

הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0530816

מד/מק/3/28-תוספת זכויות בניה ברח' שני 25/5, 27/10, 31/5, 33/5, 35/5



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 5 יחידות דיור מטיפוס זהה ברח' שני 25/5, 27/10, 31/5, 33/5, 35/5. לכל יחידת דיור תוספת של 59 מ"ר. יח' הדיור נמצאות בקומפלקס של קוטג'ים מדורגים (14 יח"ד בכל קומפלקס) לכוון ואדי ענבה במודיעין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מד/מק-28/3-תוספת זכויות בניה ברח' שני 25/5, 27/10,
35/5, 33/5, 31/5

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

11.565 דונם

שטח התכנית

תכנית מפורטת

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (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	199739
קואורדינאטה Y	645255

1.5.2 תיאור מקום

שלושה מבנים של קוטגיים מדורגים בין רחוב שני מצפון לטיילת וואדי ענבה מדרום. בכל מבן 14 יחידות דיור. המבן גובל ממזרח וממערב במעברים ציבוריים להולכי רגל.

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
10	27	שני	מודיעין-מכבים-רעות
5	25	שני	מודיעין-מכבים-רעות
5	31	שני	מודיעין-מכבים-רעות
5	33	שני	מודיעין-מכבים-רעות
5	35	שני	מודיעין-מכבים-רעות

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

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/ 3 / 15	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/ 3 / 15 ממשיכות לחול.	6533	2295	17/01/2013
מד/ 3 / 18	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/ 3 / 18 ממשיכות לחול.	6709	1912	05/12/2013
מד/ 3 / 19	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/ 3 / 19 ממשיכות לחול.	6542	2566	31/01/2013
מד/ במ/ 3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/ במ/ 3 ממשיכות לחול.	4813		25/10/1999

הערה לטבלה:

תכנית מד/מק/36/3 נמצאת בתהליך פרסום למתן תוקף. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/מק/36/3 ממשיכות לחול.



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	21/11/2018	אילת מארטינוטי	21/11/2018		כן
בינוי	מנחה	1: 100	1	21/11/2018	אילת מארטינוטי	21/11/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	18/12/2018	אילת מארטינוטי	18/12/2018		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



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	אריק תמם			מודיעין- מכבים- רעות	(1)	25	054-4714121		eric_tamma m@hotmail .com
	פרטי	צמח גרין			מודיעין- מכבים- רעות	(2)	27	058-4003247		Zemach.gre en@gmail.c om
	פרטי	מזל שלום			מודיעין- מכבים- רעות	(1)	31	052-9426577		shalom.maz al@gmail.c om
	פרטי	בנימין אוייר			מודיעין- מכבים- רעות	(1)	33	054-4852022		benjimodiin @gmail.co m
	פרטי	יגאל שי			מודיעין- מכבים- רעות	(1)	35	050-6817220		estershay@ walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דירה מס' 5.

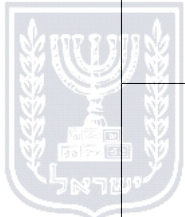
(2) כתובת: דירה מס' 10.

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		אירה רות תמם			מודיעין-מכבים-רעות	(1)	25	054-4714121		eric_tammam@hotmail.com
בעלים		אריק תמם			מודיעין-מכבים-רעות	(1)	25	054-4714121		eric_tammam@hotmail.com
בעלים		ליאת גרין			מודיעין-מכבים-רעות	(2)	27	058-4003247		Zemach.green@gmail.com
בעלים		צמח גרין			מודיעין-מכבים-רעות	(2)	27	058-4003247		Zemach.green@gmail.com
בעלים		דליה אורן			מודיעין-מכבים-רעות	שני	252 7	000-0000000		
בעלים		ולרי שפירו			מודיעין-מכבים-רעות	שני	252 7	000-0000000		
בעלים		ראובן שפירא			מודיעין-מכבים-רעות	שני	252 7	000-0000000		
בעלים		עדית שפירא			מודיעין-מכבים-רעות	שני	252 7	000-0000000		
בעלים		יעל וייס			מודיעין-מכבים-רעות	שני	252 7	000-0000000		

