

4202824

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0087718

מד/37/5 תוספת זכויות בניה ברח' נחל שורק 15-49 (אי זוגי)

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

אישורים

מינהל התכנון
הועדה המחוזית מחוז מרכז
22-02-2017
נתקבל

וועדה מקומית לתכנון ולבניה מודיעין
החליטה לאשר להגשת מתן-תוקף לתכנית
ישיבה מס' 2012009 תאריכה ביום 04.07.17
תכנית מס' 420-0087718
מנהלס הועדה המקומית
מנהלס הועדה המקומית

דברי הסבר לתכנית

יעדה העיקרי של התכנית הינו הרחבת 18 יח"ד קיימות במבנים האי-זוגיים שברח' נחל שורק 15-49 מטיפוס קוטגי טורי באמצעות סגירת קירוי קיים ותוספת שטח בחצר אחורית וכן שינוי מיקום מחסן במבואת הכניסה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מד/37/5 תוספת זכויות בניה ברח' נחל שורק 15-49 (אי זוגי)
		מספר התכנית	420-0087718
1.2	שטח התכנית		3.776 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
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	א62 (א 1) (1) (א) (2)
		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 200991

קואורדינאטה Y 644775

1.5.2 תיאור מקום 18 יח"ד ברח' נחל שורק 15-49 (מספרים אי-זוגיים בלבד), בין הרחובות - נחל

שורק, מעלה גדעון, מעלה דורון ומגדל הלבנון.

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	נחל שורק	43	
מודיעין-מכבים-רעות	נחל שורק	49	
מודיעין-מכבים-רעות	נחל שורק	23	
מודיעין-מכבים-רעות	נחל שורק	35	
מודיעין-מכבים-רעות	נחל שורק	17	
מודיעין-מכבים-רעות	נחל שורק	41	
מודיעין-מכבים-רעות	נחל שורק	25	
מודיעין-מכבים-רעות	נחל שורק	47	
מודיעין-מכבים-רעות	נחל שורק	45	
מודיעין-מכבים-רעות	נחל שורק	21	
מודיעין-מכבים-רעות	נחל שורק	37	
מודיעין-מכבים-רעות	נחל שורק	33	
מודיעין-מכבים-רעות	נחל שורק	27	
מודיעין-מכבים-רעות	נחל שורק	15	
מודיעין-מכבים-רעות	נחל שורק	29	
מודיעין-מכבים-רעות	נחל שורק	39	
מודיעין-מכבים-רעות	נחל שורק	31	
מודיעין-מכבים-רעות	נחל שורק	19	

מוריה (גבעת C)

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5683	מוסדר	חלק	118, 120, 122	

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 בחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/05/1994		4215	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, כל יתר ההוראות בתכנית גז/מד/במ/5 ממשיכות לחול.	שינוי	גז/מד/במ/5 v
17/03/1996	2358	4392	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, כל יתר ההוראות בתכנית / מד/1/5 ממשיכות לחול.	שינוי	מד/1/5 ✓

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				נעמי גלברט				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		נעמי גלברט			תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			29/01/2014	פרידמן שירי		30/01/2014		כן
טבלת שטחים	מחייב		1	29/01/2014	שירי פרידמן		09/02/2014	פירוט השטחים המוצעים לפי יחיד	כן
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב	1:100	1	27/01/2014	שירי פרידמן		12/01/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	27/10/2012	גלברט נעמי		13/01/2015		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
	רשות מקומית		עיריית מודיעין	מודיעין- מכבים- רעות	תלתן	1	08-9726000	08-9721841	

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
		עיריית מודיעין	מודיעין- מכבים- רעות	תלתן	1	08-9726000	08-9721841	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל - מחוז מרכז	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	
חוכר	ליאת ביינר			מודיעין- מכבים- רעות	נחל שורק	19	00-0000000	00-0000000	
חוכר	מריו ביינר			מודיעין- מכבים- רעות	נחל שורק	19	00-0000000	00-0000000	

