

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

|   |                  |
|---|------------------|
| משרד הפנים<br>מחוז מרכז                                     |                  |
| <b>הוראות התוכנית</b>                                       | 20.12.2011       |
| תוכנית מס' מד/30/6  | נתקבל<br>תיק מס' |
| שם תוכנית: תוספת זכויות בניה - רח' שרה אמנו 130/1, מודיעין. |                  |

מחוז: מרכז  
מרחב תכנון מקומי: מודיעין  
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

### אישורים

| מתן תוקף   | הפקדה |
|--|-------|
| <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;"> <p>משרד הפנים מחוז המרכז<br/>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965<br/>אישור תכנית מס' גא/30/6<br/>התכנית מאושרת מכח<br/>סעיף 108 (ג) לחוק<br/>מתאריך 7/2/11<br/>יו"ר הועדה המחוזית</p> </div> |       |
|  |       |
|  |       |

**דברי הסבר לתוכנית**

תכנית זו קובעת תוספת זכויות בניה של 14מ"ר בשטח עיקרי ליח' דיור מטיפוס גן הפונה לחזית אחורית-ואינה נצפית מהרחוב (מפלס -0.00) במבנה מסוג בית גבוה (6 קומות מכוון הרחוב, 5 קומות מכוון השטח הפתוח האחורי) ברח' שרה אמנו מס' 130/1. תוספת הזכויות נועדה לאפשר תוספת של חדר למגורים (בדיעבד) על חשבון שטחי מחסנים הנמצאים בקונטור המבנה. פתרון אחסון חלופי ניתן כתוספת הבנויה בהיקף החיצוני של המבנה הקיים ובנגישות ישירה מהחצר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

תוספת זכויות בניה - רח' שרה אמנו 1/130 , מודיעין.

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

יפורסם ברשומות

מד/30/6

מספר התוכנית

7.816 דונם

**1.2 שטח התוכנית**

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 8.12.11

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מודיעין-מכבים רעות**

קואורדינטה X 200,500  
קואורדינטה Y 643,300

מגרש מ-53 בנין F. דירת גן אחורית(מסי 1) -  
במגרש מגורים בבניה רוויה הכולל קומפלקס  
של 6 בניינים בני 5-6 קומות. המגרש גובל מצידו  
האחד בשצ"פ (מעבר ציבורי להולכי רגל) ובקצה  
רח' משולב ללא מוצא ומצידו האחר ברח' שרה  
אמנו בשכונת בוכמן דרום.

**1.5.2 תיאור מקום**

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית עיריית מודיעין-מכבים-רעות**

התייחסות לתחום הרשות נפה  
חלק מתחום הרשות רמלה  
מודיעין-מכבים-רעות יישוב שכונה רחוב מספר בית

מוריה (אתר בוכמן דרום) שרה אמנו 130/1

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 5816     | מוסדר   | חלק מהגוש     | 10                  |                   |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
| ל.ר.     |              |

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| מד/3/6/א'   | מ-53             |

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

| מספר תוכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס   | מספר ילקוט פרסומים | תאריך   |
|--------------------|---------|---|--------------------|---------|
| מד/במ/6            | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מד/במ/6 ממשיכות לחול. | 4644               | 17.5.98 |
| מד/6/א3            | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מד/6/א' ממשיכות לחול. | 5162               | 27.2.03 |

## 1.7 מסמלי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | מספר עמודים | קני"מ | תחילה         | סוג המסמך                 |
|--------------|-----------|------------|-------------------|---------------|-------------|-------------|-------|---------------|---------------------------|
|              | ו.מחוזית  | אילת       | 5.5.11            |               | 13          |             |       | מחייב         | חוראות התוכנית            |
|              | ו.מחוזית  | מארטנינוטי | 19.8.10           | 1             |             |             | 1:500 | מחייב         | תשריט התוכנית             |
|              | ו.מחוזית  | אילת       | 21.9.10           | 1             |             |             | 1:100 | * מחייב חלקית | נספח בניין                |
|              | ו.מחוזית  | מארטנינוטי | 19.8.10           |               | 1           |             |       | מנחה          | נספח זכויות בנייה מאושרות |

כל מסמלי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המהיבנים לבין המנהלים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

\* מחייב חלקית – מחייב עבור תוספת הבניה המבוקשת במסגרת תכנית זו, למעט לנושא מיקום פתחים.

