

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 420-1060094

מד/מק/9/13-תוספת זכויות בניה ברח יערות ישראל 54-56, בשכונת נופים



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 עבור 3 יח"ד ברחוב יערות ישראל 54-56, בשכונת נופים



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/13/9-תוספת זכויות בניה ברח יערות ישראל 54-56, בשכונת נופים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
420-1060094	מספר התכנית	
1.936 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62א (א) (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	198220
קואורדינאטה Y	644872

### 1.5.2 תיאור מקום

רחוב יערות ישראל 54, 56 בשכונת נופים.

### 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		54	
מודיעין-מכבים-רעות		56	

שכונה נופים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5956	מוסדר	חלק	140	

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

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
מד/ 2020	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/ 2020 ממשיכות לחול.	4747	3024		05/05/1999
מד/ 1 / 9	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/ 1 / 9 ממשיכות לחול.	6698	1528		19/11/2013
מד/ מק/ 40	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/ מק/ 40 ממשיכות לחול.	6679	782		24/10/2013
420-0276402	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 420-0276402 ממשיכות לחול.	7410	1889		28/12/2016



**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				טלי בודנהיימר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		טלי בודנהיימר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה			01/03/2022	טלי בודנהיימר	19: 46 01/03/2022		לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			28/02/2022	טלי בודנהיימר	21: 02 28/02/2022		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	16/03/2022	טלי בודנהיימר	08: 40 16/03/2022		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	אורן בנית (1)			מודיעין- מכבים- רעות					banitoren@gmail.com
	פרטי	בוריס גנגרינוביץ (2)			מודיעין- מכבים- רעות					geng778@yahoo.com
	פרטי	שמעון חמני (1)			מודיעין- מכבים- רעות					shimon.hamani@gmail.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: יערות ישראל 54.

(2) כתובת: יערות ישראל 56.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אורן בנית			מודיעין- מכבים- רעות	(1)				banitoren@gmail.com
פרטי	בוריס גנגרינוביץ			מודיעין- מכבים- רעות	(2)				geng778@yahoo.com
פרטי	שמעון חמני			מודיעין- מכבים- רעות	(1)				shimon.hamani@gmail.com

(1) כתובת: יערות ישראל 54.

(2) כתובת: יערות ישראל 56.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	טלי בודנהיימר		טלי בודנהיימר	מודיעין- מכבים- רעות	אירוסים מכבים רעות	95	08-9264745		Talib4@isdn. net.il
מודד	מודד	בדיר יזיד	1389		כפר קאסם	(1)				yazed.b. 86@gmail.co m

(1) כתובת: כפר קאסם ת.ד. 672.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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 .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת של שטחים עיקריים מעל לכניסה הקובעת, בהיקף של 84 מ"ר, לפי סעיף 62א(א1)(1)(א)(2) לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	207



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	1,936	100
סה"כ	1,936	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,939.87	100
סה"כ	1,939.87	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים לפי השימושים המפורטים עבור אזור מגורים ג' בתכניות התקפות, בהתאם לסעיף 1.6 בהוראות תכנית זו.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>1. תוספת שטחי הבניה הינה עבור הרחבת 3 יח"ד, בתתי חלקות 1, 9 ו-11. סה"כ תוספת 28 מ"ר שטח עיקרי לכל יח"ד. התוספת תהיה בקונטור הדירות הקיימות, על חשבון חללים כפולים וכן ע"י סיפוח חללים לתליית כביסה. הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי המנחה.</p> <p>2. ככל שיותקנו במקום רפפות מסתור הכביסה חלונות אלומיניום, יהיו אלה כדוגמת הקיים לרבות צורת הפרופיל, גוון וכדומה.</p> <p>3. במידה וההרחבה דורשת שינוי מיקום ליחידות טכניות קיימות, ו/או פיתרון לתליית כביסה, יש להציג במסגרת הבקשה להיתר מיקום חלופי, דרכי גישה לתחזוקה ואלמנטים להסתרה.</p> <p>4. הגישה לתוספת הבניה תהיה מתוך יחידת הדיור בלבד.</p> <p>5. מימוש התוספות יתאפשר בשלבים ובלבד שבסיום כל שלב יינתן מראה נאה ומוגמר לתוספת הבניה, חלקי המבנה הקיימים הצמודים לה ושטחי פיתוח גובלים.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
3	5	3	3	1	4 (2)	18	16	80	3804	1344	0	504	1956 (1)	1936	207	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) 1680 מ"ר + 192 מ"ר בהתאם לתכנית 420-0276402 מד/מק-3/9 תוספת שטחים לקירווי מרפסות בשכונת נופים +84 מ"ר המבוקשים בתכנית זו.  
 (2) +עליית גג.



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

כ 10 שנים מיום תחילתה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

### עפ"י תב"ע מד/9/1

מספר יח"ד	שטחי בניה מ"ר/אחוזים					מס מגרש	יעוד
	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת			
		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
16	3528	1344	0	504	1680	207	מגורים ג

### עפ"י תב"ע מד/9/3

תוספת של כ 12 מ"ר לקירוי מרפסות בלבד, עבור כל יח"ד