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	אורה בן נון			מודיעין-מכבים-רעות	נחל שורק	25	00-0000000	00-0000000	
חוכר	יצחק בן נון			מודיעין-מכבים-רעות	נחל שורק	25	00-0000000	00-0000000	
חוכר	ורה ברנוס			מודיעין-מכבים-רעות	נחל שורק	45	00-0000000	00-0000000	
חוכר	יעל גור ברנע			מודיעין-מכבים-רעות	נחל שורק	23	00-0000000	00-0000000	
חוכר	אסתר דהן			מודיעין-מכבים-רעות	נחל שורק	43	00-0000000	00-0000000	
חוכר	מקסים דהן			מודיעין-מכבים-רעות	נחל שורק	43	00-0000000	00-0000000	
חוכר	ליסה דויטש			מודיעין-מכבים-רעות	נחל שורק	15	00-0000000	00-0000000	
חוכר	פרדריק אלי דויטש			מודיעין-מכבים-רעות	נחל שורק	15	00-0000000	00-0000000	
חוכר	יגאל דר			מודיעין-מכבים-רעות	נחל שורק	37	00-0000000	00-0000000	

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	מלכה קוקה דר			מודיעין- מכבים- רעות	נחל שורק	37	00-0000000	00-0000000	
חוכר	יפה וולמן			מודיעין- מכבים- רעות	נחל שורק	21	00-0000000	00-0000000	
חוכר	סטיוארט וולמן			מודיעין- מכבים- רעות	נחל שורק	21	00-0000000	00-0000000	
חוכר	אפרים חותם			מודיעין- מכבים- רעות	נחל שורק	17	00-0000000	00-0000000	
חוכר	דבורה חותם			מודיעין- מכבים- רעות	נחל שורק	17	00-0000000	00-0000000	
חוכר	זוהר יהלום			מודיעין- מכבים- רעות	נחל שורק	39	00-0000000	00-0000000	
חוכר	נסים יצחק			מודיעין- מכבים- רעות	נחל שורק	49	00-0000000	00-0000000	
חוכר	ולדמיר מאירסון			מודיעין- מכבים- רעות	נחל שורק	45	00-0000000	00-0000000	
חוכר	מיקי מעוז			מודיעין- מכבים- רעות	נחל שורק	31	00-0000000	00-0000000	

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	בתיה מעוז סחר			מודיעין-מכבים-רעות	נחל שורק	31	00-0000000	00-0000000	
חוכר	טניה סוחוי מאירסון			מודיעין-מכבים-רעות	נחל שורק	45	00-0000000	00-0000000	
חוכר	אפרת פאהן			מודיעין-מכבים-רעות	נחל שורק	29	00-0000000	00-0000000	
חוכר	ראובן פאהן			מודיעין-מכבים-רעות	נחל שורק	29	00-0000000	00-0000000	
חוכר	אורי פורת			מודיעין-מכבים-רעות	נחל שורק	47	00-0000000	00-0000000	
חוכר	איילת פורת			מודיעין-מכבים-רעות	נחל שורק	47	00-0000000	00-0000000	
חוכר	יעל פרטוש			מודיעין-מכבים-רעות	נחל שורק	35	00-0000000	00-0000000	
חוכר	שמעון פרטוש			מודיעין-מכבים-רעות	נחל שורק	35	00-0000000	00-0000000	
חוכר	סילביה ציילבסקי - יהלום			מודיעין-מכבים-רעות	נחל שורק	39	00-0000000	00-0000000	

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	אברהם ראד			מודיעין-מכבים-רעות	נחל שורק	33	00-0000000	00-0000000	
חוכר	חגי נחמיה ריינמן			מודיעין-מכבים-רעות	נחל שורק	41	00-0000000	00-0000000	
חוכר	נעמי ריינמן			מודיעין-מכבים-רעות	נחל שורק	41	00-0000000	00-0000000	
חוכר	אנדרו גיי שיין			מודיעין-מכבים-רעות	נחל שורק	27	00-0000000	00-0000000	
חוכר	יונינה ויקטוריה שיין			מודיעין-מכבים-רעות	נחל שורק	27	00-0000000	00-0000000	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	נעמי גלברט	15776		מודיעין-מכבים-רעות	שמעון	90	054-7605102		nomkg@yahoo.com
אדריכלית	עורך ראשי	שירי פרידמן	101603		רחובות	הנשיא הראשון	38	054-5352620	08-9473065	shiri.friedman@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	בני מרקוס	392	ארמי גרינשטיין חנדסה גיאודטית בע"מ	רמת גן	הבוניס	2	03-5751755	03-5750127	beny@armig. co.il

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

הוספת זכויות בניה עבור הרחבת 18 יח"ד קיימות, במבנים האי-זוגיים שברח' נחל שורק 15-49.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה בס"כ 13 מ"ר לשטח עיקרי בקומה א', בכל אחת מ- 18 יחידות הדיור.