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אתי וייס			מודיעין-מכבים-רעות	שני	252 7	000-0000000		
בעלים		עפר כהן זדה			מודיעין-מכבים-רעות	שני	252 7	000-0000000		
בעלים		רחל כהן זדה			מודיעין-מכבים-רעות	שני	252 7	000-0000000		
בעלים		אריאל ליטוין			מודיעין-מכבים-רעות	שני	252 7	000-0000000		
בעלים		אפרת ליטוין			מודיעין-מכבים-רעות	שני	252 7	000-0000000		
בעלים		רמי גז			מודיעין-מכבים-רעות	שני	252 7	000-0000000		
בעלים		אורנה גז			מודיעין-מכבים-רעות	שני	252 7	000-0000000		
בעלים		אבי הוסיט			מודיעין-מכבים-רעות	שני	252 7	000-0000000		
בעלים		גלית הוסיט			מודיעין-מכבים-רעות	שני	252 7	000-0000000		

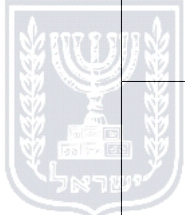


תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		גארי ינטין			מודיעין- מכבים- רעות	שני	252 7	000-0000000		
בעלים		סוזן ינטין			מודיעין- מכבים- רעות	שני	252 7	000-0000000		
בעלים		אליהו צפרי			מודיעין- מכבים- רעות	שני	252 7	000-0000000		
בעלים		רות צפרי			מודיעין- מכבים- רעות	שני	252 7	000-0000000		
בעלים		שמואל יונס			מודיעין- מכבים- רעות	שני	252 7	000-0000000		
בעלים		ורד יונס			מודיעין- מכבים- רעות	שני	252 7	000-0000000		
בעלים		אסתר נחמה שלומוביץ			מודיעין- מכבים- רעות	שני	252 7	000-0000000		
בעלים		מור אלפי			מודיעין- מכבים- רעות	שני	252 7	000-0000000		
בעלים		עידן אלפי			מודיעין- מכבים- רעות	שני	252 7	000-0000000		



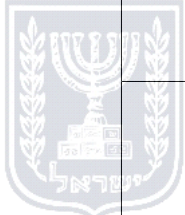
תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מזל שלום			מודיעין- מכבים- רעות	(1)	31	052-9426577		shalom.mazal@gmail.com
בעלים		עינת אפשטיין			מודיעין- מכבים- רעות	שני	293 1	000-0000000		
בעלים		עפר אפשטיין			מודיעין- מכבים- רעות	שני	293 1	000-0000000		
בעלים		דלית ארז			מודיעין- מכבים- רעות	שני	293 1	000-0000000		
בעלים		אפרים גרדוש			מודיעין- מכבים- רעות	שני	293 1	000-0000000		
בעלים		שמחה גרדוש			מודיעין- מכבים- רעות	שני	293 1	000-0000000		
בעלים		יצחק דנו			מודיעין- מכבים- רעות	שני	293 1	000-0000000		
בעלים		נעמי דנו גרובר			מודיעין- מכבים- רעות	שני	293 1	000-0000000		
בעלים		חגית דפני			מודיעין- מכבים- רעות	שני	293 1	000-0000000		

