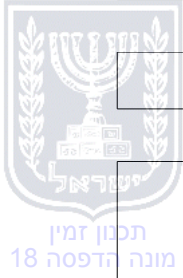


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 420-0904953

מד/מק/61/6-תוספת זכויות בניה רח' שבטי ישראל 48/2, 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

מגרש מ-1-37 ברחוב שבטי ישראל בשכונת השבטים הינו מגרש ביעוד מגורים ב'. מגרש זה נקבע בהתאם לתכנית בנוי ופתוח מאושרת בקני"מ 1-250 אשר חילקה את מתחם מ-37 מתכנית מד/במ/6 ל-3 מגרשים. תכנית מד/6/31 קבעה תוספת זכויות בניה עבור יחידת דיור ברחוב שבטי ישראל 48/2 וכן קבעה הוראה בדבר אפשרות לחריגת מרתף מקונטור הבניין שמעל, ללא חריגה מקוי בנין קיימים. תכנית זו קובעת את השינויים הבאים עבור יחידת הדיור ברח' שבטי ישראל 48/2 :  
1. תוספת זכויות בניה בשטח עיקרי עבור הרחבת קומת מרתף ותוספת מעבר מקורה למחסן כלי הגינה  
2. שינוי קו בנין קדמי תת קרקעי לרח' שבטי ישראל ושינוי קו בנין צידי תת קרקעי למעבר הציבורי הגובל באופן נקודתי לצורך הרחבה בקומת מרתף ולצורך בניית מעבר מקורה למחסן הגינה.  
3. תוספת בריכת שחיה פרטית מחוץ לתחום קוי בנין  
4. תוספת זכויות בניה בשטח שרות עבור קרוי והרחבת שטח מצללה בקומת הקרקע



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מד/מק/61/6-תוספת זכויות בניה רח' שבטי ישראל 48/2,  
מודיעין

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

420-0904953 מספר התכנית

5.246 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9), 62 א (א) (1) (4)

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	200093
קואורדינאטה Y	643432

### 1.5.2 תיאור מקום

מצפון לרחוב שבטי ישראל, ממזרח למעבר ציבורי להולכי רגל, יחידה קיצונית בקומפלקס של קוטגים מדורגים

### 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מודיעין-מכבים-רעות	שבטי ישראל	48	

שכונה שבטי ישראל

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5815	מוסדר	חלק	111	

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מד/ במ/ 6	מ-37

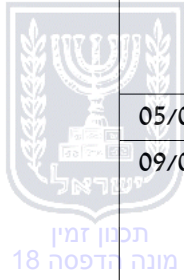
### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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		ללא שינוי	מד/ 2020
09/02/2012	2499	6374	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/ 6 / 31 ממשיכות לחול.	שינוי	מד/ 6 / 31
24/10/2013	782	6679		ללא שינוי	מד/ מק/ 40
05/08/2018	10413	7901	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 420-0480269 ממשיכות לחול.	שינוי	420-0480269
17/05/1998	3554	4644	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/ במ/ 6 ממשיכות לחול.	שינוי	מד/ במ/ 6



**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		15: 36 17/12/2020	אילת מארטינוטי	17/12/2020	2		רקע	זכויות בניה מאושרות
כן		11: 03 18/11/2020	אילת מארטינוטי	18/11/2020	1		רקע	תנאים להכנת תוכנית מתאר מקומית
לא		11: 04 18/11/2020	אילת מארטינוטי	18/11/2020	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		11: 04 18/11/2020	אילת מארטינוטי	18/11/2020	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**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	אסף ינובסקי			מודיעין- מכבים- רעות	שבטי ישראל	48	050-3284200		assafyanovs ky@gmail.c om
	פרטי	תמר ינובסקי			מודיעין- מכבים- רעות	שבטי ישראל	48	050-9701427		tamaryan@ bezeqint.net

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אסף ינובסקי			מודיעין- מכבים- רעות	שבטי ישראל	48	050-3284200		assafyanovsky@gm ail.com
בעלים		תמר ינובסקי			מודיעין- מכבים- רעות	שבטי ישראל	48	050-9701427		tamaryan@bezeqint. net
בעלים		עמיר אבירן			מודיעין- מכבים- רעות	שבטי ישראל		000-0000000		

