

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 420-0535039**

**מד/מק/26/4-תוספת זכויות בניה רח' קול התור, 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

תכנית זו קובעת תוספת זכויות בניה עבור 9 יחידות דיור (רח' קול התור 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10) יחידות הדיור הן מסוג קוטג' טורי צמוד קרקע מדורג.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מד/מק/26/4-תוספת זכויות בניה רח' קול התור, מודיעין

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

420-0535039

מספר התכנית

2.891 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

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) (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	201608
קואורדינאטה Y	646174

### 1.5.2 תיאור מקום

במתחם מגורים לבניה נמוכה של קוטג'ים טוריים מדורגים לאורך מעלה מדרגות בין הרחובות שיר השיירים והשולמית. ממזרח גובל המתחם במעבר ציבורי להולכי רגל וממערב גובל במתחם מגורים דומה.

### 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
	4	קול התור	מודיעין-מכבים-רעות
	10	קול התור	מודיעין-מכבים-רעות
	6	קול התור	מודיעין-מכבים-רעות
	7	קול התור	מודיעין-מכבים-רעות
	1	קול התור	מודיעין-מכבים-רעות
	3	קול התור	מודיעין-מכבים-רעות
	5	קול התור	מודיעין-מכבים-רעות
	8	קול התור	מודיעין-מכבים-רעות
	2	קול התור	מודיעין-מכבים-רעות

שכונה הפרחים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5654	מוסדר	חלק	15	

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
227	מד/4/1

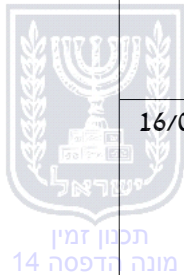
### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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
16/03/1997	2568	4503	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/4 /1 ממשיכות לחול.	שינוי	מד/4 /1
05/02/2009	2283	5913	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/4 /14 ממשיכות לחול.	שינוי	מד/4 /14
21/11/2000	412	4934	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/4 /7 ממשיכות לחול.	שינוי	מד/4 /7
09/04/1992	2713	3992	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/מד/במ/4 א ממשיכות לחול.	שינוי	גז/מד/במ/4 א



**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	18/11/2018	אילת מארטינוטי	18/11/2018		כן
בינוי	מנחה	1: 100	1	04/07/2018	אילת מארטינוטי	04/07/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	15/05/2017	אילת מארטינוטי	18/05/2017		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	פרדי אלון			מודיעין- מכבים- רעות	קול התור	1	053-7472124		falon@nesh er.co.il
	פרטי	אלכסנדר רמתי			מודיעין- מכבים- רעות	קול התור	2	054-5664829		bramati@ci sco.com
	פרטי	יורם שוורץ			מודיעין- מכבים- רעות	קול התור	3	050-5265124		yoram@tou r4sure.co.il
	פרטי	דפנה רון			מודיעין- מכבים- רעות	קול התור	4	054-3011339		dafnaron3@ walla.co.il
	פרטי	נטליה רוזנפלד			מודיעין- מכבים- רעות	קול התור	5	054-5428341		leonidrozen feld@hotma il.co.il
	פרטי	רודיקה רונדר			מודיעין- מכבים- רעות	קול התור	6	000-0000000		
	פרטי	רון נסים			מודיעין- מכבים- רעות	קול התור	7	052-2521622		nissim.ron @gmail.co m
	פרטי	ברוריה אטיאס			מודיעין- מכבים- רעות	קול התור	8	050-6205535		

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	חיה אלב			מודיעין- מכבים- רעות	קול התור	10	052-2809868		hayaalev@ walla.co.il

