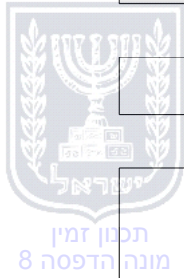


הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0570598

מד/מק/1/24-תוספת זכויות בניה רח' תשרי 13/5, מודיעין



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

תכנית זו קובעת תוספת זכויות בניה עבור יחידת דיור מס' 5 ברח' תשרי 13. הבניין כולל 6 יחידות דיור והוא בן 3 קומות וקומת גג (כולל קומת חניה).



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

מד/מק-1/24-תוספת זכויות בניה רח' תשרי 13/5, מודיעין



שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 420-0570598

שטח התכנית 1.2 1.296 דונם

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

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

נושא התכנית



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

| | |
|------------------|--------------------|
| מרחב תכנון מקומי | מודיעין-מכבים-רעות |
| קואורדינאטה X | 201083 |
| קואורדינאטה Y | 646908 |

1.5.2 תיאור מקום

הבנין ממוקם על כיכר התנועה שברחוב תשרי, מגרש 114. הבניין בן 3 קומות וקומת גג, התכנית חלה על יחידת דיור מס' 5 שבקומה העליונה.

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 |
|-------|----------|------|--------------------|
| | 13 | תשרי | מודיעין-מכבים-רעות |

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 5733 | מוסדר | חלק | 31 | |

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 |
|------------------|-------------|
| מ 114 | מד/1/2 |

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 |
|------------|-------------------------|--------------------|--|---------|-------------------|
| 05/05/1999 | 3024 | 4747 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מד/ 2020. הוראות תכנית מד/ 2020 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | מד/ 2020 |
| 17/04/1997 | 2960 | 4511 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/ במ/ 1 ממשיכות לחול. | שינוי | מד/ במ/ 1 |
| 21/06/2004 | 3178 | 5306 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/ 1 / 2 ממשיכות לחול. | שינוי | מד/ 1 / 2 |
| 05/08/2018 | 10413 | 7901 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 420-0480269 (מד/מק/43). הוראות תכנית 420-0480269 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 420-0480269 |



1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | תאריך יצירה | תיאור המסמך | נכלל בהוראות התכנית |
|---------------------|-------|----------|---------------------|-------------|----------------|-------------------|----------------|---------------------|
| הוראות התכנית | מחייב | | | | אילת מארטינוטי | | | כן |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 500 | 1 | | אילת מארטינוטי | | תשריט מצב מוצע | לא |
| זכויות בניה מאושרות | רקע | | 1 | 18/12/2018 | אילת מארטינוטי | 17: 50 18/12/2018 | | כן |
| בינוי | מנחה | 1: 100 | 1 | 18/11/2018 | אילת מארטינוטי | 14: 37 18/11/2018 | | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 250 | 1 | 18/11/2018 | אילת מארטינוטי | 14: 38 18/11/2018 | | לא |

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 | יואל יוסף מלכה | | | מודיעין- מכבים- רעות | תשרי | 13 | 00-0000000 | | tmmiri@walla.co.il |
| | פרטי | מירי מלכה טוויל | | | מודיעין- מכבים- רעות | תשרי | 13 | 00-0000000 | | tmmiri@walla.co.il |

1.8.2 יזם

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 | דרך בגין | 129 | 00-0000000 | | |
| בעלים | | אסנת זיו | | | מודיעין- מכבים- רעות | תשרי | 13 | 00-0000000 | | |
| בעלים | | דוד יוסף | | | מודיעין- מכבים- רעות | תשרי | 13 | 00-0000000 | | |
| בעלים | | עליזה יוסף | | | מודיעין- מכבים- רעות | תשרי | 13 | 00-0000000 | | |

