

4022754

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

משרד הפנים
מחוז מרכז

06-07-2015

נתקבל

תיק מס'

תכנית מס' 420-0168997

מד/מק/29/3-תוספת זכויות בניה רח' תכלת 69,67, מודיעין

מרכז

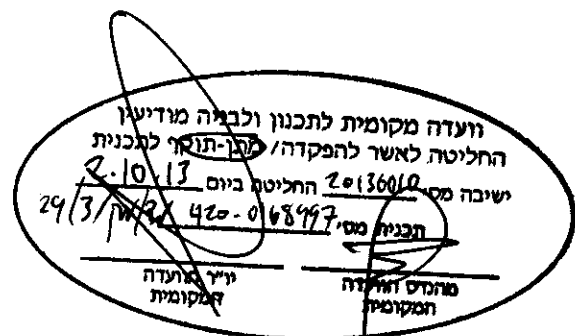
מחוז

מרחב תכנון מקומי מודיעין-מכבים-רעות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

תכנית זו קובעת תוספת זכויות בניה עבור 4 יחידות דיור ברח' תכלת 69,67 ב-2 בניינים של 10 יחידות דיור בני 6 קומות (כולל קומת חניה) בשכונת "אבני חן" (אתר קייזר). תוספת הזכויות נועדה עבור סגירת 4 מרפסות עורפיות בקומה עליונה. סה"כ תוספת שטח עיקרי של 36 מ"ר (9 מ"ר עבור כל יחידת דיור). שטח עיקרי קיים ליחידת הדיור כ-76 מ"ר.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית
מד/מק-29/3-תוספת זכויות בניה רח' תכלת 67,69, מודיעין

מספר התכנית 420-0168997

1.2 שטח התכנית 3.157 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 12, 62א (א) סעיף קטן 5

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 199610

קואורדינאטה Y 645462

1.5.2 תיאור מקום

במתחם 225 בתכנית מד/במ/3, 4 יחידות דיור בקומה עליונה של 2 בניינים בני 5 קומות הכוללים 10 יחידות דיור בכל בנין. המבנה מוזן מרח' תכלת. בעורף המבנה יחידות דיור מטיפוס קוטגים מדורגים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מודיעין-מכבים-רעות - חלק מתחום הרשות

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מודיעין-מכבים-רעות	תכלת	69	
מודיעין-מכבים-רעות	תכלת	67	

שכונה אבני חן (קייזר צפון)

1.5.5 נושאים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5871	מוסדר	חלק	51-52	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושאים 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 מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר פרסומי ילקוט	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מד/ במ/ 3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מד/במ/3 ממשיכות לחול.	4813		25/10/1999

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אילת מארטינוטי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אילת מארטינוטי			תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה		1	20/08/2013	אילת מארטינוטי		13/03/2014		כן
בינוי	מנחה	1:100	1	26/10/2014	אילת מארטינוטי		26/10/2014		לא
מצב מאושר	מחייב	1:250		26/10/2014	אילת מארטינוטי		26/10/2014		לא

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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ורד אוחנה			מודיעין- מכבים- רעות	תכלת	69	050-7218594		veredoh15@walla.co.il
	שאול לין			מודיעין- מכבים- רעות	תכלת	67	08-9700000		shafek_i@mail.tel-aviv.gov.il
	חיה משה			מודיעין- מכבים- רעות	תכלת	67	08-9759899		shafek_i@mail.tel-aviv.gov.il
	יצחק שפק			מודיעין- מכבים- רעות	תכלת	69	057-2502922		sharon.shafek@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ורד אוחנה			מודיעין- מכבים- רעות	תכלת	69	050-7218594		veredoh15@walla.co.il

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	רחל לין			מודיעין-מכבים-רעות	תכלת	67	08-9700000		shafek_i@mail.tel-aviv.gov.il
בעלים	שאול לין			מודיעין-מכבים-רעות	תכלת	67	08-9700000		shafek_i@mail.tel-aviv.gov.il
בעלים	אליהו משה			מודיעין-מכבים-רעות	תכלת	67	08-9759899		shafek_i@mail.tel-aviv.gov.il
בעלים	חיה משה			מודיעין-מכבים-רעות	תכלת	67	08-9759899		shafek_i@mail.tel-aviv.gov.il
בעלים	יצחק שפק			מודיעין-מכבים-רעות	תכלת	69	057-2502922		sharon.shefek@gmail.com
בעלים	שרון שפק			מודיעין-מכבים-רעות	תכלת	69	052-3375069		sharon.shefek@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אילת מארטינוטי	56022		מודיעין-מכבים-רעות	נחל דליה	25	08-9700178	08-9700178	ayarch@bezeqint.net
מודד מוסמך	מודד	יאיר נחמיאס	603		תל אביב-יפו	אנילביץ מרדכי (1)	21	03-6871782	03-6876333	yair2@013.net

