

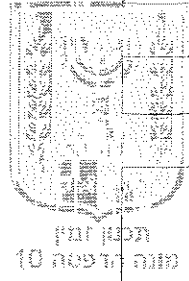
14

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0147439

שני קו בניין למרתף ושני הוראות הבנוי בסנונית 325 במכבים



מחוז מרכז

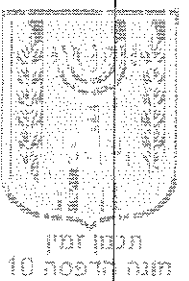
מרחב תכנון מקומי מודיעין-מכבים-רעות

סוג תכנית: תכנית מפורטת

אישורים

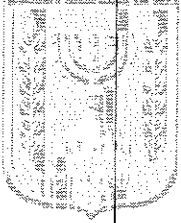
מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית לתכנון ובניה מודיעין                      החליטה לאשר להפקדה/מתן-תוקף לתכנית                      ישיבה מס' 2013 0098 החלטה ביום 15.13                      תכנית מס' 420-0147439</p> <p>י"ר הוועדה המקומית                      מנהל תכנון                      הוועדה המקומית</p>	
חונמת הוועדה המקומית	חונמת הוועדה המקומית
שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם

חונמת הוועדה המקומית	חונמת הוועדה המקומית
שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם

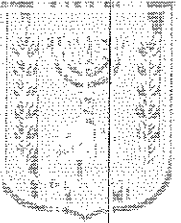


## דברי הסבר לתכנית

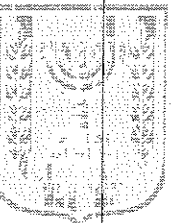
מטרת התכנית הינה שינוי קו בניין למרתף וניוד שטח מקומות עליונות למרתף, ביחידת דיור צמודת קרקע במכבים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



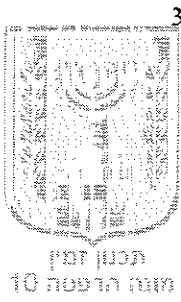
תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



שנוי קו בניין למרתף ושנוי הוראות הבנוי בסנונית 325 במכבים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 420-0147439

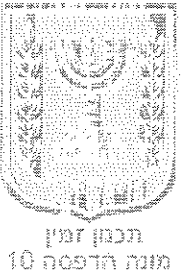
1.2 שטח התכנית

0.532 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 16/12/2013



1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

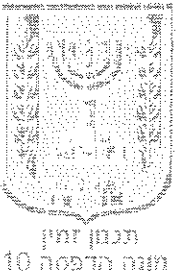
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 9

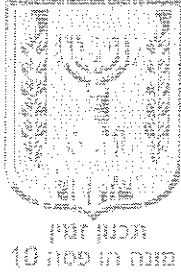
היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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	203200
	קואורדינאטה Y	644185
1.5.2 תיאור מקום	מגרש 325 הינו מגרש מגורים במכבים מסוג בית פרטי. המגרש גובל מצפון במגורים, מדרום גובל המגרש בדרך משולבת, ממזרח גובל המגרש במגורים וממערב במקלט ציבורי.	

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות נפה**

מודיעין-מכבים-רעות - חלק מתחום הרשות

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מודיעין-מכבים-רעות	סנונית מכבים רעות	325	

שכונה מכבים

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5289	מוסדר	חלק		89

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**

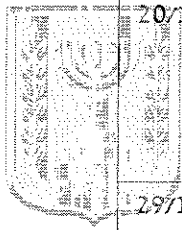
לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

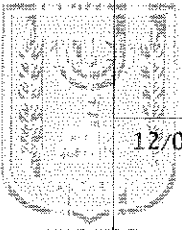
לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

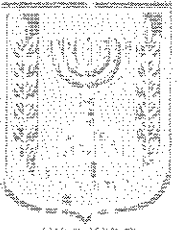
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
165 /גז	שינוי	משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות בתכנית גז/165 ממשיכות לחול.	2970		20/10/1983
גז/מד/במ/165 /5	שינוי	משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות בתכנית גז/מד/במ/165/5 ממשיכות לחול.	4051	247	29/10/1992
מר/165 /10	שינוי	משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות בתכנית מר/165 ממשיכות לחול.	4510	2925	10/04/1997
מר/מק/165 /20	שינוי	משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות בתכנית מר/מק/165 ממשיכות לחול.	4702		24/11/1998
מר/מק/165 /75	שינוי	משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות בתכנית מר/מק/165 ממשיכות לחול.	5193	2737	12/06/2003
מר/מק/165 /9	שינוי	משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות בתכנית מר/מק/165 ממשיכות לחול.	4482	1670	23/01/1997