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		נורית אלון			מודיעין- מכבים- רעות	קול התור	1	053-7472124		falon@nesher.co.il
חוכר		פרדי אלון			מודיעין- מכבים- רעות	קול התור	1	053-7472124		falon@nesher.co.il
חוכר		אלכסנדר רמתי			מודיעין- מכבים- רעות	קול התור	2	054-5664829		bramati@cisco.com
חוכר		נורית רמתי			מודיעין- מכבים- רעות	קול התור	2	054-5664829		bramati@cisco.com
חוכר		בן רמתי			מודיעין- מכבים- רעות	קול התור	2	054-5664829		bramati@cisco.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		יורם שוורץ			מודיעין- מכבים- רעות	קול התור	3	050-5265124		yoram@tour4sure.co.il
חוכר		שרה שוורץ			מודיעין- מכבים- רעות	קול התור	3	050-5265124		yoram@tour4sure.co.il
חוכר		אברהם רון			מודיעין- מכבים- רעות	קול התור	4	054-3011339		dafnaron3@walla.co.il
חוכר		דפנה רון			מודיעין- מכבים- רעות	קול התור	4	054-3011339		dafnaron3@walla.co.il
חוכר		נטליה רוזנפלד			מודיעין- מכבים- רעות	קול התור	5	054-5428341		leonidrozenfeld@hotmail.co.il
חוכר		לאוניד רוזנפלד			מודיעין- מכבים- רעות	קול התור	5	054-5428341		leonidrozenfeld@hotmail.co.il
חוכר		דוד רונדר			מודיעין- מכבים- רעות	קול התור	6	000-0000000		
חוכר		רודיקה רונדר			מודיעין- מכבים- רעות	קול התור	6	000-0000000		
חוכר		איריס נסים			מודיעין- מכבים- רעות	קול התור	7	052-2521622		nissim.ron@gmail.com

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		רון נסים			מודיעין-מכבים-רעות	קול התור	7	052-2521622		nissim.ron@gmail.com
חוכר		ברוריה אטיאס			מודיעין-מכבים-רעות	קול התור	8	050-6205535		
חוכר		דוד אלב			מודיעין-מכבים-רעות	קול התור	10	052-2809868		hayaalev@walla.co.il
חוכר		חיה אלב			מודיעין-מכבים-רעות	קול התור	10	052-2809868		hayaalev@walla.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	08-9700178	08-9700178	ayarch@bezeqint.net
	מודד	מיקי סולם	870		מודיעין-מכבים-רעות	מבצע קדש	8	08-9731161		mickeysulam@gmail.com

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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 ל-9 יחידות דיור מטיפוס קוטג' טורי מדורג

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. תוספת של 18 מ"ר בשטח עיקרי לכל יחידת דיור ברח' קול התור 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 10 ותוספת של 6 מ"ר בשטח עיקרי עבור יחידת הדיור ברח' קול התור 6. סה"כ תוספת מבוקשת בתכנית זו 150 מ"ר, על פי סעי' 62א(א) 1(1)(א)1.
2. הנחיות לעיצוב אדריכלי עבור תוספות הבניה. על פי סעי' 62א(א) סעיף קטן 5.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	15

**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	2,891.22	100
סה"כ	2,891.22	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	2,891.22	100
סה"כ	2,891.22	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, לפי השימושים המפורטים עבור אזור מגורים א' בתכנית גז/מד/במ/4 ובתכנית מד/4/1 התקפות.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>1. תוספת שטחי הבניה הינה עבור הרחבת יחידות הדיור כמפורט להלן:  (א) תוספת זכויות בניה של 18 מ"ר לכל יחידת דיור עבור 8 יחידות דיור (רח' קול התור 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 10)  (ב) תוספת של 6 מ"ר עבור יחידת דיור אחת (רח' קול התור 6).</p> <p>2. תוספת שטחי הבניה הינם עבור הרחבת יחידות דיור ובהתאם למפורט בנספח הבינוי המנחה.  3. תתאפשר תוספת הבניה בשלבים ובלבד שבסיום כל שלב ינתן מראה נאה ומוגמר לתוספת הבניה, חלקי המבנה הקיימים הצמודים לה ושטחי הפיתוח הגובלים.  4. תוספת הבניה תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה ויחידת הדיור הקיימת והגישה אליה תהיה מתוך יחידת הדיור הקיימת עם אופציה לכניסה נוספת נפרדת.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. גמר קירות תוספת הבניה יהיה זהה בנראות לגמר המבנה הקיים מבחינת חומר, עיבוד וגוון. גמר התוספת יושלם ויבוצע ככל הנדרש גם על חלקי בניין קיימים הגובלים בתוספת הבניה לקבלת מראה נאה ואחיד של חזיתות המבנה.  2. פתחים חדשים אם ידרשו יותאמו ככל הניתן לפתחים קיימים במבנה לרבות מיקום, גודל, פרופיל, גוון וכד'.  3. א. גג תוספת הבניה בגגות שטוחים שאינם משמשים מרפסת, כיסוי הגג יבוצע באבן או באריחים או בשכבת אגרגט בהיר בעובי 5 ס"מ.  ב. יותר שימוש בקרוי קל כגון פנל אלומיניום בגוון בהיר בגוון התואם לגוון חפוי המבנה הקיים. הקרוי הקל יוסתר מאחורי קיר או קורה אופקית בנויה בהתאם לפרט שיאושר במסגרת היתר הבניה.  ג. במקרה של בניה קשיחה בתוספת הפונה לחזית האחורית תתאפשר בניית מרפסת מעל התוספת וזו תוקף במעקה זכוכית, בכל מקרה לא יחרוג גג תוספות הבניה מגובה הגג ביחידות הדיור הגובלות בהתאם לחתך B-B בנספח הבינוי.  4. ניקוז גג תוספת הבניה יהיה בתחום שטח החצר הפרטית. לא תותר שפיכה חופשית של מי נגר עילי לחצר משותפת/לשטח פרטי משותף/ציבורי גובל.  5. יחידות טכניות - במידה ותוספת החדרים מצריכה שינוי מיקום או תוספת יחידות למערכות טכניות קיימות יש להציג במסגרת תכנית היתר הבניה מיקום חדש, דרכי גישה לתחזוקה ואלמנטים להסתרה.</p>

