

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית		משרד הפנים
		מחוז מרכז
		28. 08. 2013
תוכנית מס' מד/10/2		נתקבל
		תיק מס'
שם תוכנית:		
תוספת זכויות בנייה עבור עליות גג, בתים פינתיים, שכ' המגינים		

מחוז: מרכז
 מרחב תכנון מקומי: מודיעין-מכבים-רעות
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: 6/8/12 (א) 2 (ב) 10 (ג) 18 לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר 30. 10. 2013 יו"ר הוועדה המחוזית תאריך	

דברי הסבר לתוכנית

- תכנית זו באה לאפשר הרחבת דירות קטנות בנות 3 – 4 חדרים וממ"ד בבתים פינתיים בשכונת המגנים בעיר מודיעין.
- הרחבת הדירות תהיה בחלל גג הרעפים הקיים בלבד.
- לא יהיה שינוי במעטפת הבניין, למעט פתיחת חלונות בגג ובגמלוני פנימיים.
- הגישה להרחבה תהיה מתוך מדרגות פנים דירתיות.
- סה"כ תוספת השטח תהיה בין 28 מ"ר לבין 34 מ"ר שטח עיקרי לכל יח"ד, בהתאם לדגם.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

תוספת זכויות בנייה עבור עליות גג, בתים
פינתיים, שכ' המגינים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

מד/10/2

מספר התוכנית

5.044 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

8/7/2013 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות

של תכנית מפורטת

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך

להפקיד את התוכנית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה 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 200175
קואורדינטה Y 646145

1.5.2 תיאור מקום מגרשים פינתיים עם בתים דו-קומתיים בעלי 4 יח"ד בשכונת המגורים "המגינים"**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מודיעין-מכבים-רעות בתוכנית**

התייחסות לתחום
הרשות
נפה

חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית מודיעין-מכבים-רעות המגינים (אתר השמשוני)יפורסם
ברשומות

יישוב
שכונה

רחוב
מספר בית
דוד אלעזר
35

רחוב
מספר בית
יעקב דורי
19, 16

רחוב
מספר בית
מרדכי מקלף
12, 3

רחוב
מספר בית
חיים ברלב
38, 14

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5693	מוסדר	חלק מהגוש	47, 7	
5696	מוסדר	חלק מהגוש	17, 12, 9	
5698	מוסדר	חלק מהגוש	7	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
5693	5616 (חלק), 5640 (חלק)
5696	5616 (חלק)
5698	5616 (חלק)

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות מתכנית מד/2/2 : 401, 402, 403, 405, 407 (חלקיים).**1.5.8 מהחבי 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/2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית המתאר המקומית מד/במ/2 ממשיכות להתקיים	4393	22/3/1996
מד/1/2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית המתאר המפורטת מד/1/2 ממשיכות להתקיים	4617	12/2/1998
מד/2/2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית המתאר המפורטת מד/2/2 ממשיכות להתקיים	4605	11/1/1998

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב	-	15	-	8/7/2013	מרטין מגל אדריכלים אדרי' אריה רוזנברג	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:1,250	-	1	8/7/2013	מרטין מגל אדריכלים אדרי' אריה רוזנברג	ועדה מחוזית	
נספח 1: בינוי	מנחה	1:100	-	1	8/7/2013	מרטין מגל אדריכלים אדרי' אריה רוזנברג	ועדה מחוזית	
נספח 2: זכויות והוראות בנייה – מצב מאושר	מנחה	-	1	-	29/11/2012	מרטין מגל אדריכלים אדרי' אריה רוזנברג	ועדה מחוזית	