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יצחק אבן			מודיעין- מכבים- רעות	שבטי ישראל		000-0000000		
בעלים		ערבה אשד חיים			מודיעין- מכבים- רעות	שבטי ישראל		000-0000000		
בעלים		דבורה בילואר			מודיעין- מכבים- רעות	שבטי ישראל		000-0000000		
בעלים		דניאל זאב בילואר			מודיעין- מכבים- רעות	שבטי ישראל		000-0000000		
בעלים		(נחמה) ליאת בכור			מודיעין- מכבים- רעות	שבטי ישראל		000-0000000		
בעלים		אסף בן מאיר			מודיעין- מכבים- רעות	שבטי ישראל		000-0000000		
בעלים		שי בר-עם			מודיעין- מכבים- רעות	שבטי ישראל		000-0000000		
בעלים		עינת בר-עם גרינברג			מודיעין- מכבים- רעות	שבטי ישראל		000-0000000		
בעלים		חנה גוטמן			מודיעין- מכבים- רעות	שבטי ישראל		000-0000000		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		ליאור גוטמן			מודיעין- מכבים- רעות	שבטי ישראל		000-0000000		
בעלים		דנית גלעדי			מודיעין- מכבים- רעות	שבטי ישראל		000-0000000		
בעלים		יגאל גלעדי			מודיעין- מכבים- רעות	שבטי ישראל		000-0000000		
בעלים		מרים משה גרינברג			מודיעין- מכבים- רעות	שבטי ישראל		000-0000000		
בעלים		ראובן גרינברג			מודיעין- מכבים- רעות	שבטי ישראל		000-0000000		
בעלים		אילת דניאל			מודיעין- מכבים- רעות	שבטי ישראל		000-0000000		
בעלים		נסים דניאל			מודיעין- מכבים- רעות	שבטי ישראל		000-0000000		
בעלים		מיכאל וואיצק			מודיעין- מכבים- רעות	שבטי ישראל		000-0000000		
בעלים		אירית וואיצק פלמן			מודיעין- מכבים- רעות	שבטי ישראל		000-0000000		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		איגור וולצ'ק			מודיעין- מכבים- רעות	שבטי ישראל		000-0000000		
בעלים		מרינה וולצ'ק			מודיעין- מכבים- רעות	שבטי ישראל		000-0000000		
בעלים		סימון טוב חיים			מודיעין- מכבים- רעות	שבטי ישראל		000-0000000		
בעלים		אלישבע אסתר יובל			מודיעין- מכבים- רעות	שבטי ישראל		000-0000000		
בעלים		ארז שלמה יובל			מודיעין- מכבים- רעות	שבטי ישראל		000-0000000		
בעלים		אלחנדרו ברנרדו כהן			מודיעין- מכבים- רעות	שבטי ישראל		000-0000000		
בעלים		גיקלין לב			מודיעין- מכבים- רעות	(1)		000-0000000		
בעלים		סמואל לב			מודיעין- מכבים- רעות	(2)		000-0000000		
בעלים		עובדיה מנדבה			מודיעין- מכבים- רעות	שבטי ישראל		000-0000000		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אברהם סיטון			מודיעין-מכבים-רעות	שבטי ישראל		000-0000000		
בעלים		בת שבע סיטון			מודיעין-מכבים-רעות	שבטי ישראל		000-0000000		
בעלים		יפה פלג			מודיעין-מכבים-רעות	שבטי ישראל		000-0000000		
בעלים		שמעון פלג			מודיעין-מכבים-רעות	שבטי ישראל		000-0000000		
בעלים		דניאל צחור			מודיעין-מכבים-רעות	שבטי ישראל		000-0000000		
בעלים		חגית צחור			מודיעין-מכבים-רעות	שבטי ישראל		000-0000000		
בעלים		איתן מיכאל ציציאנוף			מודיעין-מכבים-רעות	שבטי ישראל		000-0000000		
בעלים		סימה קהתי			מודיעין-מכבים-רעות	שבטי ישראל		000-0000000		
בעלים		ציון קהתי			מודיעין-מכבים-רעות	שבטי ישראל		000-0000000		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שרה חנה קימרון			מודיעין- מכבים- רעות	שבטי ישראל		000-0000000		
בעלים		בני קצבורג			מודיעין- מכבים- רעות	שבטי ישראל		000-0000000		
בעלים		ליאן קצבורג			מודיעין- מכבים- רעות	שבטי ישראל		000-0000000		
בעלים		זאב רוזנברג			מודיעין- מכבים- רעות	שבטי ישראל		000-0000000		
בעלים		רחל רחבי- אבן			מודיעין- מכבים- רעות	שבטי ישראל		000-0000000		
בעלים		הלה שורקי			מודיעין- מכבים- רעות	שבטי ישראל		000-0000000		
בעלים		רוני אהרן שורקי			מודיעין- מכבים- רעות	שבטי ישראל		000-0000000		
בעלים		דבורה שטיינר			מודיעין- מכבים- רעות	שבטי ישראל		000-0000000		
בעלים		דבורה שיין			מודיעין- מכבים- רעות	שבטי ישראל		000-0000000		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אילנה שכטר			מודיעין- מכבים- רעות	שבטי ישראל		000-0000000		
בעלים		דניאל שכטר			מודיעין- מכבים- רעות	שבטי ישראל		000-0000000		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

(1) כתובת : מס דרכון 650755926.