## 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)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות					
0	0	8	8	1	2	9	9	(2) 270	0	(2) 270	(1) 1781.4	2891	15	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) שטח מירבי על פי תכניות מאושרות החלות במקום כולל תוספת של 18 מ"ר עבור 8 יחידות דיור ותוספת של 6 מ"ר ליחידת דיור אחת המבוקש בתכנית זו.
- (2) בהתאם להחלטת הוועדה המיוחדת לתו"ב מודיעין מס' 5: לכל יח"ד יוקצו 30 מ"ר שטחי שרות לחניית מקורות וכן 30 מ"ר שטח שרות עבור מרתפים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן היתרי בניה

1. היתר בניה ע"פ תוכנית 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.

### 6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

כ-10 שנים.



**תכנית מס' 420-0535039**

**שם תוכנית: מד/מק/26/4-תוספת זכויות בניה רח' קול התור, מודיעין**

**נספח זכויות והוראות בניה – מצב מאושר**

עורך התוכנית: אילת מארטינוטי תאריך: 18.11.18 חתימה:

**מצב מאושר עפ"י תכנית מד/1/4**

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		שטח נתחם (מ"ר)	מס' מתחם / מגרש	יעוד
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מתחת לקובעת	מעל לקובעת						סה"כ שטחי בניה	מירבי			
0 לרחובות הגובלים	8	8	0	1	2.5	9	ל.ר.	3.11	9	כ-50	*1,440	*1,440	2,891	227	אזור מגורים א'

\* הועדה המיוחדת הקציבה לכל יח"ד שיטחי שירות המתוספים לזכויות הבניה הקיימות, לפי הפירוט להלן: 30 מ"ר – חניות מקורות (קומה מפולשת), 30 מ"ר – מרתפים,

סה"כ 60 מ"ר שטחי שירות לכל יח"ד

**מצב מאושר עפ"י תכנית מד/7/4**

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		שטח נתחם (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מתחת לקובעת	מעל לקובעת						סה"כ שטחי בניה	מירבי			
0 לרחובות הגובלים	8	8	0	1	2	9	ל.ר.	3.11	9	כ-50	*1620	1,440 מ"ר + 20 מ"ר X9 (לכל יח"ד)=*1620	2,891	227	אזור מגורים א'

\* הועדה המיוחדת הקציבה לכל יח"ד שיטחי שירות המתוספים לזכויות הבניה הקיימות, לפי הפירוט להלן: 30 מ"ר – חניות מקורות (קומה מפולשת), 30 מ"ר – מרתפים,

סה"כ 60 מ"ר שטחי שירות לכל יח"ד

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר				שטח נתחם (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
8	0	0	0	-	2	6.27	ללא שינוי	1	כ-53	84	191.36	*	-	13.36	178	227	1	אזור מגורים א'