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

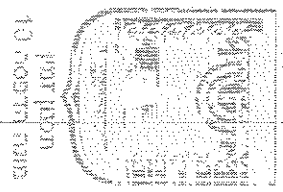


תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**1.7 נספחים ומסמכים לווים**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים	קנה מידה	תחלה	סוג המסמך
כן	תשריט מצב מוצע			טליה בודנהיימר				מחייב	הוראות התכנית
לא				טליה בודנהיימר		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		29/12/2013		טליה בודנהיימר	02/06/2013	1	1:100	מנחה	בינוי ופיתוח בניין מאושר
לא		20/05/2013		טליה בודנהיימר	30/04/2013	1	1:250	מנחה	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבנים לבין המנחים יגברו המסמכים המתייבנים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המתייבנים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך החכירה ובעלי מקצוע

מגיש החכירה 1.8.1

שם	שם	מספר	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	ז"א"ל	מקצוע/ תואר
שרונה חורי	שרון	לשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	ז"א"ל	מקצוע/ תואר
שרונה חורי	שרון	לשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	ז"א"ל	מקצוע/ תואר
				מדינת-מכבים-רעות	סניגית	325	08-9700705		sharona_hu@yahoo.co.il	

מגיש החכירה 1.8.2

בעלי עניין בקרקע 1.8.3

שם	שם	מספר	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	ז"א"ל	סוג
בבעלות מדינה	שרון	לשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב <td>בית <td>טלפון <td>פקס <td>ז"א"ל <td>סוג</td> </td></td></td></td>	בית <td>טלפון <td>פקס <td>ז"א"ל <td>סוג</td> </td></td></td>	טלפון <td>פקס <td>ז"א"ל <td>סוג</td> </td></td>	פקס <td>ז"א"ל <td>סוג</td> </td>	ז"א"ל <td>סוג</td>	סוג
חוכר	שרונה חורי	לשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית <td>טלפון <td>פקס <td>ז"א"ל <td>סוג</td> </td></td></td>	טלפון <td>פקס <td>ז"א"ל <td>סוג</td> </td></td>	פקס <td>ז"א"ל <td>סוג</td> </td>	ז"א"ל <td>סוג</td>	סוג
	שרונה חורי	לשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית <td>טלפון <td>פקס <td>ז"א"ל <td>סוג</td> </td></td></td>	טלפון <td>פקס <td>ז"א"ל <td>סוג</td> </td></td>	פקס <td>ז"א"ל <td>סוג</td> </td>	ז"א"ל <td>סוג</td>	סוג
				מדינת-מכבים-רעות	סניגית	325	08-9700705		sharona_hu@yahoo.com	

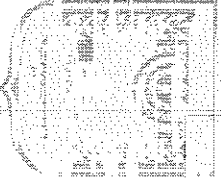
(1) כתובת: דרך מנחם בגין.

עורך החכירה ובעלי מקצוע 1.8.4

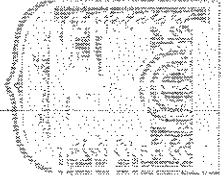
שם	שם	מספר	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	ז"א"ל	מקצוע/ תואר
שרונה חורי	שרון	לשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב <td>בית <td>טלפון <td>פקס <td>ז"א"ל</td> <td>מקצוע/ תואר</td> </td></td></td>	בית <td>טלפון <td>פקס <td>ז"א"ל</td> <td>מקצוע/ תואר</td> </td></td>	טלפון <td>פקס <td>ז"א"ל</td> <td>מקצוע/ תואר</td> </td>	פקס <td>ז"א"ל</td> <td>מקצוע/ תואר</td>	ז"א"ל	מקצוע/ תואר
שרונה חורי	שרון	לשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב <td>בית <td>טלפון <td>פקס <td>ז"א"ל</td> <td>מקצוע/ תואר</td> </td></td></td>	בית <td>טלפון <td>פקס <td>ז"א"ל</td> <td>מקצוע/ תואר</td> </td></td>	טלפון <td>פקס <td>ז"א"ל</td> <td>מקצוע/ תואר</td> </td>	פקס <td>ז"א"ל</td> <td>מקצוע/ תואר</td>	ז"א"ל	מקצוע/ תואר
	שרונה חורי	לשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב <td>בית <td>טלפון <td>פקס <td>ז"א"ל</td> <td>מקצוע/ תואר</td> </td></td></td>	בית <td>טלפון <td>פקס <td>ז"א"ל</td> <td>מקצוע/ תואר</td> </td></td>	טלפון <td>פקס <td>ז"א"ל</td> <td>מקצוע/ תואר</td> </td>	פקס <td>ז"א"ל</td> <td>מקצוע/ תואר</td>	ז"א"ל	מקצוע/ תואר
	שרונה חורי	לשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב <td>בית <td>טלפון <td>פקס <td>ז"א"ל</td> <td>מקצוע/ תואר</td> </td></td></td>	בית <td>טלפון <td>פקס <td>ז"א"ל</td> <td>מקצוע/ תואר</td> </td></td>	טלפון <td>פקס <td>ז"א"ל</td> <td>מקצוע/ תואר</td> </td>	פקס <td>ז"א"ל</td> <td>מקצוע/ תואר</td>	ז"א"ל	מקצוע/ תואר
				מדינת-מכבים-רעות	סניגית	95	08-9264745		talhb4@isdh.net.il	

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	לחוב	ישיב	שם תאגיד	מספר ישיין	שם	סוג	מקצוע/ תואר
	09-7991415	072-2122402		(1)	טייבה		1058	אשרף חאג'י יחיא	מורדד	מורדד מוסמך

(1) כתובת: ת.ד. 7117.