2. שינוי מיקום מחסן ליח"ד

3. הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי עבור תוספות הבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 3.776

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	18			18	יח"ד	מגורים (יח"ד)
עפ"י היתרי בניה. + 1038.06 מ"ר שטחי שירות בהיתרים.	2,866.14		+234	2,632.14	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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 א'	001

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג' מיוחד	3,776.42	100
סה"כ	3,776.42	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	3,776.43	100
סה"כ	3,776.43	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים א', בהתאם לשימושים עבור "אזור מגורים ג' מיוחד" בתכנית מד/במ/5
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין מיקום התוספות והמחסנים.
ב	הוראות בינוי 1) הגדלת זכויות הבניה תוספת של עד 13 מ"ר ליחיד - שטח עיקרי בקומה א' עבור סגירת קירוי בקונטור המבנה בתוספת בליטה בחצר אחורית. א. תוספת שטחי הבניה הינם עבור הרחבת יחידת הדיור של 18 המבנים האי זוגיים שברח' נחל שורק 15-49. אופן ההרחבה כמפורט בנספח הבינוי. ב. תוספת הבניה תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנים ויחידות הדיור הקיימות והגישה אליה תהיה מתוך יחידת הדיור הקיימת. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו. תוספת יחידת דיור תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. 2) תותר בנית מחסן במפלס הרחוב או במפלס הכניסה הקובעת ליחיד במיקום עפ"י המסומן בתכנית הבינוי. שטח המחסן לא יעלה על 12 מ"ר בהתאם להחלטת הועדה.
ג	עיצוב אדריכלי 1) בנית התוספות תתבצע רק במיקום עפ"י המתואר בנספח הבינוי. 2) חומרי הגמר של התוספות המבוקשות יותאמו לחומרי הגמר של המבנה לאישור הועדה המקומית. 3) גגות: גג התוספת יהיה מגג רעפים בשיפועים עפ"י התקן. 4) ניקוז גג תוספות הבניה יהיה בתחום שטח יחיד בלבד. לא תותר שפיכה חופשית של מי נגר עילי לחצר המשותפת / לשטח פרטי/משותף/ציבורי גובל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת				
				שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי				
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	18	סה"כ שטחי בניה 4270.14	1404	2866.14	3776.42	מגורים א'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) לא רלוונטי.

(2) ללא שינוי.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. היתר בניה עפ"י תוכנית זו יכלול הסדרה של כל חריגות הבניה בתחום הנכסים נשוא תכנית זו, לרבות הריסה אם נדרש.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה הינו רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין בדבר איסור פיצול יחידת הדיור הקיימת לשתי יחידות או יותר. רישום הערת האזהרה יתבצע על ידי מגיש התכנית ועל חשבונו.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה לבניין עתידי יהיה כי שטחי השירות יהיו ע"פ הפירוט הבא: 12.5 מ"ר לממ"ד, 3.5 מ"ר למערכות טכניות, 30 מ"ר לחניה, 10 מ"ר למחסן. תנאי זה אינו חל על בנייני שניתן לו היתר.</p>
6.2	היטל השבחה
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה.
עבור חריגות בניה - מיידי.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית מודיעין 500213517		רשות מקומית
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית מודיעין 500213517		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז מרכז 500101761		בבעלות מדינה
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ליאת ביינר		חוכר
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מריו ביינר		חוכר
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אורה בן נון		חוכר
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: יצחק בן נון		חוכר
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ורה ברנוס		חוכר
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: יעל גור ברנע		חוכר
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אסתר דהן		חוכר
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מקסים דהן		חוכר

שם: ליסה דויטש שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: פרדריק אלי דויטש שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: יגאל דר שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: מלכה קוקה דר שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: יפה וולמן שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: סטיוארט וולמן שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: אפרים חותם שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: דבורה חותם שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: זוהר יהלום שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: נסים יצחק שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: ולדמיר מאירסון שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: מיקי מעוז שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע

שם: בתיה מעוז סהר שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: טניה סוחוי מאירסון שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: אפרת פאהן שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: ראובן פאהן שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: אורי פורת שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: איילת פורת שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: יעל פרטוש שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: שמעון פרטוש שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: סילביה צילבסקי - יהלום שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: אברהם ראד שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: חגי נחמיה ריינמן שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: נעמי ריינמן שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע

<p>שם: אנדרו גיי שיין שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: חוכר</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: יונינה ויקטוריה שיין שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: חוכר</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: נעמי גלברט שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>תאריך: 19.11.15 נעמי גלברט תכנון אדריכלי מ.ר. 15776 חתימה:</p>	<p>עורך התכנית</p>
<p>שם: שירי פרידמן שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>תאריך: 16.11.15 שירי פרידמן ר.ו. פרידמן באים ת.ר. 00101603 חתימה: 5352624 חתימה:</p>	<p>עורך התכנית</p>

נספח 2. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

מצב מאושר עפ"י תכנית מד/במ/5

יעוד	לפי תכנית	מס' מתחם / מגרש	גודל מגרש (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)			אחורי
				מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים ג' מיוחד 1	הקצאה של ועדה מיוחדת	107/מ	9,631.0	7,021.0				59	לר	לר	לר	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	
				4,602.0														78.0 מ"ר ליה"ד (**)
				11,623	סה"כ													

(**) הועדה המיוחדת היקצתה לכל יח"ד שטחי שירות המתווספים לזכויות הבניה הקיימות לפי הפירוט הבא: 7.5 מ"ר – ממ"ד
 3.5 מ"ר – מערכות טכניות
 25.0 מ"ר – מבואות וחדרי מדרגות
 12.0 מ"ר – אחסנה
 30.0 מ"ר – קירוי חניה
 78.0 מ"ר שטח שירות ליח"ד סה"כ

ניצול זכויות בניה עפ"י היתרי 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)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי								
				מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי									
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות																			
מגורים ג' מיוחד 1	היתרי בניה	107/1	1,347.45	916.98	306.42	-	-	6	לר	לר	לר	2.5-3.5	-	2	2	2	-									
				916.98	306.42	-	-											6	לר	לר	2.5-3.5	-	2	2	2	-
				916.98	306.42	-	-																			
		107/3	1,152.53	916.98	306.42	-	-	6	לר	לר	לר	2.5-3.5	-	2	2	2	-									
		ליח"ד בודדת	לר	(²)152.83	(¹) 51.07	-	-	1	לר	לר	לר	2.5-3.5	-	2	2	2	-									

¹ 57.67 מ"ר עפ"י ההיתר - 6.6 מ"ר עבור מדרגות במפלס +2.80 שצריכים להיות מחושבים כשטח עיקרי (הערה 2 להלן).
² 146.23 מ"ר עפ"י ההיתר + 6.6 מ"ר עבור מדרגות במפלס +2.80 שחושבו כשטח שירות.

נספח 1. טבלת זכויות – מצב מוצע ליח"ד

חישוב שטח ליח"ד עפ"י היתר

מחסן כלי	מפלט	עיקרי	ממ"ד	חניה	גינה	אחר
	0.00	11.73	7.5	21.32	4.23	18.02
		75.42				
	5.60	65.66				
		152.81				
			51.07			

(**שטח עיקרי בקומת הקרקע כולל 6.6 מ"ר שטח מדרגות שחושבו בהיתר כשטח שירות)

שטחי בניה מ"ר/אחוזים			חלקת משנה מס'	חלקה מס'	בית מס'
מעל לכניסה הקובעת					
סה"כ עיקרי ליח"ד	עיקרי מבוקש בתכנית זו	עיקרי בהיתר			

165.81	13.00	152.81	6	122	15
165.81	13.00	152.81	5	122	17
165.81	13.00	152.81	4	122	19
165.81	13.00	152.81	3	122	21
165.81	13.00	152.81	2	122	23
165.81	13.00	152.81	1	122	25
165.81	13.00	152.81	6	120	27
165.81	13.00	152.81	5	120	29
165.81	13.00	152.81	4	120	31
165.81	13.00	152.81	3	120	33
165.81	13.00	152.81	2	120	35
165.81	13.00	152.81	1	120	37
165.81	13.00	152.81	6	118	39
165.81	13.00	152.81	5	118	41
165.81	13.00	152.81	4	118	43
165.81	13.00	152.81	3	118	45
165.81	13.00	152.81	2	118	47
165.81	13.00	152.81	1	118	49

2984.58	234.00	2750.58			סה"כ
	234.00				סה"כ מבוקש בתכנית זו