(2) כתובת : מס דרכון 650755660.

**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	08-8700178		ayeletmarti@gmail.com
	מודד	מיקי סולם	870		מודיעין- מכבים- רעות	מבצע קדש	8	08-9731161		mickeysulam@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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 יחידת דיור צמודת קרקע, שינוי קו בנין קדמי וצידי תת קרקעי ותוספת בריכת שחיה פרטית.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. תוספת זכויות בניה בשטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת של 31 מ"ר לצורך הרחבת קומת מרתף וקרוי מעבר

למחסן גינתי על פי סעיף 62א (א) (16) (א) (1) לחוק.

3. שינוי קו בנין קדמי תת קרקעי (לרח' שבטי ישראל) באופן נקודתי מ-5 מ' ל-3 מ' ושינוי קו בנין צידי תת קרקעי

(למעבר ציבורי) באופן נקודתי מ-3 מ' ל-2 מ' לצורך תוספת שטח עיקרי בקומת מרתף וקרוי מעבר למחסן גינתי

על פי סעיף 62א (א) (4) לחוק

4. תוספת בריכת שחיה פרטית בחריגה מקוי בנין על פי סעיף 62א (א) (9) לחוק.

5. תוספת זכויות בניה בשטחי שרות מעל הכניסה הקובעת של 20 מ"ר עבור הרחבה וקרוי שטח מצללה מקורה

בקומת הקרקע על פי סעיף 62א (א) (1) (4)

תכנון זמין  
מונה הדפסה 18תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

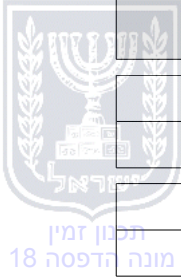
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	111	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	111

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	5,241	100
סה"כ	5,241	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	5,246.39	100
סה"כ	5,246.39	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מגורים לפי השימושים המפורטים עבור אזור מגורים ג' מיוחד בתכנית התקפה מד/במ/6 בהתאם לסעיף 1.6 בהוראות תכנית זו ותוספת שימוש לבריכת שחיה פרטית.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תוספת שטחי הבניה הינה עבור יחידת דיור מס' 2 ברח' שבטי ישראל 48 (בהתאם למפורט בנספח הבינוי המנחה).</p> <p>2. מימוש תוספות הבניה יתאפשר בשלבים ובלבד שבסיום כל שלב יינתן מראה נאה ומוגמר לתוספת הבניה, חלקי המבנה הקיימים הצמודים לה ושטחי הפיתוח הגובלים.</p> <p>3. תוספת הבניה תהווה חלק בלתי נפרד מיחידת הדיור הקיימת. הגישה אל תוספת הבניה תהיה מתוך יחידת הדיור הקיימת.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הרחבת המצללה בקומת הקרקע תהיה בפרטים זהים לקיים במבנה לרבות פרופיל, גוון וכד'.</p> <p>קרוי המצללה יהיה בתוך מסגרת הפרופיל המתכתי.</p> <p>2. פתחים חדשים יותאמו ככל הניתן לפתחים קיימים במבנה לרבות מיקום, גודל, פרופיל, גוון וכד'.</p> <p>4. יחידות טכניות - במידה וההרחבה דורשת שינוי מיקום או תוספת יחידות למערכות טכניות קיימות, יש להציג במסגרת תכנית היתר הבניה מיקום חדש, דרכי גישה לתחזוקה ואלמנטים להסתרה.</p>
ג	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קו בנין קדמי תת קרקעי לרחוב שבטי ישראל יהיה 3 מ' באופן נקודתי בהתאם למופיע בתשריט ובנספח הבינוי.</p> <p>2. קו בנין צידי תת קרקעי למעבר הציבורי הגובל ממערב יהיה 2 מ' באופן נקודתי בהתאם למופיע בתשריט ובנספח הבינוי.</p> <p>2. תותר חריגת בריכת שחיה פרטית מקוי בנין בהתאם למופיע בנספח הבינוי</p>
ד	<p><b>תנאי להקמה</b></p> <p>תנאים לבניית בריכת שחייה פרטית:</p> <p>1. תותר הקמת בריכת שחיה פרטית בשטח של כ-15 מ"ר בהתאם למופיע בנספח הבינוי.</p> <p>2. הקמת בריכת השחייה תעמוד בכל הוראות החוק והתקנות במיוחד בחלק כ"א לתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות - התש"ל 1970)</p> <p>3. עומק הבריכה לא יעלה על 2 מ'.</p> <p>4. בשפת הבריכה המערבית תשמר רצועה פתוחה למעבר ברוחב של לפחות 130 ס"מ וביתר פאות תכנון זמין מונה הדפסה 18</p> <p>הבריכה מרחק מינימלי של כ-20 ס"מ מקירות/גדרות בפיתוח..</p> <p>5. הבריכה תעמוד בכל תקני הבטיחות הנדרשים על פי חוק.</p> <p>6. חלל למתקנים טכניים - תת קרקעי או משולב בבניה ו/או הפתוח הקיימים (עד 3 מ"ר).</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמלי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
								שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
5 (8)	(7)	3 (6)	3	3 (5)	28	6625.64	897.25 (4)	73 (3)	1724.8 (2)	3930.59 (1)	5241	111	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערה ברמת הטבלה:

