

הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0537712

מד/מק/6/56-תוספת זכויות בניה רח' דינה 1, מודיעין

מרכז

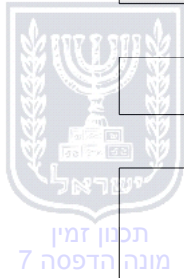
מחוז

מרחב תכנון מקומי מודיעין-מכבים-רעות

תכנית מתאר מקומית

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 ליח"ד צמודת קרקע מטיפוס קוטג' טורי קיצוני ברח' דינה 1, מודיעין. התוספת כוללת 34 מ"ר בשטח עיקרי מעל הקרקע, תוספת של 37 מ"ר בשטח עיקרי בקומת מרתף וביטול 25 מ"ר בשטח שרות בקומת מרתף. סה"כ מוצעת תוספת שטח עיקרי של 71 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מד/מק/56/6-תוספת זכויות בניה רח' דינה 1, מודיעין

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 420-0537712

1.2 שטח התכנית 1.882 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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) (1)

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 200721

קואורדינאטה Y 643391

1.5.2 תיאור מקום

במגרש של 6 יחידות דיור מטפוס קוטג' טורי, לאורך רחוב משולב. מדרום וממזרח גובל המגרש בשטח ציבורי פתוח. מצפון נושק המגרש לרח' מרים החשמונאית.

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	דינה	1	

שכונה השבטים**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5816	מוסדר	חלק	18	

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/6/3 א	מ 50

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/ 6 /3 /א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/ 6 /3 /א ממשיכות לחול.	5162	1659	27/02/2003
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				אילת מארטינוטי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אילת מארטינוטי		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	14/01/2018	אילת מארטינוטי	14/01/2018		כן
בינוי	מנחה	1: 100	1	19/12/2017	אילת מארטינוטי	19/12/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	19/07/2017	אילת מארטינוטי	19/07/2017		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

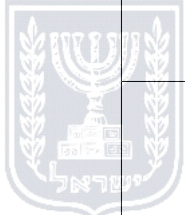
1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מאירה אקסלר סאקס			מודיעין-מכבים-רעות	דינה	1	054-6959897		ysacks01@gmail.com
	פרטי	יעקב סאקס			מודיעין-מכבים-רעות	דינה	1	054-6940733		ysacks01@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
בבעלות מדינה		דרור אבן חן			מודיעין-מכבים-רעות	דינה	11	000-0000000		
בבעלות מדינה		מלכה אבן חן			מודיעין-מכבים-רעות	דינה	11	000-0000000		
בבעלות מדינה		מאירה אקסלר סאקס			מודיעין-מכבים-רעות	דינה	1	054-6959897		ysacks01@gmail.com

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		גאי התשואל			מודיעין- מכבים- רעות	דינה	3	000-0000000		
בבעלות מדינה		שרה התשואל			מודיעין- מכבים- רעות	דינה	3	000-0000000		
בבעלות מדינה		יעקב סאקס			מודיעין- מכבים- רעות	דינה	1	054-6940733		ysacks01@gmail.com
בבעלות מדינה		מרדכי סלומון			מודיעין- מכבים- רעות	דינה	9	000-0000000		
בבעלות מדינה		צילה סלומון			מודיעין- מכבים- רעות	דינה	9	000-0000000		
בבעלות מדינה		יוסף פלג			מודיעין- מכבים- רעות	דינה	7	000-0000000		
בבעלות מדינה		שגית פלג			מודיעין- מכבים- רעות	דינה	7	000-0000000		
בבעלות מדינה		ינון פדת שויקה			מודיעין- מכבים- רעות	דינה	5	000-0000000		
בבעלות מדינה		ליאת שויקה			מודיעין- מכבים- רעות	דינה	5	000-0000000		



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				א.ש.י. פרשקובס קי חברה לבנין בע"מ	ראשון לציון	חלוצי יסוד המעלה	7	03-9561889	03-9561889	ashi@ashi.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

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	050-7575594	08-9700178	ayarch@bezeqint.net
	מודד	מיקי סולם	870		מודיעין- מכבים- רעות	מבצע קדש	8	08-9731161	08-9731161	mickeysulam@gmail.com

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
תוספת א'	תוספת של 34 מ"ר בשטח עיקרי ביציאה מחדר המגורים בקומת הקרקע על חשבון שטח החצר האחורית של יחידת הדיור
תוספת ב'	תוספת של 37 מ"ר בשטח עיקרי בקומת מרתף.

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 ליחידת דיור אחת מטיפוס קוטג' טורי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בשטח עיקרי של 34 מ"ר בקומת הקרקע לפי סעיף 62א(א1)(1)(א1).
2. תוספת של 37 מ"ר בשטח עיקרי בקומת מרתף לפי סעיף 62א(א1)(1)(א1) וביטול של 25 מ"ר בשטח שרות בקומת מרתף.
3. הנחיות לעיצוב אדריכלי עבור תוספות הבניה לפי סעיף 62א(א)סעיף קטן 5.