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

הגדלת שטח עיקרי עבור 4 יחידות דיור קיימות מסוג דירת גג.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת זכויות בניה בשטח עיקרי, 36 מ"ר, עבור סגירת 4 מרפסות עורפיות (9 מ"ר לכל יחידת דיור).
- ב. הוראות לעיצוב אדריכלי עבור תוספת הבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	3.157
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	3,441.38	+36	3,477.38		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר 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 ב'	52, 51

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג מיוחד	3,157	100
סה"כ	3,157	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	3,156.82	100
סה"כ	3,156.82	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים, לפי השימושים המפורטים עבור אזור מגורים ג' מיוחד בתכנית התקפה.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות 1. גמר תוספת הבניה יהיה זהה לגמר המבנה הקיים מבחינת חומר, עיבוד וגוון לאישור מהנדס העיר. 2. עבור התוספת יתוכננו פתחים בהתאמה לחזית המבנה הקיים. החלונות יותאמו לפתחים קיימים במבנה, לרבות מבחינת מיקום, גודל, פרופיל, גוון מתכת וכד' ובהתאם למפורט בנספח הבינוי. 3. סגירת המרפסת תהיה בנסיגה מהחזית החיצונית הקיימת של כ-10 ס"מ תוך שמירה על מעקה המרפסת הקיים. 4. גג התוספת ייבנה מיציקת בטון. המעקה הבנוי של גג התוספת יהיה בגובה מעקה הגג הקיים.
ב	הוראות בינוי מימוש תוספת זכויות הבניה תתאפשר באופן המפורט להלן וכמתואר בנספח הבינוי. תותר בניית תוספות הבניה בשלבים ובלבד שבסיום כל שלב ינתן מראה נאה ומוגמר לתוספת הבניה, חלקי המבנה הקיימים הצמודים לה ושטחי הפיתוח הגובלים.
ג	הנחיות מיוחדות 1. תוספת שטחי הבניה הינם עבור הרחבת יחידות הדיר המפורטות להלן: רח' תכלת 69/9, רח' תכלת 69/10, רח' תכלת 67/9, רח' תכלת 67/10, מודיעין ובהתאם למפורט בנספח הבינוי. 2. הגדלת זכויות הבניה עבור יחידות הדיר הינן סה"כ 9 מ"ר לשטח עיקרי עבור כל יחידת דיר (סה"כ 36 מ"ר).

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-י ימני	ציד-י-שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מגורים ב'	מגורים ב'	51	1641	1738.69	465.54	0	596.81	20	5	1	3	2	3	3
מגורים ב'			1641	1738.69	465.54	0	596.81	20	5	1	3	2	3	3

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

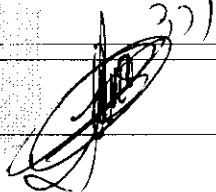
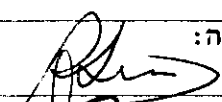
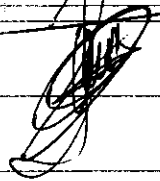
6. הוראות נוספות

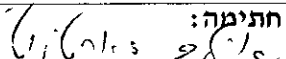
6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי למתן היתר בניה הינו תשלום חלקו היחסי של בעל ההיתר ברח' תכלת מס' 67/9, וברח' תכלת מס' 67/10 בהוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה בהתאם לסעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה, 1965.
6.2	היטל השבחה
	א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצר היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

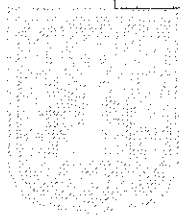
7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: ורד אוחנה שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 4/11/2014 חתימה:
מגיש התכנית	שם: שאול לין שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:  חתימה:
מגיש התכנית	שם: חיה משה שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
מגיש התכנית	שם: יצחק שפק שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 4/11/2014 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: ורד אוחנה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 4/11/2014 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: רחל לין שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:  חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שאול לין שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:  חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אליהו משה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: חיה משה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יצחק שפק שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 4/11/2014 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שרון שפק שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 4/11/2014 חתימה:

עורך התכנית	שם: אילת מארטינוטי	סוג: עורך ראשי	תאריך: 10.11.14
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: 



משרד הביטחון
הגנה



משרד הביטחון
הגנה

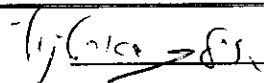


משרד הביטחון
הגנה

תכנית מס' 420-0168997

שם תוכנית: תוספת זכויות בניה-רח' תכלת 67,69, מודיעין

נספח זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

עורך התוכנית: אילת מארטינוטי תאריך: 13.3.14 חתימה: 

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)			
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
זור גורים ג' ייחודי	מד/במ/ 3	225	8795	6940	2040	-	*2720	11700	68	7.7	ל.ר.	**	9	1	3	3	2	3

