

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 420-0962357

מד/מק/6/62 - רח' יוסף 28



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי מודיעין-מכבים-רעות  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

מגרש 128 בשכונת השבטים הינו מגרש ביעוד מגורים א' מכח תכנית מד/6/25. תכנית זו קובעת תוספת זכויות בניה, שינוי הוראות בינוי מתכנית מד/מק/43 בדבר גובה המרתף. ושינוי הוראות בינוי לנושא קירויים, עליית גג, מרתפים, מערכות ומחסנים.  
כל זאת עבור בית צמוד קרקע ברחוב יוסף 28.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



מד/מק/62 - רח' יוסף 28

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

420-0962357

מספר התכנית

0.500 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) (5), 62 א (א) (9), 62 א (א) (1) (8)

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	200831
קואורדינאטה Y	643910

**1.5.2 תיאור מקום****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	יוסף	28	

שכונה השבטים

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5813	מוסדר	חלק		107

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/6/25	128

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/08/2018	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
27/07/2014	7124	6846	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/ 6 / 25 ממשיכות לחול.	שינוי	מד/ 6 / 25



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נעמי גלברט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נעמי גלברט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		13: 29 09/05/2021	נעמי גלברט	09/05/2021	1		מנחה	זכויות בניה מאושרות
לא		09: 18 16/08/2021	שירי פרידמן	16/08/2021	1	1: 200	רקע	בינוי
לא		09: 18 16/08/2021	נעמי גלברט	16/08/2021	1	1: 250	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	אילנה ביליג			מודיעין- מכבים- רעות	יוסף	28			dbillig@bonfixmedical.com
	פרטי	דניאל ביליג			מודיעין- מכבים- רעות	יוסף	28			dbillig@bonfixmedical.com

**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		אילנה ביליג			מודיעין- מכבים- רעות	יוסף	28			dbillig@bonfixmedical.com
בעלים		דניאל ביליג			מודיעין- מכבים- רעות	יוסף	28			dbillig@bonfixmedical.com

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה. אדריכלות	עורך ראשי	נעמי גלברט	15776		מודיעין- מכבים- רעות	שד הרכס	13			nomi@nomik g.co.il
אדריכלית	אדריכל	שירי פרידמן	00101603		רחובות	הנשיא הראשון	54			shiri.friedma n@gmail.co m
מודד רשום	מודד	יזיד בדיר	1389		כפר קאסם	(1)				yazed.b. 86@gmail.co m

(1) כתובת: ת.ד. 672.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

1. תוספת זכויות בניה עבור מרתף
2. שינוי הוראות בינוי מתכנית מד/מק/43
3. שינוי הוראות בינוי מתכנית מד/6/25

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

1. תוספת שטח עיקרי תת קרקעי בהיקף של 88 מ"ר לפי סעיף 62א(א1)(8) לחוק.
2. שינוי הוראת בינוי מתכנית מאושרת מד/מק/43 בדבר גובה מרתף: גובה המרתף יהיה מיני 2.2 מ' במקום 2.5 מ'. לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק.
3. שינוי הוראות בינוי מתכנית מד/6/25 בדבר מרתף, מיקום מערכות, קירויים, עליית גג, מחסנים ושימוש בשטחי שירות לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק.
4. ניוד שטחי שירות בהיקף של 20 מ"ר מהמרתף אל קומת הקרקע. לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	128



