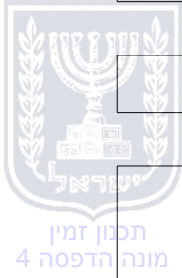


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0450726

מד/מק/49/6-תוספת זכויות בניה רח' יצחק רבין 57/6, מודיעין



מחוז

מרכז

מרחב תכנון מקומי מודיעין-מכבים-רעות

סוג תכנית

תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

תכנית זו קובעת תוספת זכויות בניה עבור יחידת דיור אחת ברח' יצחק רבין 57 (בנין A7) דירה מס' 6, בבנין של 6 יחידות דיור בן 4 קומות בשכונת השבטים. תוספת הזכויות נועדה עבור תוספת קומה תחתונה בנפח המבנה הקיים ליחידת הדיור. סה"כ תוספת שטח עיקרי 68 מ"ר. שטח עיקרי קיים ליחידת הדיור כ-115 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מד/מק/49/6-תוספת זכויות בניה רח' יצחק רבין 57/6,
מודיעין

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

420-0450726 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

9.329 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) סעיף קטן 5, 62א (א) (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	200264
קואורדינאטה Y	644454

1.5.2 תיאור מקום

בבנין בבניה רוויה הגובל מדרום וממזרח בשטח ציבורי פתוח, ממערב ברחוב שדרות החשמונאים, מצפון בבנין בבניה רוויה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מודיעין-מכבים-רעות - חלק מתחום הרשות: מודיעין-מכבים-רעות

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	57	שד יצחק רבין	מודיעין-מכבים-רעות

שכונה השבטים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5812	מוסדר	חלק	8	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מד/במ/6	מ 88

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
17/05/1998	3554	4644	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/ במ/ 6 ממשיכות לחול.	שינוי	מד/ במ/ 6



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אילת מארטינוטי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אילת מארטינוטי		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	28/07/2016	אילת מארטינוטי	12/12/2016		כן
בינוי	מנחה	1: 100	1	29/07/2016	אילת מארטינוטי	12/12/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	28/07/2016	אילת מארטינוטי	12/12/2016		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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אלן ג'רמי ברוורמן			מודיעין- מכבים- רעות	שד יצחק רבין (1)	57	077-5270774		alanjbraver man@gmail .com
	פרטי	תמי סוזן ברוורמן			מודיעין- מכבים- רעות	שד יצחק רבין (1)	57	077-5270774		tammybrav erman1@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דירה מס' 6.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

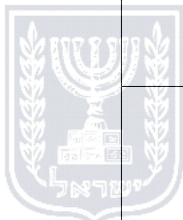
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אלן ג'רמי ברוורמן			מודיעין- מכבים- רעות	שד יצחק רבין (1)	57	077-5270774		alanjbraverman@gmail.com
בעלים	תמי סוזן ברוורמן			מודיעין- מכבים- רעות	שד יצחק רבין (1)	57	077-5270774		tammybraverman1@gmail.com
בעלים	אריהן קרן גולדברג			מודיעין- מכבים- רעות	שד יצחק רבין (2)	57	000-0000000		

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	עומר יעקב גולדברג			מודיעין- מכבים- רעות	שד יצחק רבין (2)	57	000-0000000		
בעלים	אפרת אוה לוי			מודיעין- מכבים- רעות	שד יצחק רבין (3)	57	000-0000000		
בעלים	גבריאאל כץ			מודיעין- מכבים- רעות	שד יצחק רבין (4)	57	000-0000000		
בעלים	רבקה כץ			מודיעין- מכבים- רעות	שד יצחק רבין (4)	57	000-0000000		
בעלים	ניצה אילנית רז			מודיעין- מכבים- רעות	שד יצחק רבין (5)	57	000-0000000		
בעלים	נסים רז			מודיעין- מכבים- רעות	שד יצחק רבין (5)	57	000-0000000		
בעלים	אילנה סטוקמן			מודיעין- מכבים- רעות	שד יצחק רבין (6)	57	000-0000000		
בעלים	יעקב דב סטוקמן			מודיעין- מכבים- רעות	שד יצחק רבין (6)	57	000-0000000		

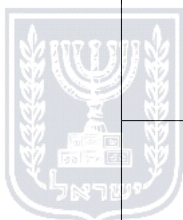
(1) כתובת: דירה מס' 6.

(2) כתובת: דירה מס' 5.

(3) כתובת: דירה מס' 4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

(1) כתובת: דירה מס' 6.

(4) כתובת: דירה מס' 3.

(5) כתובת: דירה מס' 2.

(6) כתובת: דירה מס' 1.