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה
	אנדרי לרנר אולגה לרנר	306195942 308847847				עמק חרוד 18/5, מודיעין		054-7402472		dromort@gmail.com	7/5693 חלקת משנה 3 מרדכי מקלף 3
	רודריק דוד רודריק ורד	022635163 028123271				היחלום 21/9, מודיעין		052-2916222		veredrodrik@gmail.com	47/5693 חלקת משנה 3 חיים ברלב 14
	גבי סוריה עופרה סוריה	011817574 059201269				דוד אלעזר 35, מודיעין	08-9715610	057-8184283	08-9715610	gabisorial@gmail.com	9/5696 חלקת משנה 3 דוד אלעזר 35
	ששון חדד נעמה חדד	022634802 029331618				מרדכי מקלף 12, מודיעין	08-9711820	057-8186895		hadad5@013.net.il	12/5696 חלקת משנה 4 מרדכי מקלף 12
	רון לביא תרצה לביא	053526703 013314133				דן 8, מודיעין	077-4006266	050-2656661/2		ronlavi@gmail.com tirzalavi@gmail.com	17/5696 חלקת משנה 3 יעקב דורי 19
	עופר מרד סיגל מרד	024502981 027818004				חיים ברלב 38, מודיעין	08-9730145	050-2289708	03-5614535	gros-cpa@zahav.net.il	17/5696 חלקת משנה 4 חיים ברלב 38
	אריז ששון מירה ששון	023782980 024936627				יעקב דורי 16, מודיעין		052-6103058 052-2345380		erez400@gmail.com	7/5698 חלקת משנה 3 יעקב דורי 16

1.8.2 יזם במועל לא רלוונטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	גוש/חלקה
בעלים	משה סופר רויטל סופר	059833665 038349106			יחזקאל הנביא 4	077-2007574			7 / 5693 חלקת משנה 1
בעלים	יפעת בן מלך דחוקי גיא דחוקי	029345964 027436416			מרדכי מקלף 3	08-9732465			7 / 5693 חלקת משנה 2
בעלים	אנדרי לרנר אולגה לרנר	306195942 308847847			עמק חרוד 18/5		054-7402472		7 / 5693 חלקת משנה 3
בעלים	אלכסנדר שוימר פרידה שוימר	016370397 016701849			רגב מרדכי 12, ראשלי"צ	03-9477267	052-3296938 050-5814674		7 / 5693 חלקת משנה 4
בעלים	רמי אסולין	022358444			משה דיין 17	08-9713695			47 / 5693 חלקת משנה 1
בעלים	אוהד ערמון אפרת ערמון	024451692 027800986			חיים ברלב 16	08-9714285			47 / 5693 חלקת משנה 2
בעלים	רודיק דוד רודיק ורד	022635163 028123271			היהלום 21/9, מודיעין		052-2916222		47 / 5693 חלקת משנה 3
בעלים	דלית חן בן חמו	059802124			משה דיין 17		052-2603355		47 / 5693 חלקת משנה 4
בעלים	ענבל לוי	027830884			מרדכי מקלף 2				9 / 5696 חלקת משנה 1
בעלים	רפאל כהן יפעת כהן ווקנין	022197651 028963551			דוד אלעזר 33	08-9713323	052-2584393		9 / 5696 חלקת משנה 2
בעלים	עופרה סוריה גבי סוריה	59201269 011817574			דוד אלעזר 35	08-9715610	057-8184283	08-9715610	9 / 5696 חלקת משנה 3
בעלים	ניר שניר	027221951			מרדכי מקלף 4				9 / 5696 חלקת משנה 4
בעלים	ליאת לוי דוד לוי	028701027 022148530			מרדכי מקלף 14	08-9712105	052-1200059		12 / 5696 חלקת משנה 1
בעלים	דוד בכר יעל בכר גיולי	057494023 058803537			חיים ברלב 28	08-9713320	052-3785954		12 / 5696 חלקת משנה 2
בעלים	מנשה רם מרב רם	022568570 022800452			חיים ברלב 28				12 / 5696 חלקת משנה 3
בעלים	ששון חיד נעמה חיד	022634802 029331618			מרדכי מקלף 12	08-9711820	057-8186895		12 / 5696 חלקת משנה 4
בעלים	גיל הופמן נתנאלה הופמן	029611886 037690336			יעקב דורי 21	08-9713993			17 / 5696 חלקת משנה 1
בעלים	אילן דבלסטיין	014078653			חיים ברלב 40	08-9713259			17 / 5696 חלקת משנה 2
בעלים	רון לביא תרצה לביא	053526703 013314133			דן 8, מודיעין	077-4006266	050-2656661/2		17 / 5696 חלקת משנה 3
בעלים	עופר מרד סיגל מרד	024502981 027818004			חיים ברלב 38	08-9730145	050-2289708	03-5614535	17 / 5696 חלקת משנה 4
בעלים	גולן יחזקאל אסנת יחזקאל	025021759 027223981			דוד אלעזר 49	08-9713131	057-2313133 052-3950152		7 / 5698 חלקת משנה 1

