

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים מחוז מרכז	28. 08. 2013
הוראות התוכנית	
תוכנית מס' מד/18/3	נתקבל תיק מס'
שם תוכנית: תוספת זכויות בניה-רח' שני 25/4, מודיעין.	

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - כ"ה משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית להתיישבות (18/3) 19/13 אשרר: _____ ☒ התוכנית לא נבדקה טעונה אישור השר ☐ התכנית נבדקה טעונה אישור השר 19.11.13 השר: _____ נשיא הוועדה המחוזית: _____	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו קובעת תוספת זכויות בניה 56.5 מ"ר לשטח עיקרי עבור יח' דיור מטיפוס קוטג' במבנן מדורג ברח' שני 25/4. יחידת הדיור ממוקמת בתוך קומפלקס של קוטגיים מדורגים (14 יח"ד) לכוון ואדי ענבה במודיעין. תוספת הזכויות נועדה לאפשר הרחבה של יחידת הדיור הקיימת באופנים הבאים:

1. שימוש בחללים כלואים בנפח המבנה הקיים (בדיעבד).
2. שימוש בחלל כלוא צמוד ליחידת הדיור (המשך קירות קונסטרוקטיביים של יחידת דיור מעל (בדיעבד).
3. הגדלת שטח הממ"ד.
4. צירוף מחסן דירתי לשטח הדירה והפיכתו לחלל מגורים בשטח עיקרי (בדיעבד).
5. קרוי והתקנת חלונות במרפסת שרות והפיכתה לחלל מגורים בשטח עיקרי (בדיעבד).
6. הגדלת מחסן גינה והפיכתו למחסן דירתי (בדיעבד).

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם ברשומות	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תוספת זכויות בניה – רח' שני 25/4, מודיעין.
		מספר התוכנית	מד/3/18
	1.2 שטח התוכנית	3.719 דונם.	
	1.3 מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
		מספר מהדורה בשלב	1
		תאריך עדכון המהדורה	29.7.13
יפורסם ברשומות	1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן ועדה מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לא רלוונטי
		היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התוכנית

	מודיעין-מכבים-רעות	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
	199,847	קואורדינטה X	
	645,203	קואורדינטה Y	
במגרש 105/3 יח' דיור מס' F3-4. בקומפלקס של קוטגיים מדורגים לכוון ואדי ענבה. בכל קומפלקס 14 יח"ד. הקומפלקס גובל ברח' שני מצפון, ובואדי ענבה מדרום.			1.5.2 תיאור מקום
	עיריית מודיעין-מכבים-רעות	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
	חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום	
	רמלה	נפה	
	מודיעין-מכבים-רעות	יישוב	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
	שכונת אבני חן (אתר קייזר צפון)	שכונה	
	שני	רחוב	
	25/4	מספר בית	

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספר גוש	מספר חלקות
5874	מוסדר	חלק מהגוש	22	בשלמותן

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
105/3	מד/במ/3

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/3	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מד/במ/3 ממשיכות לחול.	4813	25.10.99

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב		13		29.7.13	אילת מארטינוטי	ו.מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 500		1	19.3.12	אילת מארטינוטי	ו.מחוזית	
נספח בינוי	מחייב חלקית*	1: 100		1	19.3.12	אילת מארטינוטי	ו.מחוזית	
נספח זכויות בניה מאושרות	מנחה		1		17.4.12	אילת מארטינוטי	ו.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.

* מחייב חלקית – מחייב, למעט מיקום קירות פנימיים.

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(*)
	עופר כהן-זדה	025664509				רח' שני 25/4 מודיעין		050-2481826		oferheli@zahav.net.il	5874/22/4
	רחל כהן-זדה	034403162				רח' שני 25/4 מודיעין				oferheli@zahav.net.il	5874/22/4

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
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	דוא"ל
בעלים			מנהל מקרקעי ישראל		דרך בגין 125 קרית הממשלה החדשה תל-אביב				
חוכר	עופר כהן-זדה	025664509			רח' שני 25/4 מודיעין		050-2481826		oferheli@zahav.net.il
חוכר	רחל כהן-זדה	034403162			רח' שני 25/4 מודיעין				oferheli@zahav.net.il

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	אילת מארטינוטי	059670810	56022		רח' נחל דליה 25 מודיעין	08-9701364	050-7575594	08-9700178	ayarch@bezeqint.net
מודד	מו"ד מוסמך	ארמי גרינשטיין		392		רח' הבונים 2 רמת גן	03-5751755		03-5750127	armi@armig.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

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 יחידת דיור קיימת (קוטג' מדורג).

