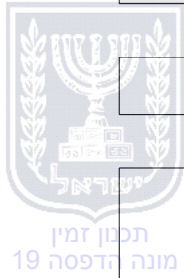


הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0431296

מד/מק/6/48-תוספת זכויות בניה רח' לאה אמנו 53-7 (אי זוגי), מודיעין



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי מודיעין-מכבים-רעות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוסיפה זכויות בניה עבור 24 יחידות דיור על ידי ניצול חללים קיימים במבנה או בתוך קונטור המבנה. תוספת הזכויות מבוקשת בחללים הבאים:

קומת מרתף :

1. ביחידות קיצוניות שינוי מיקום חניות פרטיות אל תחום קצות המיסעה והרחבת שטח המרתף המוצמד ליחידות הדיור על חשבון תאי חניה קיימים.
2. הסבת שטח מחסן בחלל חדר המדרגות לשטח עיקרי תוך מתן מענה למחסן חלופי בתחום קומת המרתף.
3. תוספת חלל מאחורי ממ"ד קיים עד קצה קונטור המבנה.
4. תוספת של 10 מ"ר בשטח שרות בקצות המסעה של כל מבנן בדיעבד.
5. הסבת שטח שרות למסעה/מחסן משותף לשטח לאחסנה מוצמד ליחידות הדיור הגובלות.

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מד/מק/48/6-תוספת זכויות בניה רח' לאה אמנו 7-53 (אי

זוגי), מודיעין

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

420-0431296

מספר התכנית

6.329 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) (1) (א) (1)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג 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	200560
קואורדינאטה Y	643437

1.5.2 תיאור מקום

מגרש מ-52 בתכנית התקפה, המחולק ל-4 מגרשים של יח' דיור מסוג קוטג' דו משפחתי בקומפלקס של 6 קוטג'ים עם קומת חניה תת קרקעית משותפת. יח' הדיור גובלות ביח' דיור מטיפוס דומה מדרום, במעברים ציבורים להולכי רגל ממזרח וממערב וברחוב לאה אמנו מצפון.

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
	53	לאה אמנו	מודיעין-מכבים-רעות
	23	לאה אמנו	מודיעין-מכבים-רעות
	19	לאה אמנו	מודיעין-מכבים-רעות
	45	לאה אמנו	מודיעין-מכבים-רעות
	17	לאה אמנו	מודיעין-מכבים-רעות
	43	לאה אמנו	מודיעין-מכבים-רעות
	25	לאה אמנו	מודיעין-מכבים-רעות
	15	לאה אמנו	מודיעין-מכבים-רעות
	49	לאה אמנו	מודיעין-מכבים-רעות
	9	לאה אמנו	מודיעין-מכבים-רעות
	21	לאה אמנו	מודיעין-מכבים-רעות
	7	לאה אמנו	מודיעין-מכבים-רעות
	35	לאה אמנו	מודיעין-מכבים-רעות
	37	לאה אמנו	מודיעין-מכבים-רעות
	29	לאה אמנו	מודיעין-מכבים-רעות
	13	לאה אמנו	מודיעין-מכבים-רעות
	27	לאה אמנו	מודיעין-מכבים-רעות
	33	לאה אמנו	מודיעין-מכבים-רעות
	47	לאה אמנו	מודיעין-מכבים-רעות
	31	לאה אמנו	מודיעין-מכבים-רעות
	51	לאה אמנו	מודיעין-מכבים-רעות
	39	לאה אמנו	מודיעין-מכבים-רעות
	11	לאה אמנו	מודיעין-מכבים-רעות
	41	לאה אמנו	מודיעין-מכבים-רעות

מוריה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5816	מוסדר	חלק	69, 71, 73, 75	

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 52

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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
27/02/2003	1659	5162	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/6/3 א ממשיכות לחול.	שינוי	מד/6/3 א
10/05/2005	2606	5396	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/מק/6/12 ממשיכות לחול.	שינוי	מד/מק/6/12