8/12/2011

תבנית: הוראות מעתה לפתח לילול 2009

עמוד 6 מתוך 13

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

| מגיש התוכנית  |              |                |           |            |                           |           |                            |             |        |     |
|---------------|--------------|----------------|-----------|------------|---------------------------|-----------|----------------------------|-------------|--------|-----|
| 1.8.1         | מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת                      | טלפון       | סלולרי | פקס |
| גוש/ תלקח(ים) |              |                |           |            |                           |           |                            |             |        |     |
| 6581 תלקח 10  |              |                |           |            |                           |           | רח' שדה אמונ 130/1 מודיעין | 077-5344808 |        |     |

| זים בפועל |              |                |           |            |                           |           |       |       |        |     |
|-----------|--------------|----------------|-----------|------------|---------------------------|-----------|-------|-------|--------|-----|
| 1.8.2     | מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס |
|           |              |                |           |            |                           |           |       |       |        |     |
|           |              |                |           |            |                           |           |       |       |        |     |

| בעלי עניין בקרקע |              |                |           |            |                           |           |       |       |        |     |
|------------------|--------------|----------------|-----------|------------|---------------------------|-----------|-------|-------|--------|-----|
| 1.8.3            | מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס |
|                  |              |                |           |            |                           |           |       |       |        |     |
|                  |              |                |           |            |                           |           |       |       |        |     |
|                  |              |                |           |            |                           |           |       |       |        |     |

| עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו |              |                |           |            |                           |           |       |       |        |     |
|--------------------------------|--------------|----------------|-----------|------------|---------------------------|-----------|-------|-------|--------|-----|
| 1.8.4                          | מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס |
|                                |              |                |           |            |                           |           |       |       |        |     |
|                                |              |                |           |            |                           |           |       |       |        |     |
|                                |              |                |           |            |                           |           |       |       |        |     |

8/12/2011

תבנית הוראות מעודכנת ליום 2009

עמוד 7 מתוך 13

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

| מונח | הגדרת מונח |
|------|------------|
|      |            |
|      |            |

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

תוספת זכויות בניה להרחבת יח"ד קיימת מטיפוס דירת גן.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. תוספת זכויות בניה בשטח עיקרי (14 מ"ר) ליח"ד מטיפוס דירת גן.  
 ב. שינוי הוראות בנייה לעניין מיקום מחסן.  
 ג. הנחיות לעיצוב אדריכלי עבור תוספת הבניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 7816.816 דונם

| הערות  | סה"כ מוצע בתוכנית | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך      | סוג נתון כמותי          |
|--|-------------------|-------------------------|-----------|----------|-------------------------|
| שטח שרות מאושר:                              | 5999              | 14+                     | 5985      | מ"ר      | מגורים<br>תא שטח<br>001 |
| 5200 מ"ר מתחת ל- 0.00, 1860 מ"ר מעל ל- 0.00. | 63                | ללא שינוי               | 63        | מס' יח"ד |                         |

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.



### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

| יעוד | תאי שטח | תאי שטח כפופים | מגורים ב' |
|------|---------|----------------|-----------|
|      | 001     |                |           |

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

#### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מוצע |        | יעוד      | מגורים ב' | ↑ | מצב מאושר |        | יעוד | מגורים ג' מיוחד 1 |
|----------|--------|-----------|-----------|---|-----------|--------|------|-------------------|
| מ"ר      | אחוזים |           |           |   | מ"ר       | אחוזים |      |                   |
| 100      | 7816   | מגורים ב' | 100       |   | 7816      |        |      |                   |
| 100      | 7816   | מגורים ב' | 100       |   | 7816      |        | סה"כ |                   |