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. תוספת זכויות בניה בשטח עקרי 56.5 מ"ר עבור קוטג' מדורג ברח' שני 25/4, מודיעין.
ב. הנחיות לעיצוב אדריכלי עבור תוספת הבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 3.719 דונם

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים 001	מ"ר	1,684.5	+56.5	1,741		שטח שרות מאושר : מתחת ל-0.00-338 מ"ר. מעל ל- 0.00 275 מ"ר.
	מס' יחיד	14	ללא שינוי	14		

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 כמופים			
מגורים א'	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 מאושר			←	מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים		יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	3,719	100		מגורים א'	3,719	100
סה"כ	3,719	100		סה"כ	3,719	100

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים, לפי השימושים המפורטים עבור אזור מגורים ב' בתכנית התקפה.
4.1.2	הוראות
א.	כללי
ב.	בינוי
ג.	עיצוב אדריכלי

1. תוספת שטחי הבניה הינם עבור יחידת דיור מטיפוס קוטג' מדורג ברח' שני 25/4 (יח' דיור מס' F3-4 – כלולה במניין 14 יח' הדיור הקיימות בתא שטח 001), מודיעין ובהתאם למפורט בנספח הבינוי.

2. תוספת הבניה תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה ויחידת הדיור הקיימת והגישה אליה תהיה מתוך יחידת הדיור הקיימת.

סה"כ תוספת זכויות הבניה המבוקשים במסגרת תוכנית זו הינם:

עבור יח' דיור ברח' שני 25/4 (יח' דיור מס' F3-4):

תוספת א' – תוספת קומת מרתף – 27.5 מ"ר לשטח עקרי.

תוספת ב' – הגדלת ממ"ד – סה"כ שטח הממ"ד המורחב 15.1 מ"ר. ע"פ חוק ההתגוננות 12 מ"ר יחושבו כשטח שרות והיתרה כשטח עקרי. סה"כ תוספת שטח עקרי עבור הרחבת הממ"ד 3.1 מ"ר.

תוספת ג' – סגירת חללים בקונטור המבנה – 10 מ"ר לשטח עקרי.

תוספת ד' – הכללת שטח מחסן בתחום יחידת הדיור – 10.7 מ"ר לשטח עקרי.

תוספת ה' – קרוי מרפסת שרות – 5 מ"ר לשטח עקרי.

סה"כ: 56.5 מ"ר לשטח עקרי.

ממוש תוספת זכויות הבניה תתאפשר באופן המפורט להלן וכמתואר בנספח הבינוי.

*תותר בניית כל תוספות הבניה במקשה אחת או בניה בשלבים ובלבד שבסיום כל שלב ינתן מראה נאה ומוגמר לתוספת הבניה, חלקי המבנה הקיימים הצמודים לה ושטחי הפיתוח הגובלים.

1. גמר תוספת הבניה יהיה זהה לגמר המבנה הקיים מבחינת חומר, עיבוד וגוון. גמר התוספת יושלם ויבוצע ככל הנדרש גם על חלקי בנין קיימים לקבלת מראה נאה ואחיד.

2. פתחים חדשים יותאמו בגדלם ככל הניתן לפתחים קיימים במבנה ובכל מקרה יותאמו לסוג פרופיל, גוון מתכת וכד' של הפתחים הקיימים במבנה.

3. גג תוספת הבניה יהיה יצוק מבטון או יבנה מפנל אלומי בגוון אבן, לא יבלוט מגובה עמודי האבן הקיימים ו/או הקירות החיצוניים של המבנה הקיים ו/או קורות בנויות קיימות של המבנה.

4. מעבה/מדחס יחידת מיזוג האוויר ימוקם כמפורט בנספח הבינוי ובכל מקרה יוצנע למבט, בפרט מרשות הרבים (ואדי ענבה).

5. ינתן פתרון מוסתר עבור תליית כביסה בחצר יח' הדיור כמודגם בנספח הבינוי.

6. ניקוז גג תוספת הבניה יהיה בתחום שטח החצר הפרטית/מרפסת. לא תותר שפיכה חופשית של מי נגר עילי לוצר פרטית גובלת.

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר(י)						אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						קדמי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	
			עיקרי	שרות	עיקרי(י)	שרות												
מגורים א'	001	3719	749.72	274.86	991.28	337.98	2,353.84	64	14	3.8	-	(2)	4	4	2	4	2	
כגורים א'	יח' דיור F3-4 (1)	-	-	-	176.3	24(***)	200.3	-	1	-	-	(2)	3	-	-	4	-	

(*) תוספת השטח הינה עבור הרחבה של יח"ד ברח' שני 25/4 (יח"ד מס' F3-4). השטח העיקרי שנוסף הוא 56.5 מ"ר. שטח עיקרי קיים הוא 119.8 מ"ר ובתוספת 56.5 מ"ר = 176.3 מ"ר סה"כ.