טבלת השטחים של תכנית שינויים לתכנית בנוי ופתוח שאושרה ביום 16.9.09 ועוסקת בחלוקת יתרת זכויות בניה לכל יחידת דיור במתחם מ-37 נכללת בנספח זכויות בניה מאושרות המצורף להוראות התכנית.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 3853.73 מ"ר זכויות שהוקנו בתכנית בנוי ופתוח מס' F15 מיום 19.2.02 + 10.5 מ"ר אושרו בתכנית מד/31+6 66.36 מ"ר יתרת זכויות שאושרה לחלוקה בתכנית שינויים לתכנית בנוי ופתוח מיום 16.9.09.
- (2) 1661.12 מ"ר זכויות שהוקנו בתכנית בנוי ופתוח מס' F15 מיום 19.2.02 + 43.68 מ"ר יתרת זכויות שאושרה לחלוקה בתכנית שינויים לתכנית בנוי ופתוח מיום 16.9.09 + 20 מ"ר מוצעים בתכנית זו.
- (3) 42 מ"ר אושרו בתכנית מד/31+6 31 מ"ר מוצעים בתכנית זו.
- (4) 718.05 מ"ר זכויות שהוקנו בתכנית בנוי ופתוח מס' F15 מיום 19.2.02 + 179.2 מ"ר יתרת זכויות שאושרה לחלוקה בתכנית שינויים לתכנית בנוי ופתוח מיום 16.9.09.
- (5) מעל כביש עליון: 2 ק' מעל קומת עמודים/חניה לפי תכנית מד/במ/6. מעל כביש תחתון: 3 ק' מעל קומת עמודים/חניה לפי תכנית מד/במ/6.
- (6) למעבר ציבורי קו בנין תת קרקעי 2 מ' בהתאם למסומן בתשריט.
- (7) לא קיים.
- (8) לרחוב תחתון: קו בנין תת קרקעי 3 מ' בהתאם למסומן בתשריט.

**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 במידה ונדרש.

**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 לכל המבוקש בדיעבד (הסדרת חריגות), עד 10 שנים לכל היתר מיום תחילתה של התכנית.



## תכנית מס' 420-0904953

שם תוכנית: מד/מק/61/6-תוספת זכויות בניה רח' שבטי ישראל 48/2, מודיעין

### נספח זכויות ואופן הממוש באופן יחסי לכלל הדירות במגרש

עורך התוכנית: אילת מארטינוטי תאריך: 18.11.20 חתימה:

מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים					גודל מגרש (מ"ר)	מס' חלקה	לפי תכנית	יעוד
		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
28	120	6285.5	718	42	1661	3864.5	5241	111	מד/6/31	מגורים ב'

**מותרת תוספת של 60% לסה"כ השטח העיקרי** לפי תקון 101 (סעי' 62א(1)(א)(1)(א):  $2343.9 \text{ מ"ר} = 60/100 \times 3906.5$

**החלק ברכוש המשותף של תת חלקה מס' 2 בחלקה מס' 111 (לפי נסח טאבו): 32/611**

סה"כ תוספת מותרת בשטח עיקרי לתת חלקה מס' 2 בחלקה מס' 111 (לפי החלק היחסי ברכוש המשותף מנסח הטאבו):  $122.76 \text{ מ"ר} = 2343.9 \times 32/611$

סה"כ שטח התוספת המוצעת: **31 מ"ר** לשטח עיקרי.