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יעקב דפני			מודיעין- מכבים- רעות	שני	293 1	000-0000000		
בעלים		ליאורה כהן			מודיעין- מכבים- רעות	שני	293 1	000-0000000		
בעלים		אברהם לוי			מודיעין- מכבים- רעות	שני	293 1	000-0000000		
בעלים		אורה לוי			מודיעין- מכבים- רעות	שני	293 1	000-0000000		
בעלים		הדס סימן טוב			מודיעין- מכבים- רעות	שני	293 1	000-0000000		
בעלים		משה סימן טוב			מודיעין- מכבים- רעות	שני	293 1	000-0000000		
בעלים		אדיה פלדמן			מודיעין- מכבים- רעות	שני	293 1	000-0000000		
בעלים		ערן פלדמן			מודיעין- מכבים- רעות	שני	293 1	000-0000000		
בעלים		לימור קטן			מודיעין- מכבים- רעות	שני	293 1	000-0000000		

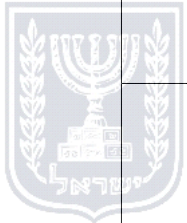


תכנון זמין
מונה הדפסה 8

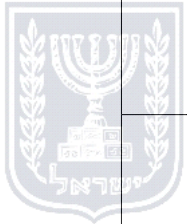


תכנון זמין
מונה הדפסה 8

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		תמיר קטן			מודיעין-מכבים-רעות	שני	293 1	000-0000000		
בעלים		גלית קלינגהופר			מודיעין-מכבים-רעות	שני	293 1	000-0000000		
בעלים		רונו קלינגהופר			מודיעין-מכבים-רעות	שני	293 1	000-0000000		
בעלים		אלכסנדר קרין			מודיעין-מכבים-רעות	שני	293 1	000-0000000		
בעלים		רות קרין			מודיעין-מכבים-רעות	שני	293 1	000-0000000		
בעלים		רביד קרנר			מודיעין-מכבים-רעות	שני	293 1	000-0000000		
בעלים		שגב קרנר			מודיעין-מכבים-רעות	שני	293 1	000-0000000		
אחר		בנימין אוייר			מודיעין-מכבים-רעות	(1)	33	054-4852022		benjimodiin@gmail.com
אחר		רבקה אוייר			מודיעין-מכבים-רעות	(1)	33	054-4852022		benjimodiin@gmail.com

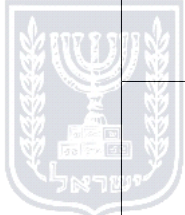


תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אורית איזיק			מודיעין-מכבים-רעות	שני	333 5	000-0000000		
בעלים		דוד איזיק			מודיעין-מכבים-רעות	שני	333 5	000-0000000		
בעלים		דרור אמיתי			מודיעין-מכבים-רעות	שני	333 5	000-0000000		
בעלים		רחל אמיתי			מודיעין-מכבים-רעות	שני	333 5	000-0000000		
בעלים		גיא גרשון בן משה			מודיעין-מכבים-רעות	שני	333 5	000-0000000		
בעלים		דוד אירה גרבר			מודיעין-מכבים-רעות	שני	333 5	000-0000000		
בעלים		רחל גרבר			מודיעין-מכבים-רעות	שני	333 5	000-0000000		
בעלים		גינפר מישל הויזמן			מודיעין-מכבים-רעות	שני	333 5	000-0000000		
בעלים		מאיר הויזמן			מודיעין-מכבים-רעות	שני	333 5	000-0000000		

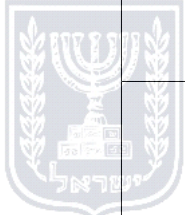


תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שי להב			מודיעין- מכבים- רעות	שני	333 5	000-0000000		
בעלים		מרדכי לייבסטר			מודיעין- מכבים- רעות	שני	333 5	000-0000000		
בעלים		ענת לייבסטר			מודיעין- מכבים- רעות	שני	333 5	000-0000000		
בעלים		אליהו ליקוורניק			מודיעין- מכבים- רעות	שני	333 5	000-0000000		
בעלים		חווה ליקוורניק			מודיעין- מכבים- רעות	שני	333 5	000-0000000		
בעלים		דניאל מרדכי מוזס			מודיעין- מכבים- רעות	שני	333 5	000-0000000		
בעלים		קרן הילה פסיה מוזס גיטלמן			מודיעין- מכבים- רעות	שני	333 5	000-0000000		
בעלים		רקפת מושקוביץ בן משה			מודיעין- מכבים- רעות	שני	333 5	000-0000000		
בעלים		ערן קידר			מודיעין- מכבים- רעות	שני	333 5	000-0000000		



