

הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0861898

מד/מק/9/11-תוספת זכויות בניה רח' יער בן שמן 58,60, 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 קובעת תוספת זכויות בניה בקונטור המבנה של כ-185 מ"ר עבור 7 יח"ד מתוך 14 במאושרות במגרש 208 בשכונת נופים. תוספות הבניה הינם על חשבון חללים עוברים וכן על ידי ספוח חללים לתליית כביסה תוך מתן פתרון למיקום יחידות מ.א. ותליית כביסה חלופיים.



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/11/9-תוספת זכויות בניה רח' יער בן שמן 58,60,
מודיעין

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

420-0861898 מספר התכנית

1.711 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

לא האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

62א (א 1) (1) (א) (2) לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מודיעין-מכבים-רעות
קואורדינאטה X	198275
קואורדינאטה Y	644880

1.5.2 תיאור מקום

רחוב יער בן שמן 58, 60 בפינת רחוב יערות ישראל, בגב המגרש שטח ציבורי פתוח

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		60	
מודיעין-מכבים-רעות		58	

שכונה נופים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5956	מוסדר	חלק	141	

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/9/1	208

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
19/11/2013	1528	6698	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/ 9 / 1 ממשיכות לחול.	שינוי	מד / 9 / 1
28/12/2016	1889	7410	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 420-0276402 ממשיכות לחול.	שינוי	420-0276402



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילת מארטינוטי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילת מארטינוטי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		11: 52 14/09/2020	אילת מארטינוטי	14/09/2020	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		17: 36 08/07/2020	אילת מארטינוטי	08/07/2020	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		17: 36 08/07/2020	אילת מארטינוטי	08/07/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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	אורלי טרבלסי			מודיעין- מכבים- רעות	(1)	58			sasson588@ gmail.com
	פרטי	ששון טרבלסי			מודיעין- מכבים- רעות	(1)	58			sasson588@ gmail.com
	פרטי	בת ציון רום			מודיעין- מכבים- רעות	(2)	58			kobiroom.ce o@gmail.co m
	פרטי	קובי רום			מודיעין- מכבים- רעות	(2)	58			kobiroom.ce o@gmail.co m
	פרטי	אילנית צור			מודיעין- מכבים- רעות	(3)	58			arikzour@g mail.com
	פרטי	אריק צור			מודיעין- מכבים- רעות	(3)	58			arikzour@g mail.com
	פרטי	פנינה שמש			מודיעין- מכבים- רעות	(4)	60			boazsh66@ gmail.com
	פרטי	בועז שמש			מודיעין- מכבים- רעות	(4)	60			boazsh66@ gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אורן אלטיט			מודיעין- מכבים- רעות	(5)	60			oren@isopa ck.co.il
	פרטי	דבורה אלטיט			מודיעין- מכבים- רעות	(5)	60			d_altit@hot mail.com
	פרטי	אור עובדיה			מודיעין- מכבים- רעות	(6)	60			Orovadia24 6@gmail.co m
	פרטי	עדיאל עובדיה			מודיעין- מכבים- רעות	(6)	60			Adiel.avrah ami@gmail. com
	פרטי	אפרת בן שושן			מודיעין- מכבים- רעות	(7)	58			talb@medio gen.co.il
	פרטי	טל בן שושן			מודיעין- מכבים- רעות	(7)	58			talb@medio gen.co.il

הערה למגיש התכנית:

1. כתובת: רח יער בן שמן 58 דירה 1.
2. כתובת: רח יער בן שמן 58 דירה 2.
3. כתובת: רח יער בן שמן 58 דירה 3.
4. כתובת: רח יער בן שמן 60 דירה 1.
5. כתובת: רח יער בן שמן 60 דירה 2.
6. כתובת: רח יער בן שמן 60 דירה 3.
7. כתובת: רח יער בן שמן 58 דירה 4.

1.8.2 יזם



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 8



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		אורלי טרבלסי			מודיעין-מכבים-רעות	(1)	58			sasson588@gmail.com
חוכר		ששון טרבלסי			מודיעין-מכבים-רעות	(1)	58			sasson588@gmail.com
חוכר		בת ציון רום			מודיעין-מכבים-רעות	(2)	58			kobirom.ceo@gmail.com
חוכר		קובי רום			מודיעין-מכבים-רעות	(2)	58			kobirom.ceo@gmail.com
חוכר		אילנית צור			מודיעין-מכבים-רעות	(3)	58			arikzour@gmail.com
חוכר		אריק צור			מודיעין-מכבים-רעות	(3)	58			arikzour@gmail.com
חוכר		בועז שמש			מודיעין-מכבים-רעות	(4)	60			boazsh66@gmail.com
חוכר		פנינה שמש			מודיעין-מכבים-רעות	(4)	60			boazsh66@gmail.com

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		אורן אלטיט			מודיעין- מכבים- רעות	(5)	60			oren@isopack.co.il
חוכר		דבורה אלטיט			מודיעין- מכבים- רעות	(5)	60			d_altit@hotmail.com
חוכר		אור עובדיה			מודיעין- מכבים- רעות	(6)	60			Orovadia246@gmail.com
חוכר		עדיאל עובדיה			מודיעין- מכבים- רעות	(6)	60			Adiel.avrahami@gmail.com
חוכר		אפרת בן שושן			מודיעין- מכבים- רעות	(7)	58			talb@mediogen.co.il
חוכר		טל בן שושן			מודיעין- מכבים- רעות	(7)	58			talb@mediogen.co.il
חוכר		שלמה בן נר			מודיעין- מכבים- רעות	(8)	60			
חוכר		קארין בן נר			מודיעין- מכבים- רעות	(8)	60			

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

(1) כתובת: רח יער בן שמן 58 דירה 1.