בעלים	עדי גור אריה מיכל גור אריה	056692346 024027997			יעקב דורי 14				7/5698 חלקת משנה 2
בעלים	ששון ארז ששון מירה	023782980 024936627			יעקב דורי 16			052-6103058	7/5698 חלקת משנה 3
בעלים	אהרן מרקוביץ אטלה מרקוביץ	017524927 01754935			דוד אלעזר 51				7/5698 חלקת משנה 4

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	מרטין מגל אדריכלים אדרי אריה רוזנברג	06970793	5439			שד' הלי"ה 5, חיפה	04-8122602	054-8122632	04-8122601	martin@mma.co.il
מועד	מועד	הלפרין פלוס מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ משה פלוס	042468215	442			הכשרת הישוב 10, ראשלי"צ	03-9627082		03-9726874	moshe@hf- mapping.co.il

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
עליית גג	כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, תוספת שלישית (תקנה 19).

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**

מתן אפשרות לבנייה בעליות הגג בבתיים פינתיים בשכ' המגינים (פרויקט נאות מודיעין – אתר השמשוני)

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- תוספת זכויות בנייה של בין 28 מ"ר לבין 34 מ"ר לשטח עיקרי עבור בנייה בחלל עליית הגג, בהתאם לדגם המבנה.
- קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	5.044
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	2,916	+202	3,118	-	28 מ"ר כפול 6 יחיד + 34 מ"ר
	מס' יחיד	24	0	24	-	ב- 6 חלקות נפרדות

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 א'	1 עד 6	-	-	-	-

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 מאושר			←	מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים		יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	5,044	100%		מגורים א'	5,044	100%
סה"כ	5,044	100%		סה"כ	5,044	100%

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים, כמפורט בתכניות התקפות מד/במ/2 ומד/2/2 עבור אזור מגורים ב'	
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות בינוי	1 כל הוראות הבינוי תהינה כפי שנקבע בתכניות התקפות, להוציא הנושאים המפורטים להלן. 2 תותר תוספת בנייה בעליית הגג לדירות בקומה א' בלבד. 3 תוספת הבנייה תהיה רק לדירות של מגישי התכנית. 4 תוספת שטח הבנייה ניתנת לניצול רק בעליית הגג. 5 הכניסה לתוספת תהיה מתוך הדירה המורחבת בקומה א' באמצעות מדרגות פנימיות. 6 חישוב השטח ייעשה עפ"י התקנות. 7 תוספת הבנייה לא תחרוג ממעטפת המבנה והגג הקיים. 8 ייאסר שינוי בגובה או בשיפועי הגג הקיים ובמעטפת הבניין למעט פתיחת חלונות ו/או פתחים לאיוורור. 9 תיאסר בניית קוקיות או בליטות אחרות בגג.
ב.	עיצוב אדריכלי	1 כל הוראות העיצוב האדריכלי תהינה כפי שנקבע בתכניות התקפות, להוציא הנושאים המפורטים להלן. 2 תותר פתיחת חלונות במישור הגג (צהר) בגודל מירבי של 1 מ"ר לחלון. 3 תותר פתיחת חלונות בקיר גמלון פנימי (הפונה לחלק גג שטוח). 4 תיאסר פתיחת חלונות בקירות אנכיים הנמשכים מהקומה שמתחת. 5 תיאסר פתיחת דלתות לחלק הגג השטוח. 6 חומרי הגמר של תוספות הבניה יותאמו לחומרי הגמר של המבנה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)										
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי							
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות																		
מגורים א'	1	787	448 ע"ג : 28	153	0	0	629	80	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	2 + ע"ג	1						
	2	836	448 ע"ג : 28	82	0	0	558	67									2 + ע"ג	1						
	3	779	448 ע"ג : 28	82	97	0	655	84									2 + ע"ג	1						
	4	954	432 ע"ג : 34	71	50	82	669	70									2 + ע"ג	1						
	5	998	448 ע"ג : 56	82	97	0	683	68									2 + ע"ג	1						
	6	690	448 ע"ג : 28	60	0	0	536	78									2 + ע"ג	1						
	סה"כ		2,874		244																			

