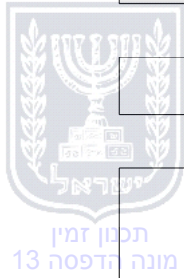


הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0084731

מד/מק/3/34 - תוספת זכויות בניה ברחוב תרשיש 77 והבדולח 13



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 מבקשת להוסיף שטח בחצר עורפית בשתי דירות בהן יש חצר היקפית סביב 3 חזיתות הדירה. קו הבנין האחורי יצמד לגדר בנויה בהתאם למחסני הגינה שבחצרות סמוכים בכדי לשמור על חזית אחידה ורציפה. 2 יחידות הדיור הן היחידות במגרש בהן ניתן לבצע הרחבה זו, שטחן היום (כולל ממ"ד) כ- 110 מ"ר והשטח הכולל של יחידת הדיור לאחר ההרחבה לא יעלה על 140 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מד/מק/34 - תוספת זכויות בניה ברחוב תרשיש 77
והבדולח 13

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 420-0084731

5.217 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 12

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	199553
קואורדינאטה Y	645714

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 232 גובל בצידו המזרחי, צפוני ומערבי בכבישים ובצידו הדרומי בשצ"פ.

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מודיעין-מכבים-רעות	בדולח	13	
מודיעין-מכבים-רעות	תרשיש	77	

שכונה

אבני חן (מתחם קייזר)

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5871	מוסדר	חלק	11	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מד/במ/3	232

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נעמי גלברט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נעמי גלברט		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		16/06/2016	נעמי גלברט	16/06/2016	1		מנחה	זכויות בניה מאושרות
כן		22/01/2017	נעמי גלברט	22/01/2017			רקע	טבלת שטחים
לא		23/01/2017	נעמי גלברט	01/01/2017	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		23/01/2017	נעמי גלברט	01/01/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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	עידית בן שלוש			מודיעין- מכבים- רעות	בדולח	13	08-9700540		benshlush@gmail.com
	פרטי	עידן בן שלוש			מודיעין- מכבים- רעות	בדולח	13	08-9700540		benshlush@gmail.com
	פרטי	הדס גנוט			מודיעין- מכבים- רעות	תרשיש	77	050-5822610		hadas@fark-ash-law.com
	פרטי	עזרא גנוט			מודיעין- מכבים- רעות	תרשיש	77	050-5822610		hadas@fark-ash-law.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	עידית בן שלוש			מודיעין- מכבים- רעות	בדולח	13	08-9700540		benshlush@gmail.com

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
benshlush@gmail.com		08-9700540	13	בדולח	מודיעין-מכבים-רעות			עידן בן שלוש	בעלים
hadas@farkash-law.com		050-5822610	77	תרשיש	מודיעין-מכבים-רעות			הדס גנוט	בעלים
hadas@farkash-law.com		050-5822610	77	תרשיש	מודיעין-מכבים-רעות			עזרא גנוט	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/תואר
nomkg@yahoo.com		054-7605102	90	שמעון	מודיעין-מכבים-רעות		15576	נעמי גלברט	עורך ראשי	הנדסאית אדריכלות
shiri.friedman@gmail.com		054-5352620	38	הנשיא הראשון	רחובות		00101603	שירי פרידמן	עורך ראשי	אדריכלית
ramzi883@netvision.net.il		04-8524038	22	אל מותנבי	חיפה		883	רמזי קעואר	מודד	מודד מוסמך

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מונח	הגדרת מונח
מבקש א'	- תרשיש 77 - חלקת משנה 11/50
מבקש ב'	- בדולח 13 - חלקת משנה 11/1

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 זכויות בנייה עבור הרחבת 2 דירות גן ברחוב תרשיש 77 ורחוב בדולח 13.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה סה"כ 45.5 מ"ר עיקרי עבור הוספת שטח בחצר עורפית היקפית. לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

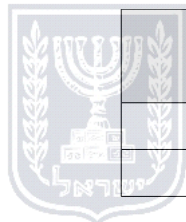


תכנון זמין
מונה הדפסה 13

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

5.217



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר *	מצב מאוסר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	56			56	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	5,365.5		+45.5	5,320	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 ב'	232



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3.2 טבלת שטחים

מצב מאוסר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזורים מגורים ג' מיוחד	5,217	100
סה"כ	5,217	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	5,217.46	100
סה"כ	5,217.46	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים, בהתאם לשימושים עבור "אזור מגורים ג' מיוחד" בתכניות תקפות.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>(1) תוספת זכויות בניה של 25.5 מ"ר לשטח העיקרי עבור מבקש א' ו-20 מ"ר שטח עיקרי למבקש ב' להרחבת יח"ד כמפורט בסעיף 1.8.1 לעיל.</p> <p>(2) תוספת זכויות הבניה הינה לצורך הרחבת יח"ד קיימת כמפורט בסעיף 4.1.2(1) לעיל, ע"י תוספת בניה בחצר עורפית פרטית של יח"ד כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>(3) תוספת הבניה תהווה חלק בלתי נפרד מיח"ד הקיימת והגישה אליה תהיה מתוך יח"ד הקיימת.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>(1) גמר קירות תוספת הבניה יהיה תואם לגמר המבנה הקיים לרבות: סוג חיפוי, גוון, עיבוד האבן וכו'.</p> <p>(2) פתחים חדשים, אם ידרשו, יותאמו ככל הניתן לפתחים קיימים במבנה לרבות מיקום, גודל, פרופיל, גוון מתכת וכו'.</p> <p>(3) גג תוספת הבניה יהיה אופקי. יותר שיפוע מיני לצורך ניקוז (כ-8%). לא יותר שימוש בקירוי רעפים. גובה הגג לא יעלה על גובה קומת יחידת הדיור. גמר הגג מולבן או בגוון התואם את גמר הקירות במבנה.</p> <p>(4) במידה וייבנה גג קל יוסתר מאחורי קיר/קורה בחזית בגימור כדוג' הקיים בחזית. לא תותר בליטה של גג התוספת מעבר למישור הקיר החיצוני.</p> <p>(5) ניקוז גג תוספת הבניה יהיה בתחום שטח המרפסת. לא תותר שפיכה של מי נגר לשטח פרטי/משותף/ציבורי גובל.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(2)	(1)	3	3	1	5	56	135	7045.5	1680	5365.5	5217	232	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) ל/ר.

(2) כמסומן בתשריט - עפ"י תכנית מאושרת מד/במ/3.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

- א. היתר בניה עפ"י תוכנית זו יכלול הסדרה של כל חריגות הבניה בתחום הנכס/ים נשוא תכנית זו, לרבות הריסה אם נדרש.
- ב. ככל שהמבנה הקיים נבנה שלא בהתאם לת"י 413 ? מתן היתר בניה יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413.

6.2 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר 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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	מימוש התכנית	זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה.

7.2 מימוש התכנית

נספח. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				מספר יח"ד	קווי בנין (מטר)		
		מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
מגורים	5217	5320	1680	7000	56	5	1	3	לר

חישוב יתרת זכויות במגרש 232

מגרש 232 - אבני חן							
שטח המגרש	יח"ד	סה"כ שטח	שטח שרות		שטח עיקרי		
			מעל 0.00	מתחת ל 0.00	מעל 0.00	מתחת ל- 0.00	
5217	56	7000.00	1680.00		5320.00		מד/במ/3
					5301.58		בקשה 20020262
					18.42		יתרה
					0.37		יתרת חלק יחסי ליח"ד #1, #50 - 11/554

נספח 2. חישוב תוספת זכויות פוטנציאלית למגרש 232



מגרש 232 - אבני חן							
שטח המגרש	יח"ד	סה"כ שטח	שטח שרות		שטח עיקרי		
			מתחת ל	מעל 0.00	מתחת ל-0.00	מעל 0.00	
5217	56	7000.00	1680.00	0.00	5320.00	0.00	מד/במ/3 תב"ע
					5301.58		בקשה 20020262 היתרים
					18.42		יתרה
					0.37		יתרת חלק יחסי ליח"ד #1, #50 - 11/554
					1043.40	62א(א)16(א)1	תוספת א' 20% משטח המגרש או 500 מ"ר לפי הקטן
					4200.00	62א(א)1(א)2	תוספת ב' 60% במגרש מהשטח הכולל המותר
						62א(א)12	תוספת ג' הרחבת שטח דירה עד 140 מ"ר כ- 30 מ"ר ליח"ד מטיפוס D/C1

חישוב תוספת זכויות פוטנציאלית למגרש לפי חלק יחסי של יח"ד

תוספת שטח מכס' מותר עפ"י סעיף	תוספת שטח מכס' מותר עפ"י סעיף	חלק יחסי ברכוש המשותף	סה"כ
62א(א)1(א)1	62א(א)16(א)1	7/554	59.39
62א(א)2	62א(א)1(א)2	8/554	67.87
		9/554	76.35
		10/554	84.84
		11/554	93.32
		12/554	101.81
		13/554	110.29

59.39	53.07	6.32	7/554
67.87	60.65	7.22	8/554
76.35	68.23	8.12	9/554
84.84	75.81	9.03	10/554
93.32	83.39	9.93	11/554
101.81	90.97	10.83	12/554
110.29	98.56	11.73	13/554