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

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	18B
מגורים א'	18A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגרש המחולק לתאי שטח	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	18B
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים א'	18A

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב	1,882.77	100
סה"כ	1,882.77	100

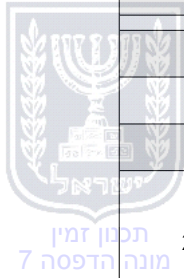
מצב מוצע

ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,410.75	74.93
מגורים א'	472.02	25.07
סה"כ	1,882.77	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, לפי השימושים המפורטים עבור אזור מגורים ב' בתכנית מד/3/6/א התקפה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנוי תוספות א' ו-ב' תתאפשרנה בשלבים ובלבד שבסיום כל שלב ינתן מראה נאה ומוגמר לתוספת הבניה, חלקי המבנה הקיימים הצמודים לה ושטחי הפיתוח הגובלים.
ב	עיצוב אדריכלי 1. גמר קירות תוספות הבניה יהיה זהה בנראות לחומרי הגמר במבנה הקיים מבחינת חומר, עיבוד וגוון, לקבלת מראה נאה ואחיד של חזיתות המבנה. 2. פתחים חדשים יותאמו ככל הניתן לפתחים הקיימים במבנה לרבות מיקום, גודל, פרופיל, גוון וכד'. 3. גג תוספת א' יבנה גג קל מחומר מתכת וזכוכית. 4. נקוז גג תוספת הבניה יהיה בתחום שטח החצר הפרטית. 5. לא תותר התקנת מזגנים או מנועים מכל סוג ע"ג חזיתות המבנה הפונות לרחוב. רכיבי מזוג אויר המותקנים על קיר חיצוני יוסתרו באמצעים מתאימים.
ג	הנחיות מיוחדות 1. תוספת שטחי הבניה הינם עבור הרחבת יחידת הדיור ברח' דינה מס' 1, מודיעין. 2. זכויות אלו ניתנות למימוש לצורך הרחבת יחידת הדיור הקיימת בהתאם לאפשרויות המפורטות בסעי' 1.9. 3. תוספת הבניה תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה ויחידת הדיור הקיימת והגישה אליה תהיה מתוך יחידת הדיור הקיימת.
4.2	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.2.1	שימושים
	מגורים, לפי השימושים המפורטים עבור אזור מגורים ב' בתכנית מד/3/6/א התקפה.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
				קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת					9.5 (1)	5	550
5	5	0	3	3 (2)	9.5 (1)	5	550	0	50	800	1410		18B	מגורים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	5	0	3 (2)	9.5 (6)	1	85 (5)	37 (4)	10	194 (3)	470	רחוב דינה מס' 1	18A	מגורים א'	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) הערך מתייחס למטר מקסימום, הערה: 10.5 במקרה של גג משופע.
- (2) סה"כ 3 קומות.
- (3) כולל תוספת 34 מ"ר עבור יח"ד ברח' דינה 1 המבוקשת בתכנית זו..
- (4) כולל תוספת 37 מ"ר עבור יח"ד ברח' דינה 1 המבוקשת בתכנית זו..
- (5) כולל ביטול של 25 מ"ר עבור יח"ד ברח' דינה 1 המבוקשת בתכנית זו..
- (6) 10.5 במקרה של גג משופע.

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 הינו מתן פתרון למחסן דירתי.

6.2 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה 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

מיידי

תכנית מס' 420-0537712

שם תוכנית: מד/מק/56/6- תוספת זכויות בניה-רחוב דינה 1, מודיעין

נספח זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

עורך התוכנית: אילת מארטינוטי תאריך: 14.1.18 חתימה: _____

מצב מאושר עפ"י תכנית מד/3/6/א

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 (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות	קווי בנין (מטר)				
				מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								סה"כ שטחי בניה	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
אזור מגורים ב'	מד/3/6/א	מ-50	1900	960	60	-	660	88	6	3.16	ל.ר.	קצה מעקה הגג במקרה של גג שטוח, 10.5 עד קו רכס עליון במקרה של גג משופע.	3	5	3	5		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)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
				מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
מגורים ב'	היתר בניה	50	1883	959.78 (*)	97.53 (**)	- (*)	427.80 (*)	1485.11 (*)	6	3.2	-	קצה מעקה הגג במקרה של גג שטוח	2	1	5	3	5	5

(*) עפ"י היתר בניה - היתרי הבניה שהוצאו למגרשים השונים הנכללים במתחם מ-50 גזרי 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.

** נוייד שטח שרות ממתחת למעל במסגרת הקלה.