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מיכל קידר הוניג			מודיעין- מכבים- רעות	שני	333 5	000-0000000		
בעלים		יונתן שגיב			מודיעין- מכבים- רעות	שני	333 5	000-0000000		
בעלים		רוית שחר להב			מודיעין- מכבים- רעות	שני	333 5	000-0000000		
בעלים		חווה גליה שיין שגיב			מודיעין- מכבים- רעות	שני	333 5	000-0000000		
בעלים		אפרים יפים שמרלינג			מודיעין- מכבים- רעות	שני	333 5	000-0000000		
בעלים		זויה שמרלינג			מודיעין- מכבים- רעות	שני	333 5	000-0000000		
בעלים		אסתר שי			מודיעין- מכבים- רעות	(1)	35	050-6817220		estershay@walla.com
בעלים		יגאל שי			מודיעין- מכבים- רעות	(1)	35	050-6817220		estershay@walla.com

(1) כתובת: דירה מס' 5.

(2) כתובת: דירה מס' 10.

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 להרחבת 5 יחידות דיור קיימות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת זכויות בניה בשטח עקרי 59 מ"ר לכל יחידת דיור עבור קוטג'ים מדורגים ברח' שני 25/5, 27/10, 31/5, 33/5, 35/5, סה"ב תוספת של 295 מ"ר עפ"י סעיף 62א(א)(1)(א)(2).
- ב. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים עפ"י סעיף 62א(א) סעיף קטן 5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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
מגורים ג' מיוחד	11,565.71	100
סה"כ	11,565.71	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 8