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|-------|------------------------------|------------|----------|----------------------------|------|-----|------------|-----|--------------------|
| בעלים | | מירי מלכה טוויל | | | מודיעין- מכבים- רעות | תשרי | 13 | 00-0000000 | | tmmiri@walla.co.il |
| בעלים | | יואל יוסף מלכה | | | מודיעין- מכבים- רעות | תשרי | 13 | 00-0000000 | | tmmiri@walla.co.il |
| בעלים | | גירדנה ספיצקי פלקובסקי | | | מודיעין- מכבים- רעות | תשרי | 13 | 00-0000000 | | |
| בעלים | | ראובן פלקובסקי | | | מודיעין- מכבים- רעות | תשרי | 13 | 00-0000000 | | |
| בעלים | | יצחק אוחנה | | | מודיעין- מכבים- רעות | תשרי | 15 | 00-0000000 | | |
| בעלים | | שירית מרים אוחנה | | | מודיעין- מכבים- רעות | תשרי | 15 | 00-0000000 | | |
| בעלים | | רון אלדבאח | | | מודיעין- מכבים- רעות | תשרי | 15 | 00-0000000 | | |
| בעלים | | יצחק וונסובסקי | | | מודיעין- מכבים- רעות | תשרי | 15 | 00-0000000 | | |
| בעלים | | נזיקו וונסובסקי | | | מודיעין- מכבים- רעות | תשרי | 15 | 00-0000000 | | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|-------|----------------------|------------|----------|--------------------|------|-----|------------|-----|-------|
| בעלים | | איריס טל-לב שלום | | | מודיעין-מכבים-רעות | תשרי | 15 | 00-0000000 | | |
| בעלים | | הראל יצחק טל-לב שלום | | | מודיעין-מכבים-רעות | תשרי | 15 | 00-0000000 | | |
| בעלים | | שרה כץ פהים | | | מודיעין-מכבים-רעות | תשרי | 15 | 00-0000000 | | |
| בעלים | | יעקב שרביט | | | מודיעין-מכבים-רעות | תשרי | 15 | 00-0000000 | | |
| בעלים | | ירדנה שרביט | | | מודיעין-מכבים-רעות | תשרי | 15 | 00-0000000 | | |

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 | 08-9700178 | ayarch@bezeqint.net |
| | מודד | מיקי סולם | 870 | | מודיעין-מכבים-רעות | מבצע קדש | 8 | 08-9731161 | 08-9731161 | mickeysulam@gmail.com |

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 בשטח עיקרי עבור דירה מטיפוס דירת גג.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת זכויות בניה בשטח עיקרי בסך 38 מ"ר ליחיד מס' 5 על פי סעיף 62א(א1)(1)(א)(2).
- ב. הוראות לעיצוב אדריכלי עבור תוספת הבניה על פי סעיף 62א(א) סעיף קטן 5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים ב' | 31 |

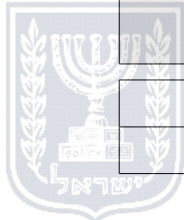
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-----------------|-------|--------|
| מגורים ג' מיוחד | 1,296 | 100 |
| סה"כ | 1,296 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ב' | 1,296.6 | 100 |
| סה"כ | 1,296.6 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



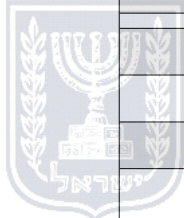
תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים ב' |
|-------|---|
| 4.1.1 | שימושים |
| | מגורים לפי השימושים המפורטים עבור אזור מגורים ג' מיוחד בתכנית התקפה מד/במ/1. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>אדריכלות</p> <p>1. תוספת שטחי הבניה הינה עבור הרחבת יחידת הדיור ובהתאם למפורט בנספח הבינוי המנחה.</p> <p>2. גמר קירות תוספת 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. פתחים חדשים אם ידרשו יותאמו ככל הניתן לפתחים הקיימים במבנה לרבות מיקום, גודל, פרופיל, גוון וכדו'. 3. גגות:</p> <p>א. גג תוספות הבניה יהיה יצוק מבטון או יבנה קרוי קל כגון פנל אלומיניום בגוון בהיר התואם לגוון חפוי המבנה הקיים.</p> <p>ב. הקרוי הקל יוסתר מאחורי קיר או קורה אופקית בנויה בהתאם לפרט שיאושר במסגרת היתר הבניה.</p> <p>ג. גמר גג תוספת הבניה בגגות שטוחים שאינם משמשים מרפסת יבוצע באבן או באריחים או בשכבת אגרגט בהיר בעובי 5 ס"מ לפחות.</p> <p>4. ניקוז גג תוספת הבניה יהיה בתחום שטח המרפסת.</p> <p>5. מערכות טכניות - במידה ותוספת החדרים מצריכה שינוי מיקום למערכות טכניות קיימות יש להציג בתכניות מיקום חדש, דרכי גישה אליהם ואלמנטים להסתרתם.</p> <p>6. הגישה לתוספת על הגג תהיה מתוך הדירה בלבד.</p> |
| ב | <p>הוראות בינוי</p> <p>מימוש תוספות הבניה יתאפשר בשלבים ובלבד שבסיום כל שלב ינתן מראה נאה ומוגמר לתוספת הבניה, חלקי המבנה הקיימים הצמודים לה ושטחי הפיתוח הגובלים.</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | יעוד | |
|------------------|---------------|--|-------------------------|-------------------------|--------------------|--------------------|---------|-------------------|--------------------|-------------|-------------------|-----------|
| | | | | | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | |
| קדמי | אחורי | צידי- ימני | מעל הכניסה הקובעת | (2) | | (2) | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | גודל מגרש כללי | מגורים ב' |
| (2) | (3) | (2) | (3) | (2) | (2) | 2519.68 | 1020.07 | 94.45 | 300.45 | (1) 1104.71 | 1296 | 31 |