(2) כתובת: רח יער בן שמן 58 דירה 2.

(3) כתובת: רח יער בן שמן 58 דירה 3.

(4) כתובת: רח יער בן שמן 60 דירה 1.

1. כתובת : רח יער בן שמן 58 דירה 1.
2. כתובת : רח יער בן שמן 60 דירה 2.
3. כתובת : רח יער בן שמן 60 דירה 3.
4. כתובת : רח יער בן שמן 58 דירה 4.
5. כתובת : רח יער בן שמן 60 דירה 4.

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	ayeletmarti@gmail.com
	מודד	אבישי פרץ	1125		יד בנימין	חוחית (1)	4			avishay.med@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. 370.



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 7 יחידות דיור מטיפוס דופלקס צמוד קרקע במגרש 208, נופים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת זכויות בניה בשטח עיקרי (28 מ"ר לכל יחיד) ל-6 יחידות דיור מטיפוס דופלקס רגיל: סה"כ תוספת מבוקשת 168 מ"ר על פי סעי' 62א (א) (1) (א) (2) לחוק.

ב. תוספת זכויות בניה בשטח עיקרי (17 מ"ר) ליחידת דיור מסוג דופלקס פינתי: סה"כ תוספת מבוקשת 17 מ"ר על פי סעי' 62א (א) (1) (א) (2) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

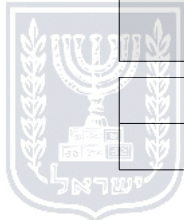


תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	141



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	1,708	100
סה"כ	1,708	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,711.09	100
סה"כ	1,711.09	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים לפי השימושים המפורטים עבור אזור מגורים ג' בתכניות התקפות מד/1/9 420-0276402 בהתאם לסעיף 1.6 בהוראות תכנית זו.
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. תוספת שטחי הבניה הינה עבור הרחבת 7 יחידות דיור (בהתאם למפורט בנספח הבינוי המנחה).</p> <p>2. פתחים חדשים יותאמו ככל הניתן לפתחים קיימים במבנה לרבות מיקום, גודל, פרופיל, גוון וכד'.</p> <p>3. יחידות טכניות - במידה וההרחבה דורשת שינוי מיקום או תוספת יחידות למערכות טכניות קיימות, יש להציג במסגרת תכנית היתר הבניה מיקום חדש, דרכי גישה לתחזוקה ואלמנטים להסתרה.</p> <p>4. הגישה לתוספת הבניה תהיה מתוך יחידת הדיור בלבד.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מימוש תוספות הבניה יתאפשר בשלבים ובלבד שבסיום כל שלב ינתן מראה נאה ומוגמר לתוספת הבניה, חלקי המבנה הקיימים הצמודים לה ושטחי הפיתוח הגובלים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמית	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת
				שרות	עיקרי			שרות	עיקרי					
3	0	3	3	4 (2)	14	3440	1176	0	441	1823 (1)	1711	141	מגורים ג'	מגורים ג'

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 1470 בתוספת 168 עבור קרוי מרפסות בלבד בהתאם לתכנית מאושרת מד/3/9 ובתוספת 185 מ"ר המוצעים בתכנית זו.

(2) +עליות גג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

היתר בניה ע"פ תכנית זו יכלול הסדרה של כל חריגות הבניה בתחום הנכס נשוא תכנית זו לרבות הריסה במידה ונדרש.

6.2 היטל השבחה

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

עד 10 שנים



תכנית מס' 420-0861898

שם התוכנית: מד/מק/11/9-תוספת זכויות בניה רח' יער בן שמן 58,60, מודיעין

נספח זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

עורך התוכנית: אילת מארטינוטי תאריך: 14.9.20 חתימה: _____

מצב מאושר עפ"י תכנית מד/1/9

יעוד	לפי תכנית	מס' / מתחם / מגרש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			מספר יח"ד			
				מעל לכניסה הקובעת		אחוזי בניה כוללים (%)				
				עיקרי	שרות			סה"כ שטחי בניה		
מגורים ג'	מד/1/9	208	1,630	1470	441	-	1176	3087	189	14
								סה"כ	3087	189

בהתאם לתכנית מד/3/9 – התווספו 12 מ"ר לקרוי מרפסות עבור כל יח"ד

נצול זכויות בניה עפ"י היתר בניה

יעוד	לפי תכנית	מס' / מתחם / מגרש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			מספר יח"ד			
				מעל לכניסה הקובעת		אחוזי בניה כוללים (%)				
				עיקרי	שרות			סה"כ שטחי בניה		
מגורים ג'	היתר בניה מס' 20170057	208	1935	1544.61	622.25	-	596.45	2763.32	169	14