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים על פי השימושים שנקבעו בתכנית מאושרת מד/במ/3	
הוראות	4.1.2
הנחיות מיוחדות	א
<p>1. תוספת שטחי הבניה הינם עבור יחידות דיור מטיפוס קוטג' מדורג ברח' שני 25/5, 27/10, 31/5, 33/5, 35/5, מודיעין ובהתאם למפורט בנספח הבינוי המנחה.</p> <p>2. תוספת הבניה תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה ויחידת הדיור הקיימת והגישה אליה תהיה מתוך יחידת הדיור הקיימת.</p>	
הוראות בינוי	ב
<p>תותר בניית כל תוספות הבניה במקשה אחת או בניה בשלבים ובלבד שבסיום כל שלב ינתן מראה נאה ומוגמר לתוספת הבניה, חלקי המבנה הקיימים הצמודים לה ושטחי הפיתוח הגובלים.</p>	
אדריכלות	ג
<p>1. גמר קירות תוספת הבניה יהיה זהה בנראות לגמר המבנה הקיים מבחינת חומר, עיבוד וגוון.</p> <p>גמר התוספת יושלם ויבוצע ככל הנדרש גם על חלקי בנין קיימים הגובלים בתוספת הבניה לקבלת מראה נאה ואחיד של חזיתות המבנה. פתחים חדשים אם ידרשו יותאמו ככל הניתן לפתחים הקיימים במבנה לרבות מיקום, גודל, פרופיל, גוון וכדו'.</p> <p>3. גגות:</p> <p>א. גג תוספות הבניה יהיה יצוק מבטון או יבנה קרוי קל כגון פנל אלומיניום בגוון בהיר התואם לגוון חפוי המבנה הקיים.</p> <p>ב. הקרוי הקל יוסתר מאחורי קיר או קורה אופקית בנויה בהתאם לפרט שיאושר במסגרת היתר הבניה. הגג לא יבלוט מגובה עמודי האבן הקיימים ו/או הקירות החיצוניים של המבנה הקיים ו/או קורות בניות קיימות של המבנה.</p> <p>ג. גמר גג תוספת הבניה בגגות שטוחים שאינם משמשים מרפסת יבוצע באבן או באריחים או בשכבת אגרגט בהיר בעובי 5 ס"מ לפחות.</p> <p>4. מערכות טכניות: במידה ותוספת החדרים מצריכה שינוי מיקום למערכות טכניות קיימות יש להציג בתכנית מיקום חדש, דרכי גישה לתחזוקה ואלמנטים להסתרתם ובכל מקרה יוצנע למבט, בפרט מרשות הרבים (ואדי ענבה).</p> <p>5. ינתן פתרון מוסתר עבור תליית כביסה. מסתורי הכביסה יופנו לחזית אחורית או צדדית בלבד.</p> <p>6. המצללה החלופית תבנה ע"פ הפרט הקיים במבנה: עמודים יצוקים מבטון בחפוי אבן מרובעת ומסותתת וקורות עץ ע"פ המודגם בנספח הבינוי בפרט מס' 3.</p> <p>7. ניקוז גג תוספת הבניה יהיה בתחום שטח החצר הפרטית/מרפסת. לא תותר שפיכה חופשית של מי נגר עילי לחצר משותפת/לשטח פרטי/משותף/ציבורי גובל.</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		
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידי-י- שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי					
(3)	(3)	(3)	(3)	4	4	(2)	14	337.98	(1) 1052.78	274.86	909.72	3842	20	מגורים א'	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	4	4	(2)	14	355.06	(4) 1028.94	274.86	909.74	4003	21	מגורים א'	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	4	4	(2)	14	337.98	(5) 1239.72	274.86	912.72	3719	22	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) 934.78 מ"ר מתכנית מאושרת + 2*59 מ"ר מבוקש בתכנית זו.
- (2) 12 מ"ר מעל המדרכה ועד 12 מ"ר מפני טיילת פארק הטבע.
- (3) ללא שינוי.
- (4) 969.94 מ"ר מתכנית מאושרת + 59 מ"ר מבוקש בתכנית זו.
- (5) 1121.72 מ"ר מתכנית מאושרת + 2*59 מ"ר מבוקש בתכנית זו.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

1. 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.
2. תנאי למתן היתר בניה הינו הצגת פתרון למחסן חלופי.
3. היתר בניה ע"פ תכנית זו יכלול הסדרה של כל חריגות הבניה בתחום הנכס נשוא תכנית זו לרבות הריסה אם נדרש.

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' 420-0530816

שם תוכנית: מד/מק/28/3 תוספת זכויות בניה ברח' שני 25/5, 27/10, 31/5, 33/5, 35/5

נספח זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

עורך התוכנית: אילת מארטינוטי תאריך: 21.11.18 חתימה: _____

מצב מאושר עפ"י תכנית מד/במ/ 3

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 תא משטח (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי	
				מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה						מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני		צידי-שמאלי
				עיקרי	שרות													
אזור מגורים ב'	מד/במ/ 3	105	11566	1440	360	3600	900*	6300	42	3.6	ל.ר.	12 מ' מעל המדרכה ועד 12 מ' מפני טיילת פארק הטבע	4	4	2	4	2	4

* ע"פ התכנית התקפה (מד/במ/3) הערה מס' 5 לסעי' 31 "באיזורי מגורים תותר תוספת של עד 40 מ"ר לכל יח"ד שיעודם חניה במרתפים בלבד (שטחי שרות מתחת לפני הקרקע)."