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	מיקי סולם	870		מודיעין- מכבים- רעות	מבצע קדש	8	08-9730041	08-9731161	mickeysulam@gmail.com



תכנון זמין
מנה הדפסה 4



תכנון זמין
מנה הדפסה 4

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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

תוספת שטח עיקרי ליחידת דיור עבור קומת תחתונה בקונטור המבנה מעל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת שטח עיקרי במפלס 0.00 - 68 מ"ר
- ב. הוראות לעיצוב אדריכלי עבור תוספת הבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	9.329
------------------	-------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
שטח שרות קיים: 5530 מ"ר	5,678		+68	5,610	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
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	8B
מגורים ב'	8A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגרש המחולק לתאי שטח	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	8B
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ב'	8A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג' מיוחד	9,329	100
סה"כ	9,329	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	8,043.23	86.21
מגורים ב'	1,286.21	13.79
סה"כ	9,329.44	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
מגרש המחולק לתאי שטח	9,049.71

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים, לפי השימושים המפורטים עבור מגורים ג' מיוחד בתכנית התקפה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. תוספת שטחי הבניה הינם עבור יחידת דיור מטיפוס דירת גן ברח' יצחק רבין מס' 57/6 מודיעין וממושה בהתאם למפורט בנספח הבינוי.</p> <p>2. תוספת זכויות הבניה הינה 68 מ"ר בקומת הכניסה לבנין.</p> <p>3. תוספת הבניה תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה ויחידת הדיור הקיימת והגישה אליה תהיה מתוך יחידת הדיור הקיימת.</p> <p>4. תותר כניסה נפרדת לקומת התחתונה בהתאם למופיע בנספח הבינוי ובנוסף לגישה פנימית דרך יחידת הדיור.</p>
ב	עיצוב אדריכלי
	<p>1. גמר התוספת יושלם ויבוצע כל הנדרש גם על חלקי בנין קיימים לקבלת מראה נאה ואחיד.</p> <p>2. פתחים שיפתחו בקירות חיצוניים של תוספת הבניה יותאמו לחזית המבנה ופרטיהם יותאמו לפרטי הפתחים הקיימים במבנה.</p> <p>3. תוספת הקומה תאוורר ותואר באופן טבעי בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>4. מעבה/מדחס יחידת מיזוג האויר ימוקם באופן מוצנע, בפרט מרשות הרבים.</p>
4.2	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.2.1	שימושים
	מגורים, לפי השימושים המפורטים עבור מגורים ג' מיוחד בתכנית התקפה.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
				מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי			שרות	שרות					
10	5	3	3	4	6	68 (2)			68 (1)	1286	A7	8A	מגורים ב'	מגורים ב'

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) הערך מתייחס למ"ר תוספת, קומה: קומת כניסה.

(2) הערך מתייחס למ"ר תוספת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

תנאי למתן היתר בניה הינו רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין בדבר איסור פיצול יחידת הדיור הקיימת לשתי יחידות או יותר. רישום הערת האזהרה תהיה על ידי מגיש התכנית ועל חשבונו.

6.2 היטל השבחה

1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה 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 - כ-10 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

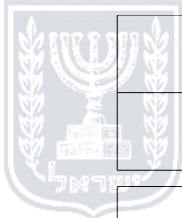


תכנון זמין
מונה הדפסה 4

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 4	שם: אלן ג'רמי ברוורמן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	מגיש התכנית
 תכנון זמין מונה הדפסה 4	שם: תמי סוזן ברוורמן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	מגיש התכנית
 תכנון זמין מונה הדפסה 4	שם: אלן ג'רמי ברוורמן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
 תכנון זמין מונה הדפסה 4	שם: תמי סוזן ברוורמן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
 תכנון זמין מונה הדפסה 4	שם: אריהן קרן גולדברג שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
 תכנון זמין מונה הדפסה 4	שם: עומר יעקב גולדברג שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
 תכנון זמין מונה הדפסה 4	שם: אפרת אוה לוי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
 תכנון זמין מונה הדפסה 4	שם: גבריאל כץ שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
 תכנון זמין מונה הדפסה 4	שם: רבקה כץ שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
 תכנון זמין מונה הדפסה 4	שם: ניצה אילנית רז שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
 תכנון זמין מונה הדפסה 4	שם: נסים רז שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע

שם: אילנה סטוקמן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: יעקב דב סטוקמן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: אילת מארטינוטי שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:	עורך התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

תכנית מס' 420-0450726

שם התוכנית: מד/מק/6/49- תוספת זכויות בניה רח' יצחק רבין 57/6, מודיעין

נספח זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

עורך התוכנית: אילת מארטינוטי תאריך: 28.7.2016 חתימה: _____

מצב מאושר עפ"י תכנית מד/במ/6

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							מ"ר	מ"ר				
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים ג' מיוחד	מד/במ/6	מ-88	9,329	5,610	2,130	-	3,400	120	51	5.5	עד 3.5 קומות או 12 מ' מעל פני המדרכה (לפי הנמוך מביניהם)	3.5	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי	5		
											סה"כ	120	11,140	סה"כ				

חלוקת זכויות בניה עפ"י תכניות בינוי ופיתוח בקני"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)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	אחורי	
				מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מ"ר	מ"ר			
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ג' מיוחד	היתר בניה	מ-88-3	4967	2739.92(*)	974.61(*)	920.94(*)	772.72(*)	4487.25(*)	27	5.5	-	13.2	4	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי	5
מגורים ג' מיוחד	היתר בניה	בנין A7	1286	707.03(*)	251.16(*)	-	-	958.19(*)	6	5	-	13.2	4	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי	5

במסגרת תכניות בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 למתחם מ-88 נקבעה חלוקת משנה ל-3 מגרשים (בפועל נרשם המתחם כבית משותף 1). תכנית זו חלה על מגרש מ-88 הרשום כחלקה 8 בגוש 5812. (*) עפ"י היתר בניה - היתרי הבניה שהוצאו למגרשים השונים הנכללים במתחם מ-88 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 הדוור.