**מותרת תוספת של 30% לסה"כ שטח השרות** לפי תקון 101 (סעי' 62א(1)(א)(4):  $713.7 \text{ מ"ר} = 30/100 \times 2379$

**החלק ברכוש המשותף של תת חלקה מס' 2 בחלקה מס' 111 (לפי נסח טאבו): 32/611**

סה"כ תוספת מותרת בשטח שרות לתת חלקה מס' 2 בחלקה מס' 111 (לפי החלק היחסי ברכוש המשותף מנסח הטאבו):  $37.4 \text{ מ"ר} = 713.7 \times 32/611$

סה"כ שטח התוספת המוצעת: **20 מ"ר** לשטח שרות.

מכאן, שממוש הזכויות המוצע אינו פוגע ביתר הדירות בחלקה.

**נספח זכויות בניה מאושרות**

**שם תוכנית: 420-0904953-מד/מק/61/6-תוספת זכויות בניה רח' שבטי ישראל 48/2, מודיעין**

**נספח זכויות והוראות בניה – מצב מאושר**

עורך התוכנית: אילת מארטינוטי תאריך: 17.12.20 חתימה: \_\_\_\_\_

**מצב מאושר עפ"י תכנית מד/במ/6**

יעוד	לפי תכנית	מס' מתחם / מגרש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית תא משטח (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	אחורי	
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת						מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ג' מיוחד	מד/במ/6	מ-37	17286	11760	5100	-	3000	19860	115	ל.ר.	ל.ר.	לא רלוונטי	לא רלוונטי	84		
									115							

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

יעוד	לפי תכנית	מס' מתחם / מגרש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית תא משטח (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	אחורי	
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת						מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ג' מיוחד	בינוי ופיתוח F15 מיום 19.2.02	מ-37-1	5241	3853.7(*)	1661.1(*)	-	718(*)	6232.8(*)	119	ל.ר.	ל.ר.	לא רלוונטי	לא רלוונטי	28		
	היתר בניה מס' 20020224	מ-37-1	5241	3853.73(*)	1661.12(*)	-	718.05(*)	6232.9(*)	119					28		

במסגרת תכניות בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 למתחם 37 נקבעה חלוקת משנה למגרשים שעל בסיסן נרשמו חלקות המגורים. תכנית זו חלה על מגרש מ-37-1 הרשום כחלקה 111 בגוש 5815, יח"ד מס' 2A רשומה כחת חלקה 2.

(\*) עפ"י היתר בניה - היתרי הבניה שהוצאו למגרשים השונים הנכללים במתחם 37 גזרו זכויות בניה מתוך סל הזכויות במתחם זה.

**מצב מאושר עפ"י תכנית מד/31/6**

יעוד	לפי תכנית	מס' מתחם / מגרש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ב	מד/31/6	001	5241	10.5+	42+	6574.55	84	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	
						19860	115									

**מצב מאושר עפ"י תכנית בינוי ופיתוח 1:250-תכנית שינויים מיום 5.10.09 – אושרה בוועדה מס' 200900100 מיום 16.9.09**

טבלת שטחים תב"ע מול היתרים מגרש 37								
מצב	תת מגרש	שטח עיקרי מעל 00	שטח עיקרי מתחת 00	סה"כ שטח עיקרי	שטח שטח מעל 00	שטח שירות מתחת 00	סה"כ שטח שירות	סה"כ כללי
תב"ע		11760.00	0.00	11760.00	5100.00	3000.00	8100.00	19860.00
היתרים	37-1	3853.73	0.00	3853.73	1661.12	718.05	2379.17	6394.04
	37-2	3853.38	0.00	3853.38	1639.11	871.98	2511.09	6364.47
	37-3	3853.54	0.00	3853.54	1664.52	871.98	2540.50	6394.04
ס"כ		11560.65	0.00	11560.65	4968.75	2462.01	7430.76	19152.55
יתרה		199.35	0.00	199.35	131.25	537.99	669.24	707.45
עבור כל יח"ד (/ 84)		2.37	0.00	2.37	1.56	6.40	7.97	8.42