מצב מאושר עפ"י תכנית מד/3/ 15

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 תא משטח (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי	
				מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה						מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני		צידי-שמאלי
				עיקרי	שרות													
מגורים א'	מד/3/ 15	- 001 (105/2)	4003	749.74	274.86	(1)969.94	355.06	2349.6	14	3.5	-	12 מ' מעל המדרכה ועד 12 מ' מפני טיילת פארק הטבע	4	4	2	4	4	4
מגורים א'	מד/3/ 15	- 002 (105/1)	3719	749.72	274.86	(2)1065.28	337.98	2427.84	14	3.8	-	12 מ' מעל המדרכה ועד 12 מ' מפני טיילת פארק הטבע	4	4	2	4	4	4

מצב מאושר עפ"י תכנית מד/3/18

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר (**)				מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)								
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי					
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות														
מגורים א'	001	3719	749.72	274.86	991.28	337.98	2,353.84	64	14	3.8	-	(2)	4	4	2	4	4	2	4	
מגורים א'	יח' דיור F3-4 (1)	-	-	-	176.3	24 (***)	200.3	-	1	-	-	(2)	-	3	-	-	-	-	4	-

(*תוספת השטח הינה עבור הרחבה של יח"ד ברח' שני 25/4 (יח"ד מס' F3-4). השטח העיקרי שנוסף הוא 56.5 מ"ר. שטח עיקרי קיים הוא 119.8 מ"ר ובתוספת 56.5 מ"ר = 176.3 מ"ר סה"כ.

(**) שטחי הבניה המוצעים חושבו ביחס להיתר הבניה.

(**) פרוט שטחי שרות עבור יחידת הדיור :
ממ"ד – 12 מ"ר
אחסנה – 12 מ"ר

(1) יח' דיור F3-4 כלולה במניין 14 יח' הדיור בתא שטח 001.

(2) מעטפת מוגדרת ע"י קו דמיוני המחבר בין הרחוב העליון וטיילת פארק הטבע. 12 מ' מעל גובה מדרכת הרחוב העליון ו-12 מ' מעל גובה טיילת פארק הטבע.



מצב מאושר עפ"י תכנית מד/3/19

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר (**)				מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)							
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי				
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות													
מגורים ב'	22	3515	629.07	254.76	934.78	337.98	2156.59	60	13	3.5	-	12 מ' מעל המדרכה ועד 12 מ' מפני טיילת פארק הטבע	4	4	2	4	4	2	4
	22A	204	203.65 (*)	20.1 (***)	-	-	223.75	110	1	-	-	12 מ' מעל המדרכה ועד 12 מ' מפני טיילת פארק הטבע	4	4	2	4	4	2	4

(*תוספת השטח הינה עבור הרחבה של יח"ד ברח' שני 25/2 (יח"ד מס' F3-2). השטח העיקרי שנוסף הוא 83 מ"ר. שטח עיקרי קיים הוא 120.65 מ"ר ובתוספת 83 מ"ר = 203.65 מ"ר סה"כ.

(**) שטחי הבניה המוצעים חושבו ביחס להיתר הבניה.

(**) פרוט שטחי שרות עבור יחידת הדיור :



מצב מאושר עפ"י תכנית מד/מק/36 /3

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר (**)				גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
												מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		
מגורים א'	20	3843	909.72 (1)	274.86	934.78	337.98	2457.34	64	14	-	4	4	2	4	4
	21	4004	909.74 (3)	274.86	969.94	355.06	2509.6	63	14	-	4	4	2	4	4
	22	3719	912.72 (4)	274.86	1121.72	337.98	2647.34	71	14	-	4	4	2	4	4

- (1) 749.72 מ"ר מתכנית מאושרת + 80*2 מ"ר מבוקש בתכנית זו
- (2) 12 מ' מעל המדרכה ועד 12 מ' מפני טיילת פארק הטבע
- (3) 749.74 מ"ר מתכנית מאושרת + 80*2 מ"ר מבוקש בתכנית זו
- (4) 832.72 מ"ר מתכנית מאושרת + 80 מ"ר מבוקש בתכנית זו