

הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0519165

מד/מק/3/36 - מרתפים ברחוב שני 27-35 אי-זוגי בדירות מס' 2



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 מבקשים להוסיף שטחים עיקריים עבור מרתף ביחידות דיור קיימות, שטח המרתף המוצע הינו 80 מ"ר.

התכנית מתייחסת ל-5 יח"ד ברחוב שני 27-35 אי זוגי, דירות מס' 2.

המסומנות בתכנית הבינוי :

בחלוקה F1- דירה 13 ו-2,

בחלוקה F2- דירות- 13 ו- 2

ובחלוקה F3 דירה 2

(עבור הדירה ה-6 הזוהה קיימת תביעה מאושרת לעניין זה - מד/3/19).



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מד/מק/36/3- מרתפים ברחוב שני 27-35 אי-זוגי בדירות
מס' 2

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 420-0519165

שטח התכנית 11.566 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 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	199748
קואורדינאטה Y	645247

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 105 גובל בחלקו הצפוני ברחוב שני, ממזר וממערב במגרשי מגורים דומים ומדרום בטיילת הפארק.

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	שני	27	
מודיעין-מכבים-רעות	שני	31	
מודיעין-מכבים-רעות	שני	35	
מודיעין-מכבים-רעות	שני	33	
מודיעין-מכבים-רעות	שני	29	

שכונה אבני חן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5874	מוסדר	חלק	20-22	

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/ 3	105

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
05/12/2013	1912	6709		ללא שינוי	מד/ 3 / 18
31/01/2013	2566	6542		ללא שינוי	מד/ 3 / 19
17/01/2013	2295	6533		ללא שינוי	מד/ 3 / 15
25/10/1999		4813	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/ במ/ 3 ממשיכות לחול.	שינוי	מד/ במ/ 3
05/05/1999	3024	4747	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מד/ 2020. הוראות תכנית מד/ 2020 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מד/ 2020



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			26/04/2018	נעמי גלברט	26/04/2018		כן
בינוי	מנחה	1: 100	1	22/03/2018	נעמי גלברט	26/04/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	12/02/2018	נעמי גלברט	22/03/2018		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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

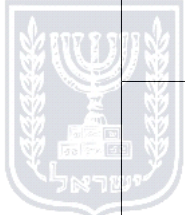
1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אליהו צפרי			מודיעין- מכבים- רעות	שני	27			elico@012.net.il
	פרטי	אורה לוי			מודיעין- מכבים- רעות	שני	29			oraclar@walla.com
	פרטי	שגב קרנר			מודיעין- מכבים- רעות	שני	31			segevker@gmail.com
	פרטי	מרדכי ליבסטר			מודיעין- מכבים- רעות	שני	33			motil@jedi.oth.co.il
	פרטי	מאיר הויזמן			מודיעין- מכבים- רעות	שני	35			mhozman@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		דליה אורן			מודיעין- מכבים- רעות	שני	27		052-3414066	
בעלים		דוד אייזיק			מודיעין- מכבים- רעות	שני	33	08-9700658	08-9700658	
בעלים		מור אלפי			מודיעין- מכבים- רעות	שני	25	08-9700658	08-9700658	
בעלים		רחל אמיתי			מודיעין- מכבים- רעות	שני	35	08-9718016	08-9718016	
בעלים		עינת אפשטיין			מודיעין- מכבים- רעות	שני	31	08-9700658	08-9700658	
בעלים		דלית ארז			מודיעין- מכבים- רעות	שני	31	08-9716247	08-9716247	
בעלים		רמי גז			מודיעין- מכבים- רעות	שני	27	08-9701888	08-9701888	
בעלים		רחל גרבר			מודיעין- מכבים- רעות	שני	33	08-9700029	08-9700029	
בעלים		אפרים גרדוש			מודיעין- מכבים- רעות	שני	29	08-9718311	08-9718311	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

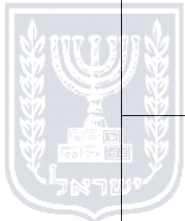


תכנון זמין
מונה הדפסה 11

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		צמח גרין			מודיעין- מכבים- רעות	שני	27		058-4003247	
בעלים		יצחק דנו			מודיעין- מכבים- רעות	שני	29	08-9751357	08-9751357	
בעלים		יעקב דפני			מודיעין- מכבים- רעות	שני	31	08-9267166	08-9267166	
בעלים		מאיר הויזמן			מודיעין- מכבים- רעות	שני	35		052-6048200	mhoyzman@gmail.com
בעלים		גלית הוסיט			מודיעין- מכבים- רעות	שני	25	08-9265322	08-9265322	
בעלים		יובל וויטנברג			מודיעין- מכבים- רעות	שני	33	077-5500814	077-5500814	
בעלים		יעל וייס			מודיעין- מכבים- רעות	שני	25	08-9700658	08-9700658	
בעלים		אורלי טוביה			מודיעין- מכבים- רעות	שני	29		054-7422053	
בעלים		שמואל יונס			מודיעין- מכבים- רעות	שני	27		054-2066675	