ע"ג – עליית גג

6. הוראות נוספות**6.1 חניה**

הקצאת מקומות החניה תהיה בהתאם לתכנית מס' מד/2/2.

6.2 היטל השבחה

- א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.3 חיזוק בפני רעידות אדמה

- א. מתן היתר בנייה יותנה בביצוע בדיקה הנדסית בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		

7.2 מימוש התוכנית

מועד משוער לביצוע התכנית – תוך 5 שנים.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: אולגה לרנר, אנדרי לרנר	חתימה:	תאריך: 23/07/2013
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	
מגיש התוכנית	שם: ורד רודריק, דוד רודריק	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	
מגיש התוכנית	שם: עופרה סוריה, גבי סוריה	חתימה:	תאריך: 14/8/13
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	
מגיש התוכנית	שם: נעמה חדד, ששון חדד	חתימה:	תאריך: 21.7.13
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	
מגיש התוכנית	שם: תרצה לביא, רון לביא	חתימה:	תאריך: 25.7.13
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	
מגיש התוכנית	שם: סיגל מרד, עופר מרד	חתימה:	תאריך: 21/7/13
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	
מגיש התוכנית	שם: מירה ששון, ארז ששון	חתימה:	תאריך: 21/7/13
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	
עורך התוכנית	שם: מרטין מגל אדריכלים אדרי אריה רוזנברג	חתימה:	תאריך: 3.8.2013
	תאגיד:	מספר תאגיד:	

נספח 2: טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

טבלת זכויות מצב מאושר

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח (1)	גובה מבנה (מטר) (2)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי						מתחת לכניסה הקובעת	שרות	סה"כ שטחי בניה			
מגורים ב'	1	787	448	153	0	0	601	76	4	5.1	-	(2)	2	(3)	3.0	3.0	4.0
	2	836	448	82	0	0	530	63	4	4.8	-	(2)	2	(3)	3.0	3.0	4.0
	3	779	448	82	97	0	627	80	4	5.1	-	(2)	2	(3)	3.0	3.0	4.0
	4	954	432	71	50	82	635	67	4	4.2	-	(2)	2	(3)	3.0	3.0	4.0
	5	998	448	82	97	0	627	63	4	4.0	-	(2)	2	(3)	3.0	3.0	4.0
	6	690	448	60	0	0	508	74	4	5.2	-	(2)	2	(3)	3.0	3.0	4.0
סה"כ			2,672	244													

- (1) תכנית – כמסומן בנספח הבינוי בתכנית מד/2/2.
 (2) גובה מבנה – כמסומן בנספח הבינוי בתכנית מד/2/2.
 (3) קו בניין קדמי – כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי של תכנית מד/2/2.
 (4) קו בניין צידי – 3.0 מ' או 0.0 מ' במקרים בהם הותר בתכנית מד/2/2.

הערה: רק השדות המודגשים באפור השתנו במצב המוצע.