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) השטח העיקרי כולל את התוספת בתכנית זו ואת היתר מס' 20090211..

(2) לי"ר - ללא שינוי מהתכנית החלה במקום.

(3) לי"ר - ללא שינוי מהתכנית החלה במקום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

היתר בניה ע"פ תכנית זו יכלול הסדרה של כל חריגות הבניה בתחום הנכס נשוא תכנית זו לרבות הריסה אם נדרש.

6.2 היטל השבחה

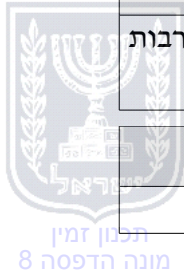
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי.



תכנית מס' 420-0570598

שם התוכנית: מד/מק/24/1- תוספת זכויות בניה רח' תשרי 13/5, מודיעין

נספח זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

עורך התוכנית: אילת מארטינוטי תאריך: 18.12.18 חתימה:

מצב מאושר עפ"י תכנית מד/1/2

| יעוד | לפי תכנית | מס' מתחם / מגרש | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה מ"ר/אחוזים | | | | מספר יח"ד | |
|-----------------|-----------|-----------------|-----------------|----------------------|-------|-------------------|-------|-----------|-----|
| | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל לכניסה הקובעת | | | |
| | | | | עיקרי | שרות | עיקרי | שרות | | |
| מגורים ג' מיוחד | מד/1/2 | מ-114 | 10,961 | 9,090 | 1,745 | 900 | 8,175 | 19,910 | 181 |
| | | | | | | | סה"כ | 19,910 | 181 |

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

| יעוד | לפי תכנית | מס' מתחם / מגרש | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה מ"ר/אחוזים | | | | מספר יח"ד | |
|-----------------|------------------------|-----------------|-----------------|----------------------|--------------------|-------------------|---------|-----------|-----|
| | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל לכניסה הקובעת | | | |
| | | | | עיקרי | שרות | עיקרי | שרות | | |
| מגורים ג' מיוחד | בנוי ופתוח קני"מ 1:250 | 114-2 | 1296 | 1,025.75 | 345.18 (הדרי אשפה) | 94.45 | 1020.07 | 2,503.95 | 193 |

במסגרת תכניות בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 למתחם מ-114 נקבעה חלוקת משנה ל-7 מגרשים/חלקות. תכנית זו חלה על מגרש 2-114 הרשום כחלקה 31 בגוש 5733 (בפועל נרשמה החלקה כבית משותף).



נצול זכויות בניה עפ"י היתר בניה

| מספר יח"ד | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה מ"ר/אחוזים | | | | | | גודל מגרש (מ"ר) | מס' מתחם / מגרש | לפי תכנית | יעוד |
|-----------|-----------------------|----------------------|--------------------|----------|-------------------|------------|------|-----------------|-----------------|-----------------|------|
| | | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל לכניסה הקובעת | | | | | | |
| | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | |
| 13 | 191.5 | (*)2481.68 | (*)1020.07 | (*)94.45 | (*)300.45 | (*)1066.71 | 1296 | 114-2 | היתר בניה | מגורים ג' מיוחד | |

במסגרת היתר הבניה אושרה הקלה לניוד שטח עיקרי ושרות מתחת ל-0.00 אל מעל 0.00, וכן אושרה הקלה לחרירת שטח המרתף מקו בנין קדמי עד גבול המגרש.