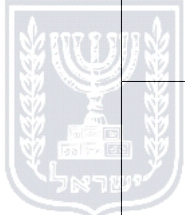


תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		גארי ינטין			מודיעין- מכבים- רעות	שני	25	08-9700658	08-9700658	
בעלים		ליאורה כהן			מודיעין- מכבים- רעות	שני	29	08-9719314	08-9701504	
בעלים		עפר כהן זדה			מודיעין- מכבים- רעות	שני	25	08-9700658	08-9700658	
בעלים		שי להב			מודיעין- מכבים- רעות	שני	35		077-3293394	
בעלים		אורה לוי			מודיעין- מכבים- רעות	שני	29	077-3268804		oraclar@walla.com
בעלים		מרדכי ליבסטר			מודיעין- מכבים- רעות	שני	33	08-9701034		motil@jedioth.co.il
בעלים		אריאל ליטוין			מודיעין- מכבים- רעות	שני	27	08-9712233	08-9712233	
בעלים		חוה ליקוורניק			מודיעין- מכבים- רעות	שני	35	08-9700658	08-9700658	
בעלים		דניאל מוזס			מודיעין- מכבים- רעות	שני	33	08-9700658	08-9700658	

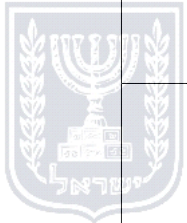


תכנון זמין
מונה הדפסה 11

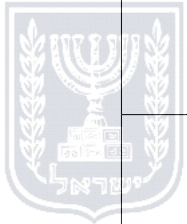


תכנון זמין
מונה הדפסה 11

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		רקפת מושקוביץ			מודיעין-מכבים-רעות	שני	33	08-9700658	08-9700658	
בעלים		משה סימן טוב			מודיעין-מכבים-רעות	שני	29	08-9734400	08-9734400	
בעלים		אליהו צפרי			מודיעין-מכבים-רעות	שני	27			elico@012.net.il
בעלים		תמיר קטן			מודיעין-מכבים-רעות	שני	31	054-3550885	054-3550885	
בעלים		ערן קידר			מודיעין-מכבים-רעות	שני	35	08-9718782	08-9718782	
בעלים		רון קלינגהופר			מודיעין-מכבים-רעות	שני	29	08-9701504	08-9701504	
בעלים		רות קרין			מודיעין-מכבים-רעות	שני	31	077-3300007	077-3300007	
בעלים		שגב קרנר			מודיעין-מכבים-רעות	שני	31	052-9279536		
בעלים		יונתן שגיב			מודיעין-מכבים-רעות	שני	33	08-9716397	08-9716397	



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 11



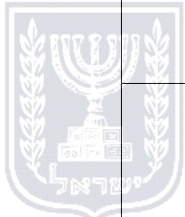
מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 11

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אסתר שי			מודיעין-מכבים-רעות	שני	35	08-9700658	08-9700658	
בעלים		מזל שלום			מודיעין-מכבים-רעות	שני	31	08-9700658	08-9700658	
בעלים		אסתר נחמה שלומוביץ			מודיעין-מכבים-רעות	שני	25	08-9700658	08-9700658	
בעלים		זויה שמרלינג			מודיעין-מכבים-רעות	שני	35	08-9700658	08-9700658	
בעלים		עדית שפירא			מודיעין-מכבים-רעות	שני	27	08-9268723	08-9268723	
בעלים		רות תמם			מודיעין-מכבים-רעות	שני	25	077-5588112	077-5588112	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: כל הרשומים לעיל כמגישי התכנית ובנוסף עוד 37 בעלי ענין בדירות שלא בתכנית כפי שמפורט בנסחי טאבו מרוכזים המצייב לתכנית זו.

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			nomi@nomikg.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	אדריכל	שירי פרידמן	101603		רחובות	הנשיא הראשון	38			shiri.friedman@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מיקי סולם	870		מודיעין- מכבים- רעות	מבצע קדש	8	08-9730041		mickeysulam@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 שטח עיקרי עבור מרתף

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה, שטח עיקרי עבור מרתף בשטח של 80 מ"ר, עפ"י סעיף 62א (א) (1) (א) (2)

2. קביעת הוראות בינוי, עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	20 - 22

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב'	11,566	100
סה"כ	11,566	100