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	500	100
סה"כ	500	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500.37	100
סה"כ	500.37	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. תוספת הבניה</p> <p>(1) תוספת הבניה במרתף תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה והגישה תהיה מתוך יחידת הדיור הקיימת בלבד.</p> <p>(2) כל תוספות הבניה יהיו בתחום מעטפת הבנין הקיים למעט קירויים ומחסן גינה.</p> <p>(3) פתחים חדשים אם יידרשו יותאמו לפתחים קיימים לרבות פרופיל וגוון.</p> <p>(4) שטחי שירות בקומת המרתף ינוידו אל קומת הקרקע לטובת אחסנה וקירויים.</p> <p>ב. קירויים</p> <p>(1) יותר קירוי הכניסה לבית, קירוי כניסה למחסן ויציאה מחדר מגורים. קירויים אלה יהיו מחומר קל או מרעפים כדוגמת גג עליון של הבית לאישור אדריכלית העיר בתהליך היתר הבנייה.</p> <p>(2) יותר קירוי מצללות החניה בקירוי קל בגוון בהיר.</p> <p>ג. מחסנים</p> <p>(1) תותר הקמת מחסן בקומת הקרקע במקום המחסן בקומת המרתף, בתחום קונטור המבנה הקיים או עפ"י היתר, או בחזית שאינה נצפית משטח ציבורי ושלא ע"ח חניה.</p> <p>(2) תותר גישה ישירה מהמחסן אל פנים הבית.</p> <p>(3) גמר מחסן כלי גינה בחצר אחורית יהיה תואם למבנה הקיים מבחינת חומר הגמר, עיבוד וגוון.</p> <p>ד. מערכות</p> <p>במידה וההרחבה דורשת שינוי מיקום או תוספת יחידות למערכות טכניות קיימות, יש להציג במסגרת הבקשה להיתר הבניה מיקום חדש, דרכי גישה לתחזוקה ואלמנטים להסתרה, בהתאם להנחיות הועדה המקומית לנושא מערכות.</p> <p>ה. עלית גג</p> <p>(1) לא תותר הגבהת גג רעפים קיים. חלונות עבור השימוש בחלל עליית הגג ימוקמו במישור גג הרעפים ו/או בגמלון.</p> <p>(2) לא יותר כל שינוי בגיאומטריה של גג הרעפים, לרבות התקנת "קוקיות".</p> <p>(2) יותר שימוש משני למגורים כגון ח.משחקים או ח.עבודה בעליית הגג, בתנאי שגובהה בחלקו העליון של הגג, לא יפחת מ-2.2 מ'.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>(1) תותר הרחבת מרתף בקונטור המבנה בלבד עפ"י המאושר בתכנית מד/מק/43.</p> <p>(2) תוספת הבניה תהווה חלק בלתי נפרד מיחידת הדיור והגישה למרתף מתוך יחידת הדיור בלבד.</p> <p>(3) גובה המרתף יהיה 2.20 מינ'.</p> <p>(4) במרתף תותר בניית מטבחון וחדרי רחצה הכוללים מקלחת ו/או אמבטיה.</p>



מגורים א'	4.1
<p>5)אוורור המרתף באמצעות חצר אנגלית או אמצעים מכניים. מערכת מכנית תאושר רק לאחר בדיקה לנוכחות גז ראדון ע"י מכון בדיקה מוסמך, הבדיקה לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. המערכת המכנית תותאם להמלצות דוח בדיקת הראדון ובכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
5	5	0	4	1	2 (2)	8.5	1	425	33	88	(1) 82	222	500	128	מגורים א'	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 62 מ"ר מתכנית מד/25/6 + 20 ניווד ממרתף.

(2) + גלריה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**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.
2. תנאי למתן היתר בניה הינו רישום הערה בספרי המקרקעין לפי תקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011 בדבר איסור פיצול יח"ד הקיימת לשתי יח"ד או יותר. רישום ההערה יהיה על ידי מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו.

**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**

מימוש התכנית עד 10 שנים מיום תחילתה. עבור חריגות בניה - מידי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**נספח 1. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר יוסף 28**



**מצב מאושר**

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה	מספר יחיד	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' מתחם / מגרש	לפי תכנית	יעוד	
	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	(מטר)		סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	0	4	5	1	2	8.5	26.0	7140.0	1300.0		1520.0	4320.0	11,118.0	19	מד/במ/6	מגורים ב
							1.0	337.0	53.0		62.0	222.0	500.0	128	מד/6/25	מגורים א
							7.0	219.8	30.4		14.0	175.4	500.0	19/16	20010089	היתר בניה