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
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אילת מארטינוטי		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		2	30/11/2016	אילת מארטינוטי	01/12/2016		כן
בינוי	מנחה	1: 100	1	19/03/2018	אילת מארטינוטי	19/03/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	30/11/2016	אילת מארטינוטי	01/12/2016		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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	מרדכי אלישע			מודיעין- מכבים- רעות	לאה אמנו	37			meelisha7@gmail.com
	פרטי	דוד אמסלם			מודיעין- מכבים- רעות	לאה אמנו	39			dauidamsalem@gmail.com
	פרטי	רפאל ארדרייך			מודיעין- מכבים- רעות	לאה אמנו	9			erdreichmr02@yahoo.com
	פרטי	גיא בדש			מודיעין- מכבים- רעות	לאה אמנו	7			guybadach@gmail.com
	פרטי	עמית בכר			מודיעין- מכבים- רעות	לאה אמנו	35			becheray@zahav.net.il
	פרטי	יעל גיורדו			מודיעין- מכבים- רעות	לאה אמנו	53			djourado@gmail.com
	פרטי	נמרוד גולני			מודיעין- מכבים- רעות	לאה אמנו	45			hadas@nushka.co.il
	פרטי	ארטור גורבן			מודיעין- מכבים- רעות	לאה אמנו	15			polina_gorbman@yahoo.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	גבריא אל דיין			מודיעין- מכבים- רעות	לאה אמנו	41			margalitdg@gmail.com
	פרטי	ליזי הרשקוביץ			מודיעין- מכבים- רעות	לאה אמנו	33			lizish66@gmail.com
	פרטי	יקיר ויצמן			מודיעין- מכבים- רעות	לאה אמנו	19			yakirw@orad.cc
	פרטי	יניב חיים יהב			מודיעין- מכבים- רעות	לאה אמנו	47			yanivyahav17@gmail.com
	פרטי	נתן כהן			מודיעין- מכבים- רעות	לאה אמנו	27			Nati.c@fibi.co.il
	פרטי	אילן לב			מודיעין- מכבים- רעות	לאה אמנו	51			liatlev7@walla.com
	פרטי	נועם מזרחי			מודיעין- מכבים- רעות	לאה אמנו	17			Noamm36@gmail.com
	פרטי	ישראל מנדל			מודיעין- מכבים- רעות	לאה אמנו	11			Israel@compuserv.co.il
	פרטי	גבריא אל פיטוסי			מודיעין- מכבים- רעות	לאה אמנו	29			revital@rmifne.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יעקב פפו			מודיעין- מכבים- רעות	לאה אמנו	21			papo599@ mail.com
	פרטי	דניאל פרץ			מודיעין- מכבים- רעות	לאה אמנו	17			Daniaroma @gmail.co m
	פרטי	מירי קורן			מודיעין- מכבים- רעות	לאה אמנו	31			Smlakr@ mail.com
	פרטי	מנשה רסולי			מודיעין- מכבים- רעות	לאה אמנו	23			mscr9876@ smile.net.il
	פרטי	רמי שקד			מודיעין- מכבים- רעות	לאה אמנו	35			orlylondon @walla.co m

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		אסתר אלישע			מודיעין- מכבים- רעות	לאה אמנו	37			meelisha7@ gmail.c om

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		מרדכי אלישע			מודיעין-מכבים-רעות	לאה אמנו	37			meelisha7@gmail.com
חוכר		דוד אמסלם			מודיעין-מכבים-רעות	לאה אמנו	39			davidamsalem@gmail.com
חוכר		שני אמסלם			מודיעין-מכבים-רעות	לאה אמנו	39			davidamsalem@gmail.com
חוכר		מיה ארדרייך			מודיעין-מכבים-רעות	לאה אמנו	9			erdreichmr02@yahoo.com
חוכר		רפאל ארדרייך			מודיעין-מכבים-רעות	לאה אמנו	9			erdreichmr02@yahoo.com
חוכר		גיא בדש			מודיעין-מכבים-רעות	לאה אמנו	7			guybadach@gmail.com
חוכר		קרן בדש			מודיעין-מכבים-רעות	לאה אמנו	7			guybadach@gmail.com
חוכר		יפעת בכר			מודיעין-מכבים-רעות	לאה אמנו	35			becheray@zahav.net.il
חוכר		עמית בכר			מודיעין-מכבים-רעות	לאה אמנו	35			becheray@zahav.net.il

