אילת מארטינוטי	56022		מודיעין-מכבים-רעות	נחל דליה	25	08-9700178		ayarch@bezeqint.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	מיקי סולם	870		מודיעין- מכבים- רעות	מבצע קדש	8	08-9731161		mickeysulam@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

הרחבת 6 יחידות דיור מטיפוס קוטגי עליון

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הרחבה בשטח של 70 מ"ר לכל יחיד על פי סעיף 62א (א) (א) (1) (א) (2) לחוק.
- ב. הנחיות לעצוב אדריכלי עבור תוספות הבניה על פי סעיף 62א (א) (5) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	129 - 131

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג' מיוחד	2,403.78	100
סה"כ	2,403.78	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	2,403.78	100
סה"כ	2,403.78	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים, לפי השימושים המפורטים עבור אזור מגורים ג' מיוחד בתכנית התקפה גז/מד/במ/5
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תוספת שטחי הבניה הינה עבור הרחבת 6 יחידות הדיור הכלולות בתכנית; רח' נחל יבנאל 2, 4, 6 : הרחבת הדירות בשטח עיקרי של 70 מ"ר עבור כל יחיד.</p> <p>2. תוספת הבניה תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה ובקונטור המבנה, והגישה אליה תהיה מתוך יחידת הדיור הקיימת עם אופציה לכניסה חיצונית נפרדת במידה ושטח התוספת במפלס 5.3+ לא יעלה על 50 מ"ר בשטח עיקרי .</p> <p>4. ממוש תוספת זכויות הבניה תתאפשר באופן המפורט להלן .</p> <p>(א) התוספת תתאפשר בשלבים ובלבד שבסיום כל שלב ינתן מראה נאה ומוגמר לתוספת הבניה, חלקי המבנה הקיימים הצמודים לה ושטחי הפיתוח הגובלים.</p> <p>(ב) יש לכלול מיקום חלופי למחסן כלי גינה במידה ובוטל מיקומו הנוכחי בשטח של כ-3 מ"ר.</p> <p>(ג) יש לכלול מחסן דירתי בשטח שלא יפחת מ-6 מ"ר ולא יעלה על 12 מ"ר.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. גמר קירות תוספות הבניה יהיה זהה בנראות לגמר המבנה הקיים מבחינת חומר, עיבוד וגוון . גמר התוספת יושלם ויבוצע ככל הנדרש גם על חלקי בנין קיימים הגובלים בתוספת הבניה לקבלת מראה נאה ואחיד של חזיתות המבנה.</p> <p>2. פתחים חדשים אם ידרשו יותאמו ככל הניתן לפתחים קיימים במבנה לרבות מיקום, גודל, פרופיל, גוון וכד' .</p> <p>3. לא תותר התקנת מזגנים או מנועים מכל סוג על גבי חזיתות המבנה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
0	1	2	4	מעל הכניסה הקובעת (3)	4	0	16.7	(2) 312	(1) 835.26	900	106/1	129	מגורים	ב' מגורים
0	1	2	2	(3)	4	0	0	(2) 312	(4) 770.23	749	106/2	130	מגורים	ב' מגורים
0	1	2	2	(3)	4	0	0	(2) 312	(4) 770.23	762	106/3	131		ב' מגורים

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:

בתכנית גז/מד/במ/5 נקבע כי השטחים למגורים הינם מירביים ועל כן כוללים השטחים בעמודת "שטחי בניה-עיקרי", שטחים עבור שמושים עקריים וגם שמושים לשרות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך חושב בהתאם לתכניות התקפות+יתרת זכויות שחולקה בתכנית מאושרת 1: 250 (6.8 מ"ר לכל יח"ד) והתוספת המבוקשת: 70 מ"ר לכל יח"ד מבין 2 היחידות הכלולות בתכנית זו. היתרי הבניה כוללים שטח מרחב מוגן דירתי אשר חושב כ-8 מ"ר שטח שרות והשטח העודף כשטח עיקרי, עם הוצאת היתר בניה על פי תכנית זו ניתן יהיה לחשב את שטח המרחב המוגן הדירתי מחדש בהתאם לדין החל במועד מתן היתר בניה..

(2) 78 מ"ר לכל יחידת דיור (4 יח"ד בתא שטח זה) על פי החלטת הועדה המיוחדת לתו"ב מודיעין.

(3) על פי תכנית מאושרת החלה במקום.

(4) הערך חושב בהתאם לתכניות התקפות+יתרת זכויות שחולקה בתכנית מאושרת 1: 250 (6.8 מ"ר לכל יח"ד) והתוספת המבוקשת: 70 מ"ר לכל יח"ד מבין 2 היחידות הכלולות בתכנית זו. היתרי הבניה כוללים שטח מרחב מוגן דירתי אשר חושב כ-8 מ"ר שטח שרות והשטח העודף כשטח עיקרי, עם הוצאת היתר בניה על פי תכנית זו ניתן יהיה לחשב את שטח המרחב המוגן הדירתי מחדש בהתאם לדין החל במועד מתן היתר בניה..