* ע"פ התכנית התקפה (מד/במ/3) הערה מס' 5 לסעי' 31 "באיוזרי מגורים תותר תוספת של עד 40 מ"ר לכל יח"ד שייעודם חניה במרתפים בלבד (שטחי שרות מתחת לפני הקרקע)." *****הבניינים יבנו במדרון בתוך מעטפת המוגדת ע"י קו דמיוני המחבר בין שני רחובות מקבילים בגובה 4 קומות או 12 מ' מעל פני המדרכה."**

חלוקת זכויות בניה עפ"י תכנית 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 (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)				
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
זור גורים ג' מיוחד	היתר בניה	225/2	1641	1720.69 (*)	465.54	-	596.81	2783.04 (*)	170	20	12.2	-	(**)	5	1	3	3	2	3
זור גורים ג' מיוחד	היתר בניה	225/3	1516	1720.69 (*)	465.54	-	596.81	2783.04 (*)	170	20	12.2	-	(**)	5	1	3	3	2	3

(*) עפ"י היתר בניה - היתרי הבניה שהוצאו למגרשים השונים הנכללים במתחם 225 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 חקיימות במתחם בין מגרשי המגורים ויחידות הדירור. **(**)"הבניינים יבנו במדרון בתוך מעטפת המוגדת ע"י קו דמיוני המחבר בין שני רחובות מקבילים בגובה 4 קומות או 12 מ' מעל פני המדרכה."**

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אילת מארטינוטי (שם), מספר זהות 059670810,
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 420-0168997 ששמה מד/מק/29/3-תוספת זכויות בניה רח' תכלת 69,67, מודיעין. (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 56022.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. _____
ב. _____
ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

10.11.14
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ ששמה _____
(להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____
(הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____
או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביי חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים
המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי
המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן
תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : 420-0168997

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- ☐ מדידה גרפית.
☐ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
☐ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 30.01.14 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

שם המודד _____ מספר רשיון _____
חתימה: _____ חתימה: _____
תאריך: 5.11.14 תאריך: 01.11.14

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד _____ מספר רשיון _____
חתימה: _____ חתימה: _____
תאריך: 5.11.14 תאריך: 01.11.14

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

עורך התוכנית: אילת מארטינוטי תאריך: 2.4.2014 חתימה: 

- יש לסמן ✓ במקום המתאים.
- יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

שימו לב ! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	✓	
		אם כן, פרט: בינוי, טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר	✓	
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	✓	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	✓	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	✓	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	✓	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	✓	
	1.1	שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (זים, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (זים, מגיש ועורך התוכנית)	✓	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾	✓	
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	✓	
		• שמירת מקומות קדושים	✓	
		• בתי קברות	✓	
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	✓	
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009	✓	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?	✓	
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח ייטופל בחומרי חפירה ומילוי?		
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	✓	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	✓	
חיזוק מבנים בפני רעידות ⁽⁷⁾		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?	✓	
		בתכנית שמשנה שימוש או ייעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה?	✓	
		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?	✓	
שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?	✓	

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

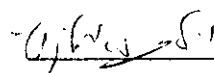
⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

⁽⁷⁾ עפ"י תיקון 89 לחוק התו"ב - שמירה על עצים בוגרים

נספח הליכים סטטוטוריים

עורך התוכנית: אילת מארטינוטי תאריך: 10/1/14 חתימה: 

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב! : טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	- התוספת חלה. - התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	- התוספת חלה. - התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	- התוספת חלה. - התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

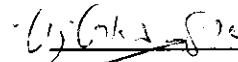
ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.

תכנית מס' 420-0168997

שם תוכנית: תוספת זכויות בניה - רח' תכלת 67, 69, מודיעין

נספח זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

עורך התוכנית: אילת מארטינוטי תאריך: 13.3.14 חתימה: 

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)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)							
				מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							סה"כ שטחי בניה	מעל לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות															
אזור מגורים ג' מיוחד	מד/במ/ 3	225	8795	6940	2040	-	*2720	11700	68	7.7	ל.ר.	**	9	1	3	3	2	3				

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

***הבניינים יבנו במדרון בתוך מעטפת המוגדת ע"י קו דמיוני המחבר בין שני רחובות מקבילים בגובה 4 קומות או 12 מ' מעל פני המדרכה."

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

יעד	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)	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	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
אזור מגורים ג' מיוחד	היתר בניה	225/2	1641	1720.69 (*)	465.54	-	596.81	2783.04 (*)	20	12.2	-	(**)	5	1	3	3	2	3
אזור מגורים ג' מיוחד	היתר בניה	225/3	1516	1720.69 (*)	465.54	-	596.81	2783.04 (*)	20	12.2	-	(**)	5	1	3	3	2	3

(*) עפ"י היתר בניה - היתרי הבניה שהוצאו למגרשים השונים הנכללים במתחם 225 גזר 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 הדיור.

(**) "הבניינים יבנו במדרון בתוך מעטפת המוגדת ע"י קו דמיוני המחבר בין שני רחובות מקבילים בגובה 4 קומות או 12 מ' מעל פני המדרכה."