תפקיד: מנהל מחלקת 10



תפקיד: מנהל מחלקת 10



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
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

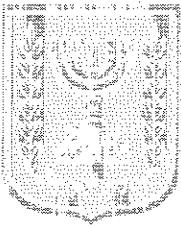
2.1 מטרת התכנית

ניוד שטחים, שני קו בניין למרתף ושני הוראות הבינוי.

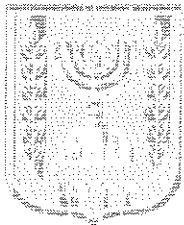
2.2 עיקרי הוראות התכנית

-שני קו בניין למרתף לקו 0.

-ניוד 4 מ"ר מקומות עליונות לקומת מרתף.



תכנון זמין  
הדפסה 10



תכנון זמין  
הדפסה 10

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם	0.532
------------------	-------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	+345.8			345.8	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובה האמור בטבלה 5.

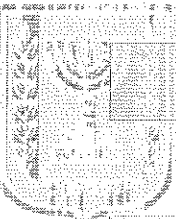
\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

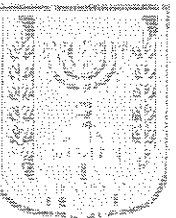
יעוד	תאי שטח
מגורים א'	89

**3.2 טבלת שטחים**



**מצב מוצע**

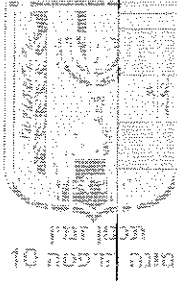
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	531.92	100
סה"כ	531.92	100



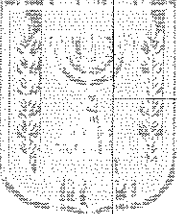
תכנון זמין  
חזנה הרפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

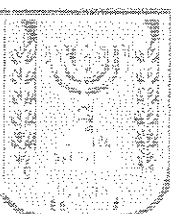
מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
הוראות	4.1.2
א	<p><b>בינוי /או פיתוח</b></p> <p>ניוד 4 מ"ר עיקרי מעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה.</p>
ב	<p><b>בינוי /או פיתוח</b></p> <p>המרתף יהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה ומיחידת הדיור הקיימת, והגישה אליו תהיה מתוך יחידת הדיור הקיימת. תתאפשר גישה נוספת חיצונית.</p>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>פתחים חדשים יותאמו ככל הניתן לפתחים קיימים במבנה לרבות גודל פרופיל וגוון.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>גמר קירות תוספת הבניה יהיה זהה לגמר המבנה הקיים מבחינת חומר, עיבוד וגוון.</p>
ה	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>המרתף ימוקם מתחת למחסן קיים.</p>
ו	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>שנוי קו בניין למרתף בלבד, צידי מזרחי, לקו "0".</p>



תכנון זמין  
מונה הדיסטה 10



תכנון זמין  
מונה הדיסטה 10



תכנון זמין  
מונה הדיסטה 10

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מעב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	מספר יח"ד	מספר בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מתם שטח) מקסימום				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד			
				שטח בניה	שטח שטחי בניה	שטח שירות	שטח עיקרי			שטח מעל הבנייה הקומות	שטח עיקרי	
5	5	4	4	1	75.3	400.8 מ"ר	0 מ"ר	83.8 מ"ר	(2) 55	262 מ"ר	(1) 532	מגורים א'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של שתירה, 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 המיועדים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה: בקומת המרתף יותר קו בנין 0 לבניית המרתף.

הערה לטבלת זכויות והוראות בניה - מעב מוצע:

- (1) הערך מתחת למ"ר מקסימום.
- (2) הערך מתחת למ"ר מקסימום, קומה: קומת בנייה.



תאריך: 10.10.2014  
משרד התכנון והערים

**6. הוראות נוספות**

**6.1 תנאים למתן היתרי בניה**

א. היתר בניה לפי תכנית זו יכלול הסדרה של כל חריגות הבניה בתחום הנכס נשוא התכנית.  
 ב. תנאי למתן היתר בניה הינו רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין בדבר איסור פיצול יחידת הדיור הקיימת לשתי יחידות או יותר. רשום הערת האזהרה תהיה על ידי מגיש התכנית ועל חשבון.

**6.2 היטל השבחה**

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

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	בתום כל ביצוע תוספת ינתן מראה מוגמר ונאה לבניין.

**7.2 מימוש התכנית**

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 10	שם: שרון חורי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 31/12/2013 חתימה:	מגיש התכנית
	שם ומספר תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל 500101761	בבעלות מדינה	תאריך:	חתימה:
 תכנון זמין מונה הדפסה 10	שם: שרון חורי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 31/12/2013 חתימה:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	תאריך: 30.12.13 חתימה:	עורך התכנית
 תכנון זמין מונה הדפסה 10	שם:	סוג:	תאריך:	עורך התכנית
	שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	תאריך:	חתימה: