

הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0480384

מד/מק/6/54 - תוספת זכויות בניה בקומת גג, מ 38 רח' יששכר

מרכז

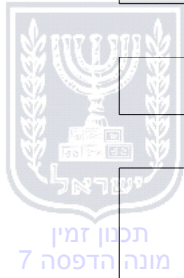
מחוז

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

בתכנית זו, בעלי דירה מס' 4, מבקשים תוספת זכויות בניה, 55 מ"ר עבור בניה על גג מעל יח"ד ושינויים בקומת המגורים הקיימת.
כל 6 יח"ד מטיפוס זה שותפות בתכנית (מתוך 84 יח"ד סה"כ במתחם).



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מד/מק/6/54 - תוספת זכויות בניה בקומת גג, מ 38 רח' יששכר

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 420-0480384

1.2 שטח התכנית 14.870 דונם

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 62א (א) סעיף קטן 5, 62א (א) (1) (2) (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 200375

קואורדינאטה Y 643575

1.5.2 תיאור מקום

מצפון מערב למגרש דרך - רחוב יששכר, מדרום מזרח למגרש דרך - רחוב שבטי ישראל. 2 הפאות הצרות של המגרש גובלות 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	יששכר	11	
מודיעין-מכבים-רעות	יששכר	13	
מודיעין-מכבים-רעות	יששכר	15	
מודיעין-מכבים-רעות	יששכר	7	
מודיעין-מכבים-רעות	יששכר	9	
מודיעין-מכבים-רעות	יששכר	5	

שכונה השבטים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5814	מוסדר	חלק	4	

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 38

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מד/ 2020	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מד/ 2020. הוראות תכנית מד/ 2020 תחולנה על תכנית זו.	4747	3024	05/05/1999
מד/ במ/ 6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/ במ/ 6 ממשיכות לחול.	4644	3554	17/05/1998



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				נעמי גלברט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		נעמי גלברט		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה		1	17/11/2016	נעמי גלברט	17/11/2016		כן
טבלת שטחים	מנחה		1	05/12/2017	נעמי גלברט	05/12/2017	חישוב תוספת זכויות פוטנציאלית במגרש	כן
בינוי	מנחה	1: 100	1	05/12/2017	נעמי גלברט	05/12/2017		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	05/12/2017	נעמי גלברט	05/12/2017		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	שרון בכר			מודיעין-מכבים-רעות	יששכר	5	08-9750311		Sharon@shachrur-law.co.il
	פרטי	לימור בר			מודיעין-מכבים-רעות	יששכר	7	08-9268882		limornoal@walla.com
	פרטי	איתן הראל			מודיעין-מכבים-רעות	יששכר	9	08-9700562		eitan.harel@gmail.com
	פרטי	אורן משעל			מודיעין-מכבים-רעות	יששכר	11	08-9716337		yulicom@gmail.com
	פרטי	אלינה קמינסקי			מודיעין-מכבים-רעות	יששכר	13			nomkg@yahoo.com
	פרטי	אולג טוקר			מודיעין-מכבים-רעות	יששכר	15	052-2697940		olegtoker@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שרון בכר			מודיעין-מכבים-רעות	יששכר	5	08-9750311		Sharon@shachrur-law.co.il
בעלים		לימור בר			מודיעין-מכבים-רעות	יששכר	7	08-9268882		limorno1@walla.com
בעלים		איתן הראל			מודיעין-מכבים-רעות	יששכר	9	08-9700562		eitan.harel@gmail.com
בעלים		אורן משעל			מודיעין-מכבים-רעות	יששכר	11	08-9716337		yulicom@gmail.com
בעלים		אלינה קמינסקי			מודיעין-מכבים-רעות	יששכר	13			nomkg@yahoo.com
בעלים		אולג טוקר			מודיעין-מכבים-רעות	יששכר	15	052-2697940		olegtoker@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: + 78 בעלי עניין בקרקע נוספים כמפורט בנסחי טאבו בצרופות.

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			nomkg@yahoo.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	יזיד בדיר	1389		כפר קאסם	(1)				yazed.b. 86@gmail.co m
אדריכלית	אדריכל	שירי פרידמן	00101603		רחובות	הנשיא הראשון	38			shiri.friedma n@gmail.co m

(1) כתובת: ת.ד. 672.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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**

תוספת זכויות בניה בקומת הגג לדירות מס' 4 במגרש 38 בשכונת השבטים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה 55 מ"ר ליחיד לפי סעיף 62א (א) (1) (א) (2)
2. הנחיות לעיצוב אדריכלי עבור תוספות הבניה לפי סעיף 62א (א) (5)

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	57

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג' מיוחד	14,870	100
סה"כ	14,870	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	14,860.92	100
סה"כ	14,860.92	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים עפ"י השימושים המותרים בתכנית מד/במ/6
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. זכויות בניה : (א) תוספת זכויות בניה, שטח עיקרי, בס"כ 50 מ"ר לכל יח"ד השותפה בתכנית עבור בניה על גג מעל דירה. (ב) תוספת זכויות בניה, שטח עיקרי, בס"כ 3 מ"ר עבור סגירת חלל במפלס קומת המגורים. (ג) תוספת זכויות בניה, שטח עיקרי, בס"כ 2 מ"ר יוקצו לכל יח"ד השותפה בתכנית עבור התאמת שטחים ככל שיידרש לעת הגשת היתר הבניה. 2. גמר תוספות הבניה יהיה זהה לגמר המבנה הקיים מבחינת חומר, עיבוד וגוון לאישור מהנדס העיר. 3. פתחים חדשים יקבעו בעת הבקשה להיתר בניה ויותאמו לפתחים קיימים במבנה לרבות מיקום גודל וגוון. 4. גג תוספת הבניה יהיה שטוח ללא קרניזים בהתאם למופיע בנספח הבינוי. יש להבטיח כי גובה מעקה הגג יהווה מסתור מלא לדודי השמש והקולטים. 5. התוספת המבוקשת תהיה בנסיגה ממעקה הגג הקיים, בחזית הקדמית, במיקום כמודגם בנספח הבינוי.
ב	ניקוז ניקוז הגג יהיה בתחום שטח הגג של יח"ד. לא תותר שפיכה חופשית של מי נגר עילי לשטח המשותף.
ג	הנחיות מיוחדות תוספת הבניה תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה ומיחידת הדיור הקיימת והגישה אליה תהיה מתוך יחידת הדיור הקיימת.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה				
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				גודל מגרש כללי					
מגורים ב'	57	14870	12090 (1)	5100	3000	20190	136	50	84 (2)	3.5	3	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי

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, הערה: 11,760.0 מ"ר קיים + 55 מ"ר מוצע לכל יח"ד (X6).

(2) מתוכן 6 יח"ד שתכנית זו חלה עליהן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתרי 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 ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו.

6.2 היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותיגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
ב. לא יוצא 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**

נספח 1. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים מ-38



יעוד	סה"כ זכויות ע"פ תב"ע מאושרת מד' /במ' / 6	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	תכסית (אחוז)	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									
מגורים ג' מיוחד	מ-38	14,870	11,760.0	5,100.0	-	3,000.0 ¹	19,860.0	84	50%	ל/ר	עד 3.5 קומות או מעל פני המדרכה (לפי הנמוך ביניהם)	4 עד 12 קומות מתחת לפני הכביש, במדרון.	5	3	3



יעוד	סה"כ זכויות ע"פ היתרים	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	תכסית (אחוז)	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									
מגורים ג' מיוחד	מ-38	14,870	11,740.5	4,347.3	-	2950.71	19,038.51	84	50%	ל/ר	עד 3.5 קומות או מעל פני המדרכה (לפי הנמוך ביניהם)	4 קומות מתחת לפני הכביש, במדרון.	5	3	3



¹ בנוסף על השטחים המפורטים לעיל כחלקי שירות, ניתן להוסיף שטחי חניה תת קרקעיים במסגרת התקן הנדרש, באישור הועה המקומית והדבר לא יחס כשינוי ת.ב.ע.



נספח 2. תחשיב השטחים הניתנים להוספה במגרשים ע"פ תיקון 101

בוכמן 38							
מגרש	שטח עיקרי	שטח שירות	סה"כ שטח	יח"ד	שטח המגרש		
	מתחת ל-0.00	מעל 0.00	מתחת ל 0.00	מעל 0.00			
38	תב"ע	11760.00	3000.00	5100.00	19860.00	84	14870
	היתרים	11740.5	2950.71	4347.3	19038.51	84	
	יתרה	19.50	49.29	752.70			
תוספת א'	62א(16)(א)(1)	2974.00	20% משטח המגרש או 500 מ"ר לפי הקטן				
תוספת ב'	62א(1)(1)(א)(2)	11916.00	60% במגרש מהשטח הכולל המותר				

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

(החישוב הוא עבור בנין 1 מתוך 3 זהים)

תוספת	שטח מכס' מותר עפ"י סעיף 62א(1)(א)(2)	תוספת שטח מכס' מותר עפ"י 62א(16)(א)(1)	חלק יחסי ברכוש המשותף	תת חלקה	מגרש 38 בנין 1
סה"כ					
161.51	155.00	6.50	16/1230	תת חלקה #1	
161.51	155.00	6.50	16/1230	תת חלקה #2	
151.41	145.32	6.10	15/1230	תת חלקה #3	
151.41	145.32	6.10	15/1230	תת חלקה #4	
161.51	155.00	6.50	16/1230	תת חלקה #5	
161.51	155.00	6.50	16/1230	תת חלקה #6	
151.41	145.32	6.10	15/1230	תת חלקה #7	
151.41	145.32	6.10	15/1230	תת חלקה #8	
161.51	155.00	6.50	16/1230	תת חלקה #9	
161.51	155.00	6.50	16/1230	תת חלקה #10	
151.41	145.32	6.10	15/1230	תת חלקה #11	
151.41	145.32	6.10	15/1230	תת חלקה #12	
161.51	155.00	6.50	16/1230	תת חלקה #13	
161.51	155.00	6.50	16/1230	תת חלקה #14	
151.41	145.32	6.10	15/1230	תת חלקה #15	
151.41	145.32	6.10	15/1230	תת חלקה #16	
161.51	155.00	6.50	16/1230	תת חלקה #17	
161.51	155.00	6.50	16/1230	תת חלקה #18	
151.41	145.32	6.10	15/1230	תת חלקה #19	
151.41	145.32	6.10	15/1230	תת חלקה #20	
141.32	135.63	5.69	14/1230	תת חלקה #21	
111.04	106.57	4.47	11/1230	תת חלקה #22	
141.32	135.63	5.69	14/1230	תת חלקה #23	
111.04	106.57	4.47	11/1230	תת חלקה #24	
111.04	106.57	4.47	11/1230	תת חלקה #25	
141.32	135.63	5.69	14/1230	תת חלקה #26	
111.04	106.57	4.47	11/1230	תת חלקה #27	
141.32	135.63	5.69	14/1230	תת חלקה #28	
4138.67	3972.00	166.67	לבנין		
	11916.00	500.00	למגרש		