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		יוני ג'ורדו			מודיעין- מכבים- רעות	לאה אמנו	53			djourado@gmail.co m
חוכר		יעל ג'ורדו			מודיעין- מכבים- רעות	לאה אמנו	53			djourado@gmail.co m
חוכר		אסתר גדליה-בן דהן			מודיעין- מכבים- רעות	לאה אמנו	13			
חוכר		נמרוד גולני			מודיעין- מכבים- רעות	לאה אמנו	45			hadas@nushka.co.il
חוכר		ארטור גורבן			מודיעין- מכבים- רעות	לאה אמנו	15			polina_gorban@yah oo.com
חוכר		פולינה גורבן			מודיעין- מכבים- רעות	לאה אמנו	15			polina_gorban@yah oo.com
חוכר		רותי גרוס			מודיעין- מכבים- רעות	לאה אמנו	49			records@bezeqint.n et
חוכר		שמעון גרוס			מודיעין- מכבים- רעות	לאה אמנו	49			records@bezeqint.n et
חוכר		גבריאל דיין			מודיעין- מכבים- רעות	לאה אמנו	41			margalitdg@gmail.c om

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		מרגלית דיין			מודיעין- מכבים- רעות	לאה אמנו	41			margalitdg@gmail.com
חוכר		ליזי הרשקוביץ			מודיעין- מכבים- רעות	לאה אמנו	33			lizish66@gmail.com
חוכר		יקיר ויצמן			מודיעין- מכבים- רעות	לאה אמנו	19			yakirw@orad.cc
חוכר		רבקה לירית ויצמן			מודיעין- מכבים- רעות	לאה אמנו	19			yakirw@orad.cc
חוכר		יניב חיים יהב			מודיעין- מכבים- רעות	לאה אמנו	47			yanivyahav17@gmail.com
חוכר		ענבל יהב			מודיעין- מכבים- רעות	לאה אמנו	47			yanivyahav17@gmail.com
חוכר		נתן כהן			מודיעין- מכבים- רעות	לאה אמנו	27			Nati.c@fibi.co.il
חוכר		רוית כהן			מודיעין- מכבים- רעות	לאה אמנו	27			Nati.c@fibi.co.il
חוכר		אילן לב			מודיעין- מכבים- רעות	לאה אמנו	51			liatlev7@walla.com

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		ליאת גילי לב			מודיעין-מכבים-רעות	לאה אמנו	51			liatlev7@walla.com
חוכר		נועם מזרחי			מודיעין-מכבים-רעות	לאה אמנו	17			Noamm36@gmail.com
חוכר		שלומית מזרחי			מודיעין-מכבים-רעות	לאה אמנו	17			Noamm36@gmail.com
חוכר		ישראל מנדל			מודיעין-מכבים-רעות	לאה אמנו	11			Israel@compuserv.co.il
חוכר		שולמית מנדל			מודיעין-מכבים-רעות	לאה אמנו	11			Israel@compuserv.co.il
חוכר		גבריאלי פיטוסי			מודיעין-מכבים-רעות	לאה אמנו	29			revital@rmifne.net
חוכר		רויטל פיטוסי			מודיעין-מכבים-רעות	לאה אמנו	29			revital@rmifne.net
חוכר		דפנה פפו			מודיעין-מכבים-רעות	לאה אמנו	21			papo599@gmail.com
חוכר		יעקב פפו			מודיעין-מכבים-רעות	לאה אמנו	21			papo599@gmail.com

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		דניאל פרץ			מודיעין-מכבים-רעות	לאה אמנו	17			Daniaroma@gmail.com
חוכר		אביבית קדוש			מודיעין-מכבים-רעות	לאה אמנו	17			Daniaroma@gmail.com
חוכר		מירי קורן			מודיעין-מכבים-רעות	לאה אמנו	31			Smlakr@gmail.com
חוכר		הדס קלנר גולני			מודיעין-מכבים-רעות	לאה אמנו	45			hadas@nushka.co.il
חוכר		חווה ורדה רסולי			מודיעין-מכבים-רעות	לאה אמנו	23			mscr9876@smile.net.il
חוכר		מנשה רסולי			מודיעין-מכבים-רעות	לאה אמנו	23			mscr9876@smile.net.il
חוכר		אורלי שקד			מודיעין-מכבים-רעות	לאה אמנו	35			orlylondon@walla.com
חוכר		רמי שקד			מודיעין-מכבים-רעות	לאה אמנו	35			orlylondon@walla.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אילת מארטינוטי	56022		מודיעין- מכבים- רעות	נחל דליה	25		08-9700178	ayarch@bezeqint.net
	מודד	מיקי סולם	870		מודיעין- מכבים- רעות	מבצע קדש	8			liormic@yahoo.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
יחידת דיור פנימית	בתכנית 4 מבניים של 6 קוטגיים בכל מבן. כל מבן כולל 4 יחידות דיור פנימיות להבדיל מהיחידות הנמצאות בקצוות.
יחידת דיור קיצונית	בתכנית 4 מבניים של 6 קוטגיים בכל מבן. כל מבן כולל 2 יחידות דיור קיצוניות בשתי הקצוות.
תוספת א'	תוספת חדר למגורים בקומת מרתף ביחידות הקיצוניות על חשבון שטח חניה מקורה כפולה.
תוספת ב'	תוספת של שטח עיקרי עבור גרם מדרגות ירידה למרתף על חשבון חלל שהוגדר כמחסן. השטח מהווה המרה של שטח שרות לשטח עיקרי.
תוספת ג'	תוספת שטח עיקרי עבור מגורים בקומת מרתף בחלל הממוקם מאחורי הממ"ד.
תוספת ד 1/2	המרת חלל עבור מחסן משותף לשטח אחסנה פרטי. החלל יפוצל ל-2 יחידות אחסנה אשר כל אחת מהן תוצמד ליחידה הגובלת.
תוספת ה'	תוספת מחסן בקומת מרתף עבור יחידת דיור קיצונית בקצה המסעה המשותפת לרכב.
תוספת ו'	תוספת חלל למגורים בקומת קרקע על חשבון פטיו פתוח.
תוספת ז'	תוספת חלל למגורים בקומה א' על חשבון פטיו פתוח.
תוספת ח'	קרui מרפסת אחורית בקומה א'

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

הרחבת 24 יחידות דיור מטיפוס קוטג'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת זכויות בניה בשטח עיקרי 22 מ"ר לכל יחידת דיור מעל הקרקע.

ב. תוספת זכויות בניה בשטח עיקרי בקומת מרתף 66 מ"ר לכל יחידת דיור קיצונית בתכנית (לאה אמנו מס' 53, 43, 41, 31, 29, 19, 17, 7).

ג. תוספת זכויות בניה בשטח עיקרי בקומת מרתף 26 מ"ר לכל יחידת דיור פנימית בתכנית (לאה אמנו מס' 51, 49, 47, 45, 39, 37, 35, 33, 27, 25, 23, 21, 15, 13, 11, 9).

ד. תוספת זכויות בניה בשטח שרות בקומת מרתף 10 מ"ר לכל חלקה בתכנית.

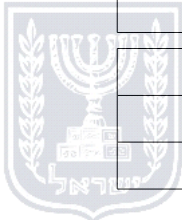
ה. שינוי הוראת בינוי לעניין מיקום פתחים במרווח צידי בין מגרשים.

ו. הנחיות לעיצוב אדריכלי עבור תוספות הבניה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	75, 73, 71, 69	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ב'	75, 73, 71, 69
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	75, 73, 71, 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	6,329.23	מגורים ב'
100	6,329.23	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	6,329.23	מגורים ב'
100	6,329.23	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים, לפי השימושים המפורטים עבור אזור מגורים ב' בתכנית התקפה
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. מימוש תוספת זכויות הבניה תתאפשר באופן המפורט להלן וכמתואר בנספח הבינוי.</p> <p>2. תוספות א'-ז' תתאפשרנה בשלבים ובלבד שבסיום כל שלב ינתן מראה נאה ומוגמר לתוספת הבניה, חלקי המבנה הקיימים הצמודים לה ושטחי הפיתוח הגובלים.</p> <p>3. עבור יחידות הדיור שכתובתם מופיעה בסעי' ג.1. לעיל תותר הקמת מחסן חלופי לשטחי אחסנה שבוטלו במיקום המפורט בנספח הבינוי. המחסן ישמש כמחסן דירתי.</p> <p>4. מחסנים ד 1 ו-ד 2 יוצמדו כל אחד ליחידת הדיור הגובלת והשיוך ליחידת דיור יתואם בין בעלי הנכסים הגובלים.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. גמר תוספת הבניה יהיה זהה לגמר המבנה הקיים מבחינת חומר, עיבוד וגוון לאישור מהנדס העיר.</p> <p>2. עבור כל התוספות יתוכננו פתחים בהתאמה לחזית המבנה הקיים. החלונות יותאמו לפתחים קיימים במבנה, לרבות מבחינת מיקום, גודל, פרופיל, גוון מתכת וכד' ובהתאם למפורט בנספח הבינוי, ראה סעיף 9 להלן.</p> <p>3. גג תוספות הבניה יבנה בניה קשיחה, או בניה קלה, בהתאמה לחומרי הגמר של המבנה ובהתאם למופיע בנספח הבינוי.</p> <p>4. תוספת ז' תבנה על פי המודגם בנספח הבינוי ותוגבל על ידי מעקה גג המשכי לקיים. גג התוספת יהיה סמוי מאחורי המעקה הבנוי.</p> <p>5. גג תוספת ח' יהיה סמוי מאחורי קורה תוחמת שתבנה בהתאם למודגם בנספח הבינוי בגימור טיח כדוגמת הקיים.</p> <p>6. ניקוז גג תוספת הבניה יהיה בתחום שטח החצר הפרטית.</p> <p>7. מעבה/מדחס יחידת מיזוג האויר יוצנע למבט בפרט מרשות הרבים.</p> <p>8. במסגרת תוספת ו', פתיחת חלונות במרווח צידי של פחות מ-4 מ', תחייב בניית קיר פיתוח מפריד בין החצרות בגובה של 2 מ' לפחות ממפלס החצר הגבוהה.</p> <p>9. במסגרת תוספת ז', פתיחת חלונות במרווח צידי של פחות מ-4 מ', תחייב:</p> <p>(א) מיקום חלונות חדשים עבור חדר קיים (בשל חסימת הפתח הקיים על ידי תוספת הבניה) באופן שלא יוצר פתח מול פתח כמודגם בנספח הבינוי, בכפוף להסכמת בעלי הזכויות בבתים הסמוכים. ככל שלא תהיה הסכמה בין בעלי הזכויות בבתים הסמוכים, החלונות יהיו חלונות עליונים אשר הסף התחתון שלהם לא יפחת מגובה של 1.70 מ' מרצפת הקומה.</p> <p>(ב) מיקום חלונות חדשים עבור התוספת על ידי חלון עליון אשר הסף התחתון שלו לא יפחת מגובה של 1.70 מ' מרצפת הקומה ו/או חלון גג עליון ("סקיי-לייט").</p> <p>10. גמר הקיר החיצוני בתוספות ו' ו-ז' יהיה טיח כדוגמת הקיים במבנה ובקצות הקיר יבנה עבוי עמודים מחופים באבן על פי המפורט בנספח הבינוי.</p> <p>11. תוספת א' ו-ג' בקומת מרתף מחוייבות בבניית חצר אנגלית לאוורור ותאורה טבעיים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>12. תוספת פתח מעבר מהממ"ד בקומת מרתף אל החלל המוגדר כתוספת ג' בכפוף לאישור פקוד</p>