8/12/2011

תכנית הוראות מעודכנת לתל"ז 2009

עמוד 9 מתוך 13

## 4 יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 שם ייעוד: אזור מגורים ב'   |               | 4.1   |
|--|---------------|---|
| שימושים  |               | 4.1.1   |
| מגורים, לפי השימושים המפורטים עבור אזור מגורים ג' מיוחד 1 בתכנית התקפות. |               | א.  |
| הוראות   |               | 4.1.2   |
| א.   | כללי          | 1. תוספת שטחי הבניה הינם עבור יחידת דיור מטיפוס דירת גן ברח' שרה אמנו מסי' 130/1, מודיעין ובהתאם למפורט בנספח הבינוי.   |
| ב.   | בינוי         | 1. סה"כ תוספת זכויות הבניה המבוקשים במסגרת תוכנית זו הינם 14 מ"ר לשטח עקרי עבור הסבת חלל מחסנים לחלל מגורים. ממוש תוספת זכויות הבניה תתאפשר באופן המפורט להלן וכמתואר בנספח הבינוי.<br>2. עבור יח' הדיור שכתובתה מופיעה בסעי' א.1. לעיל תותר הקמת מחסן חלופי לשטחי אחסנה שבוטלו במיקום המפורט בנספח הבינוי בשטח של עד 8.5 מ"ר. המחסן ישמש כמחסן דירתי ומחסן כלי גינה.   |
| ג.   | עיצוב אדריכלי | 1. גמר תוספת הבניה יהיה זהה לגמר המבנה הקיים מבחינת חומר, עיבוד וגוון לאישור מהנדס העיר. גמר התוספת לרבות המחסן יהיה אבן טבעית מרובעת ומסותתת זהה לקיים במבנה. גמר התוספת יושלם ויבוצע כל הנדרש גם על חלקי בנין קיימים לקבלת מראה נאה ואחיד.<br>2. פתחים שיפתחו בקירות חיצוניים של תוספת הבניה יותאמו לחזית המבנה ופרטיהם יותאמו לפרטי הפתחים הקיימים במבנה.<br>3. פתחים שיפתחו במחסן יוגבלו לשטח של עד 0.8 מ"ר. הפתח ישמש כצוהר לאוורור ויותקן בו תריס רפפה ממתכת.<br>4. גג תוספת הבניה יהיה יצוק מבטון או יבנה מקרוי קל בגוון אבן. קרוי קל יוסתר מאחורי קיר כמפורט בנספח הבינוי. גג יצוק מבטון יחופה בשכבת אגרגט בהיר בעובי שלא יפחת מ-5 ס"מ.<br>5. גובה חיצוני של המחסן החדש, כולל מעקה גג, יוגבל לגובה 2.90 מ' מפני מפלס פיתוח הקרקע בחצר הפרטית של יח' הדיור.<br>6. גובה המחסן יוגבל ל-2.20 מ' נטו מרצפה לתקרה.<br>7. ניקוז גג תוספת הבניה יהיה בתחום שטח החצר הפרטית.<br>8. מעבה/מדחס יחידת מיזוג האויר ימוקם כמפורט בנספח הבינוי ובכל מקרה יוצנע למבט, בפרט מרשות הרבים. |

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

| קווי בנין (מטר) | קווי בנין ציד-ציד-שמאלי | קווי בנין ציד-ימני | קדמני | מספר קומות         |                   | תכסיית (%) משטח תא השטח | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | מספר יח"ד | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה מ"ר |           |            | גודל מגרש (מ"ר) | מסי מתחם | יעוד     |
|-----------------|-------------------------|--------------------|-------|--------------------|-------------------|-------------------------|-------------------------|-----------|-----------------------|---------------|-----------|------------|-----------------|----------|----------|
|                 |                         |                    |       | מתחת לכניסה הקובעת | מעל לכניסה הקובעת |                         |                         |           |                       | סה"כ          | שטחי בניה | שטחי שירות |                 |          |          |
|                 |                         |                    |       | ללא שטח            | ללא שטח           | ללא שטח                 | ללא שטח                 | ללא שטח   | 167                   | 13,059        | -         | -          | 7,816           | 53-מ     | מגורים ב |

(ל) 14.0 מ"ר שטח עיקרי תוספת למאושרי ולא סה"כ. תוספת השטח הינה עבור הרחבה של יח"ד ברחו שדה אפנו 130/1 (בנין F דירה מסי 1).

8/12/2011

תכנית הרחבות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 11 מתוך 13

**6. הוראות נוספות****6.1 היטל השבחה**

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

**6.2 תנאים להוצאת היתר בניה**

1. היתר בניה ע"פ תוכנית זו יכלול הסדרה של כל חריגות הבניה בתחום הנכס נשוא תכנית זו, לרבות הריסה אם נדרש.
2. חומרי הגמר של התוספת יותאמו לחומרי הגמר של המבנה לאישור מהנדס הוועדה המקומית.

**6.3 רשות העתיקות**

כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח - 1978.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב   | תאור שלב | התנייה |
|------------|----------|--------|
| לא רלוונטי |          |        |

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - מידי.

## 8. חתימות

|                         |                          |             |                 |
|-------------------------|--------------------------|-------------|-----------------|
| מגיש התוכנית            | שם: נחמה אסרף            | חתימה:      | תאריך: 8.12.11  |
| יזם בפועל               | שם: לא רלוונטי           | חתימה:      | תאריך:          |
|                         | תאגיד:                   | מספר תאגיד: |                 |
| בעל עניין בקרקע (בעלים) | שם:                      | חתימה:      | תאריך:          |
|                         | תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל | מספר תאגיד: |                 |
| בעל עניין בקרקע (חוכר)  | שם: נחמה אסרף            | חתימה:      | תאריך: 8.12.11  |
| עורך התוכנית            | שם: אילת מארטינוטי       | חתימה:      | תאריך: 15.12.11 |