מצב מוצע

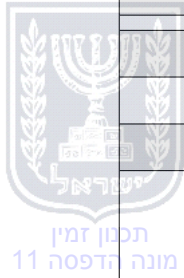
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	11,565.71	100
סה"כ	11,565.71	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים, עפ"י השימושים שנקבעו בתכנית מאושרת מד/במ/3.	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
<p>1. תוספת זכויות בניה שטח עיקרי בס"כ 80 מ"ר לכל יח"ד עבור מרתף .</p> <p>2. קונטור המרתף ומיקומו (כמו גם מיקום מדרגות והחצר האנגלית) יקבע בהיתר הבניה הפרטני של כל יח"ד. יש להבטיח איזור המרתף.</p> <p>3. גמר קירות תוספת הבניה יהיה זהה בנראות לגמר המבנה הקיים מבחינת חומר, עיבוד וגוון. גמר התוספת תושלם ותבוצע ככל הנדרש גם על חלקי בנין קיימים הגובלים בתוספת הבניה לקבלת מראה נאה ואחיד של חזיתות המבנה.</p> <p>4. לא תותר התקנת מזגנים או מנועים מכל סוג ע"ג חזיתות המבנה הפונות לרחוב. רכיבי מיזוג אויר המותקנים על הקיר חיצוני יוסתרו באמצעים מתאימים.</p> <p>5. פתחים חדשים אם ידרשו יותאמו ככל הניתן לפתחים הקיימים במבנה לרבות מיקום, גודל, פרופיל, גוון וכד'.</p> <p>6. תוספת הבנייה תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה ויח"ד הקיימת והגישה אליה תהיה מתוך יח"ד הקיימת.</p> <p>7. העברה של שטחים עיקריים ו/או שטחי שירות בס"כ עד 4 מ"ר (מכל סוג) בין מעל ובין מתחת לכניסה הקובעת ייתאפשר ללא צורך בהליך הקלה.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי				
2	4	4	4	4	4	(2) 12	14	64	2457.34	337.98	934.78	274.86	(1) 909.72	3843	20	מגורים אי'
2	4	4	4	4	4	(2) 12	14	63	2509.6	355.06	969.94	274.86	(3) 909.74	4004	21	מגורים אי'
2	4	4	4	4	4	(2) 12	14	71	2647.34	337.98	1121.72	274.86	(4) 912.72	3719	22	מגורים אי'

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) 749.72 מ"ר מתכנית מאושרת + 2*80 מ"ר מבוקש בתכנית זו.
- (2) 12 מ"ר מעל המדרכה ועד 12 מ"ר מפני טיילת פארק הטבע.
- (3) 749.74 מ"ר מתכניות מאושרות + 2*80 מ"ר מבוקש בתכנית זו.
- (4) 832.72 מ"ר מתכניות מאושרות + 80 מ"ר מבוקש בתכנית זו.



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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

15 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

נספח 1. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

קווי בנין (מ')			מס' קומות		גובה מבנה (מטר)	מס' יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מגרש / טיפוס	עפ"י תכנית מאושרת מס'	
אחורי	צידי	קדמי	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
									שירות	עיקרי	שירות				עיקרי
4	4	2	4	4	12	42	54%	6300	900	3600	360	1440	11566	מגרש 105	מד/במ/3

קווי בנין (מ')			מס' קומות		גובה מבנה (מטר)	מס' יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מגרש / טיפוס	כולל 3 תכניות נוספות	
אחורי	צידי	קדמי	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
									שירות	עיקרי	שירות				עיקרי
4	4	2	4	4	12	14	60%	2297.34	337.98	934.78	274.86	749.72	3843	20	F1
4	4	2	4	4	12	14	59%	2349.6	355.06	969.94	274.86	749.74	4004	21	F2
4	4	2	4	4	12	14	69%	2567.34	337.98	1121.78	274.86	832.72	3719	22	F3
4	4	2	4	4	12	42	62%	7214.28	1031.02	3026.5	824.58	2332.18	11566	סה"כ מגרש 105 - מצב קיים	

1

2

4

5

3

6

הערות:

- 12 מ' מעל המדרכה ועד 12 מ' מפני טיילת פארק הטבע
- 900 מ"ר + שטח שירות נוסף 40 מ"ר עבור חניות מקורות עפ"י סעיף 31 הערה 5 בתכנית מאושרת מד/במ/3
- תכנית מד/19/3 - תוספת 83 מ"ר עבור יח"ד - שני (F3-2) 25/2
- תכנית מד/15/3 - תוספת 49 מ"ר עבור יח"ד - שני (F2-5) 29/5
- תכנית מד/15/3 - תוספת 65 מ"ר עבור יח"ד - שני (F3-9) 27/9 + תוספת 65.5 מ"ר עבור יח"ד - שני (F3-11) 27/11 + תכנית מד/18/3 - תוספת 56.5 מ"ר עבור יח"ד - שני (F3-4) 25/4