מגורים ב'	4.1
העורף.	
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. תוספת שטחי הבניה הינם עבור הרחבת יחידות הדיור המפורטות להלן: רח' לאה אמנו 7-53 אי זוגי, מודיעין, ובהתאם למפורט בנספח הבינוי.</p> <p>2. הגדלת זכויות הבניה בקומת מרתף עבור כל יח' דיור קיצונית הינה סה"כ 66 מ"ר לשטח עיקרי ועבור כל יחידת דיור פנימית 26 מ"ר לשטח עיקרי. בנוסף, הגדלת זכויות הבניה בקומות על קרקעיות עבור כל יח' דיור הינה סה"כ 22 מ"ר לשטח עיקרי. זכויות אלו ניתנות למימוש לצורך הרחבת יח' הדיור הקיימת בהתאם לאפשרויות המפורטות בסעי' 1.9 ובנספח הבינוי.</p> <p>3. הגדלת זכויות הבניה בכל חלקה בקומת מרתף בסך 10 מ"ר לצורך הרחבת שטח המסעה בדיעבד.</p> <p>4. תוספת הבניה תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה ויחידת הדיור הקיימת והגישה אליה תהיה מתוך יחידת הדיור הקיימת.</p>	ג



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
				מעתח לכניסה הקובעת	עיקרי	עיקרי	מעתח לכניסה הקובעת								
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעתח לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	עיקרי	מעתח לכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי						
5	5	3	1.5	2	9.5	6	(5) 2117	(4) 10	(3) 236	(2) 0	(1) 132	1592	69	מגורים ב'	מגורים ב'
5	5	1.5	1.5	2	9.5	6	(5) 2117	(4) 10	(8) 236	(7) 0	(6) 132	1555	71	מגורים ב'	מגורים ב'
5	5	1.5	1.5	2	9.5	6	(5) 2117	(4) 10	(11) 236	(10) 0	(9) 132	1572	73	מגורים ב'	מגורים ב'
5	5	1.5	1.5	2	9.5	6	(5) 2117	(4) 10	(14) 236	(13) 0	(12) 132	1620	75	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.
- (2) הערך מתייחס למ"ר תוספת.
- (3) הערך מתייחס למ"ר תוספת.
- (4) הערך מתייחס למ"ר תוספת, הערה: עבור תוספת שטחי שרות להרחבת שטח לחניה בדיעבד או לתוספת מחסן חלופי ליחידות דיור הקיצוניות בלבד..
- (5) 368 מ"ר שטח התוספת.
- (6) הערך מתייחס למ"ר תוספת.
- (7) הערך מתייחס למ"ר תוספת.
- (8) הערך מתייחס למ"ר תוספת.
- (9) הערך מתייחס למ"ר תוספת.
- (10) הערך מתייחס למ"ר תוספת.
- (11) הערך מתייחס למ"ר תוספת.
- (12) הערך מתייחס למ"ר תוספת.
- (13) הערך מתייחס למ"ר תוספת.
- (14) הערך מתייחס למ"ר תוספת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

1. היתר בניה ע"פ תכנית זו יכלול הסדרה של כל חריגות הבניה בתחום הנכס נשוא תכנית זו, לרבות הריסה אם נדרש.
2. 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.
3. תנאי למתן היתר בניה לבעל ההיתר ברח' לאה אימנו מס' 49 ומס' 13 הינו תשלום חלקו היחסי בהוצאות התכנית, לרבות הוצאות עריכתה וביצועה, למגישי התכנית בהתאם לסעיף 69)12 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה, 1965.