(**) שטחי הבניה המוצעים חושבו ביחס להיתר הבניה.

(***) פרוט שטחי שרות עבור יחידת הדיור:

ממ"ד – 12 מ"ר

אחסנה – 12 מ"ר

(1) יח' דיור F3-4 כלולה במניין 14 יח' הדיור בתא שטח 001.

(2) מעטפת מוגדרת ע"י קו דמיוני המחבר בין הרחוב העליון וטיילת פארק הטבע. 12 מ' מעל גובה מדרכת הרחוב העליון ו-12 מ' מעל גובה טיילת פארק הטבע.

6. הוראות נוספות**6.1. היטל השבחה.**

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
 ג. מתן היתר בניה לתוספת למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413.

6.2. תנאים להוצאת היתר בניה.

- א. היתר בניה ע"פ תוכנית זו יכלול הסדרה של כל חריגות הבניה בתחום הנכס נשוא תכנית זו, לרבות הריסה אם נדרש.
 ב. רישום הערת אזהרה בטאבו בדבר איסור פיצול יחידת הדיור.

6.3. סטיה ניכרת.

לא תתאפשר כניסה נפרדת למרתף בדירה ברח' שני 25/4 (יח' דיור מס' F3-4). שינוי מהוראה זו יהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 19)2 (לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		

7.2. מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – מיידי.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: עופר כהן-זדה	חתימה:	תאריך: 13.8.13
מגיש התוכנית	שם: רחל כהן-זדה	חתימה: רחל כהן	תאריך: 13.8.13

יזם בפועל	שם: לא רלוונטי	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	

בעל עניין בקרע	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרע	שם: עופר כהן-זדה	חתימה:	תאריך: 13.8.13
בעל עניין בקרע	שם: רחל כהן-זדה	חתימה: רחל כהן	תאריך: 13.8.13

עורך התוכנית	שם: אילת מארטינוטי	חתימה: אילת מארטינוטי	תאריך: 21.8.13
-----------------	--------------------	-----------------------	----------------

תכנית מס' מד/18/3

שם תוכנית: תוספת זכויות בניה-רחוב שני 25/4, מודיעין

נספח זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

עורך התוכנית: אילת מארטינוטי תאריך: 29.7.13 חתימה: אילת מארטינוטי

מצב מאושר עפ"י תכנית מד/במ/3

יעוד	לפי תכנית	מס' מתחם / מגרש	שטח נתחם (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)				
				מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							סה"כ שטחי בניה	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידו-ימני	צידו-שמאלי	אחורי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
אזור מגורים ב'	מד/במ/ 3	105	11566	1440	360	3600	900	6300	42	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	לא רלוונטי	לא רלוונטי			לא רלוונטי		

* ע"פ התכנית התקפה (מד/במ/3) הערה מס' 5 לסעי' 31 "באיזורי מגורים תותר תוספת של עד 40 מ"ר לכל יח"ד שיעודם חניה במרתפים בלבד (שטחי שרות מתחת לפני הקרקע)."

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

יעוד	לפי תכנית	מס' מתחם / מגרש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
				מלל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מלל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צדוני-ימני	צדוני-שמאלי	אחורי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים ב'	היתר בניה	105/3	3719	(*)749.72	(*)274.86	(*)934.78	(*)337.98	(*)2297.34	14	3.8	-	(**)	4	4	2	4	4	
מגורים א'	היתר בניה	יח' דיור F 3-4	-	-	-	119.8	7.5 (ממ"ד) 12 (מחסן)	139.3	1	-	-	(**)	3	-	-	4	-	

במסגרת תכניות בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:250 למתחם 105 נקבעה חלוקת משנה ל-3 מגרשים שעל בסיסן נרשמו חלקות המגורים. תכנית זו חלה על מגרש 105/3 הרשום כחלקה 22 בגוש 5874.

(*) עפ"י היתר בניה - היתרי הבניה שהוצאו למגרשים השונים הנכללים במתחם 105 גזרו זכויות בניה מתוך סל הזכויות במתחם זה. הבינוי הקיים במתחם בהיתר מנצל בקירוב את מלוא זכויות הבניה לשטח עיקרי. לפיכך, ניתן לקבוע, כי היתרי הבניה משקפים את חלוקת סך זכויות הבניה לשטח עיקרי הקיימות במתחם בין מגרשי המגורים ויחידות הדירור.
 (**) מעטפת מוגדרת ע"י קו דמיוני המחבר בין הרחוב העליון וטיילת פארק הטבע. 12 מ' מעל גובה מדרכת הרחוב העליון ו-12 מ' מעל גובה טיילת פארק הטבע.