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

1. היתר בניה ע"פ תכנית זו יכלול הסדרה של כל חריגות הבניה בתחום הנכס נשוא תכנית זו לרבות הריסה אם נדרש.
2. תנאי למתן היתר בניה הינו רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין בדבר איסור פיצול יחידת הדיור הקיימת לשתי יחידות או יותר. רישום הערת האזהרה תהיה על ידי מגיש התכנית ועל חשבונו.
3. תנאי למתן היתר לכל תוספת מעבר לאמור בתכנית זו תעמוד בהוראות תכנית מד/מק/43

6.2 היטל השבחה

1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין טרם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו כ-10 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

תכנית מס' 420-0515973

שם תוכנית: מד/מק/52/5-תוספת זכויות בניה נחל יבנאל 6-2(זוגי), מודיעין

נספח זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

עורך התוכנית: אילת מארטינוטי תאריך: 20.11.17 חתימה:

מצב מאושר עפ"י תכנית גז/מד/במ/5 ותכנית מד/1/5

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר			שטח נתחם (מ"ר)	מס' מתחם / מגרש	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לקובעת	מעל לקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת			
												שרות	עיקרי				
**1	2	4	0			3.5 (הבניינים יבנו במדרון בתוך מעטפת המוגדרת ע"י קו דמיוני המחבר 2 רח' מקבילים בגובה 3.5 קומות או 12 מ' מעל פני המדרכה- לפי הנמוך מביניהם.)	ל.ר.	5.87	102	כ-75	*12,954	*	-	*12,954	17,368	106מ	אזור מגורים ג' מיוחד

* הועדה המיוחדת הקציבה לכל יח"ד שטחי שירות המתוספים לזכויות הבניה הקיימות, לפי הפירוט להלן: 7.5 מ"ר - ממ"ד, 3.5 מ"ר - מערכות טכניות, 25 מ"ר - מבואות וחדרי מדרגות, 12 מ"ר - אחסנה, 30 מ"ר - חניה מקורה . סה"כ 78 מ"ר שטחי שירות לכל יח"ד

** לרח' נחל שורק

מצב מאושר עפ"י תכנית מד/36/5

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר				שטח נתחם (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לקובעת	מעל לקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
0	2	4	1	**	**	-	ללא שינוי	4	110	996.8	-	16.7	*312	668.1	900	(106/1)001	מגורים ב'	

* הועדה המיוחדת הקציבה לכל יח"ד שטחי שירות המתוספים לזכויות הבניה הקיימות, לפי הפירוט להלן: 7.5 מ"ר - ממ"ד, 3.5 מ"ר - מערכות טכניות, 25 מ"ר - מבואות וחדרי מדרגות, 12 מ"ר - אחסנה, 30 מ"ר - חניה מקורה . סה"כ 78 מ"ר שטחי שירות ליח"ד

** 3.5 (הבניינים יבנו במדרון בתוך מעטפת המוגדרת ע"י קו דמיוני המחבר 2 רח' מקבילים בגובה 3.5 קומות או 12 מ' מעל פני המדרכה-לפי הנמוך מביניהם).

חלוקת זכויות בניה עפ"י תכניות בינוי ופיתוח בקני"מ 250:1 והיתרי בניה

יעוד	לפי תכנית	מס' מתחם / מגרש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
				עיקרי	שרות												
מגורים ב	גז/מד/במ/5 מד/5/36 הקצאת הוועדה	106/1	900	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	4	114	4.4	-	***	***	0	4	2	1	
מגורים ג' מיוחד	גז/מד/במ/5+הקצאת הוועדה	106/2	749	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	4	126	5	-	***	***	0	4	2	1	
מגורים ג' מיוחד	גז/מד/במ/5+הקצאת הוועדה	106/3	762	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	4	124	5	-	***	***	0	4	2	1	

במסגרת תכניות בינוי ופיתוח בקני"מ 250:1 למתחם 106 מקבעה חלוקת משנה ל-17 מגרשים שעל בסיסן נרשמו חלקות המגורים. תכנית זו חלה על 3 מגרשים: 106/1-3 הרשומים כחלקות 129, 130, 131 בגוש 5682.

* עפ"י היתר בניה - היתרי הבניה שהוצאו למגרשים השונים הנכללים במתחם 106 גזרו זכויות בניה מתוך סל הזכויות במתחם זה. הבינוי הקיים במתחם בהיתר לא ניצל את מלוא זכויות הבניה לשטח עיקרי שהוקצו למתחם. לפי תכנית בינוי ופיתוח מאושרת מיום 6.9.2010. חולקו זכויות הבניה בין יחידות הדיור במתחם. לכל יחידת דיור נקבעה יתרה של 6.79 מ"ר. לפיכך, עבור כל מגרש בן 4 יח"ד התווספו 27.16 מ"ר.

** הועדה המיוחדת הקציבה לכל יח"ד שיטחי שירות המתווספים לזכויות הבניה הקיימות, לפי הפירוט להלן: 7.5 מ"ר - ממ"ד, 3.5 מ"ר - מערכות טכניות, 25 מ"ר - מבואות וחדרי מדרגות, 12 מ"ר - אחסנה, 30 מ"ר - חניה מקורה. סה"כ 78 מ"ר שטחי שירות לכל יח"ד

*** 3.5 (הבניינים יבנו במדרון בתוך מעטפת המוגדרת ע"י קו דמיוני המחבר 2 רח' מקבילים בגובה 3.5 קומות או 12 מ' מעל פני המדרכה-לפי הנמוך מביניהם).