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 עבור אישור בדיעבד - מיידי, עבור יתר יחידות הדיור - כ-10 שנים.

תכנית מס' 420-0431296

שם תוכנית: מד/מק/6-48/ תוספת זכויות בניה - רחוב לאה אימנו 53-7 (אי-זוגי), מודיעין

נספח זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

עורך התוכנית: אילת מארטינוטי תאריך: 30.11.16 חתימה: _____

מצב מאושר עפ"י תכנית מד/3/6/א ותכנית מד/מק/6/12

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 תא משטח (%) (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי
				מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי		
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
אזור מגורים ב'	מד/3/6/א, מד/6/12	מ25	14900	6400	1840	2560	3168	56	3.75	ל.ר.	9.5 עד קצה מעקה הגג במקרה של גג שטוח, 10.5 עד קו רכס עליון במקרה של גג משופע.	2	1	5	1.5 מעל הקרקע, 0 מתחת לקרקע	1.5 מעל הקרקע, 0 מתחת לקרקע	5

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)	תכסית תא משטח (%) (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי
				מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי		
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ב'	היתר בניה	52/4	1620	960.60 (*)	111.78 (*)	- (*)	676.24 (*)	6	3.7	-	9.5 עד קצה מעקה הגג במקרה של גג שטוח	2	1	5	1.5 מעל הקרקע, 0 מתחת לקרקע	1.5 מעל הקרקע, 0 מתחת לקרקע	5
מגורים ב'	היתר בניה	52/3	1572	960.60 (*)	111.78 (*)	- (*)	676.49 (*)	6	3.7	-	9.5 עד קצה מעקה הגג במקרה של גג שטוח	2	1	5	1.5 מעל הקרקע, 0 מתחת לקרקע	1.5 מעל הקרקע, 0 מתחת לקרקע	5

מאשרות	מ1.5 מעל הקרקע, מתחת לקרקע	מ1.5 מעל הקרקע, מתחת לקרקע	נ13:25:58 01	12/2016	4305431296	תכנית													
5	מ1.5 מעל הקרקע, מתחת לקרקע	מ1.5 מעל הקרקע, מתחת לקרקע	5	1	2	קצה מעקה הגג במקרה של גג שטוח	-	3.7	6	108	(*)1748.57	(*)676.19	(*)-	111.78(*)	(*)960.60	1555	52/2	היתר בניה	מגורים ב'
5	מ1.5 מעל הקרקע, מתחת לקרקע	מ1.5 מעל הקרקע, מתחת לקרקע	5	1	2	קצה מעקה הגג במקרה של גג שטוח	-	3.7	6	108	(*)1748.46	(*)676.08	(*)-	111.78(*)	(*)960.60	1592	52/1	היתר בניה	מגורים ב'
5	מ1.5 מעל הקרקע, מתחת לקרקע	מ1.5 מעל הקרקע, מתחת לקרקע	5	1	2	קצה מעקה הגג במקרה של גג שטוח	-	3.8	24	110	6994.5	2705		447.12	3842.4	6339	52/1-4	היתרי בניה	סה"כ ניצול

במסגרת תכניות בינוי ופיתוח בקני"מ 250: 1: למתחם 522 נקבעה חלוקת משנה ל-8 מגרשים שעל בסיסן נרשמו חלקות המגורים. תכנית זו חלה על 4 מגרשים: 52/1-4 הרשומים כחלקות 69, 71, 73, 75 בגוש 5816.

(* עפ"י היתר בניה - היתרי הבניה שהוצאו למגרשים השונים הנכללים במתחם 522 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 הדיור.

