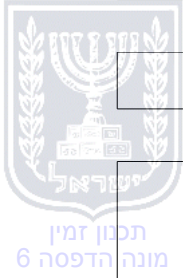


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 420-1074996

מד/מק/5/56 - תוספת זכויות בניה ברח מגדל דוד 25, מודיעין



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי מודיעין-מכבים-רעות  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

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 ושינוי הוראות הבינוי עבור דירה מס 47 (תת חלקה 47) מסוג דופלקס, בביניין רב קומות, ברחוב מגדל דוד 25, בשכונת הנחלים במודיעין



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מד/מק/5/56 - תוספת זכויות בניה ברח מגדל דוד 25,  
מודיעין

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית  
420-1074996

שטח התכנית  
3.985 דונם

סוג התכנית  
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק  
62א (א) (5), 62א (א) (1) (א) (3)

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**

מודיעין-מכבים-רעות	מרחב תכנון מקומי
201208	קואורדינאטה X
645326	קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום****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	מגדל דוד	25	

שכונה נחלים

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5685	מוסדר	חלק	17	

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 6תכנון זמין  
מונה הדפסה 6תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**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
גז/מד/במ/5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/מד/במ/5 ממשיכות לחול.	4215			19/05/1994
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/5/15	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/5/15 ממשיכות לחול.	5139	814		19/12/2002
מד/5/16	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/5/16 ממשיכות לחול.	5117	128		03/10/2002
420-0480269	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 420-0480269 ממשיכות לחול.	7901	10413		05/08/2018



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טלי בודנהיימר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טלי בודנהיימר		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09:32 19/05/2022	טלי בודנהיימר	19/05/2022			רקע	בינוי
כן		09:24 19/05/2022	טלי בודנהיימר	18/05/2022			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		13:48 19/05/2022	טלי בודנהיימר	18/05/2022		1:250	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	אורי אורחוף			מודיעין- מכבים- רעות	מגדל דוד	25			ori@orhof.com
	פרטי	ניצן אורחוף			מודיעין- מכבים- רעות	מגדל דוד	25			nitzan@orhof.com

**1.8.2 יזם**

**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	יזיד בדיר	1389		כפר קאסם	(1)				yazed.b.86@gmail.com

(1) כתובת : כפר קאסם ת.ד. 672.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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 ושינוי הוראות בינוי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת של שטחים עיקריים מעל לכניסה הקובעת בהיקף של 42 מ"ר, לפי סעיף 62א(א1)(1)(א)(3) לחוק.

2. שינוי הוראות בינוי מתכנית גז/מד/במ/5 בדבר שטח בינוי מירבי לקומה, מחסנים, שלבי בניה ותוספות בניה, לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק.

3. שינוי הוראות בינוי מתכנית מד/מק/43 לנושא הרחבה בטיפוס מבנה רב קומות - הרחבת מפלס הדירה, הרחבה במרפסות והרחבה במגרעת בחזית לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



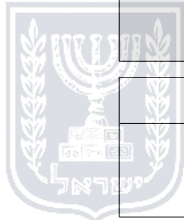
תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד- רבי קומות	3,985	100
סה"כ	3,985	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3,981.82	100
סה"כ	3,981.82	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים, לפי התכניות התקפות בסעיף 1.6 להוראות תכנית זו
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תתאפשר הרחבת הדירה ע"י סיפוח מסתור הכביסה ובניה בחלל כפול בתחום הדירה.</li> <li>2. תתאפשר הרחבת הדירה בתחום מרפסת הדירה בחזית שאינה פונה לרחוב.</li> <li>3. ההרחבה במרפסת הדירה תהיה במגרעת בחזית, באופן שבו חזית ההרחבה לא תחרוג מקונטור חזית הדירה, כמופיע בנספח הבינוי.</li> <li>4. גמר ההרחבה יהיה בהתאם לגמר המבנה הקיים ו/או באמצעות אלומיניום וזכוכית.</li> <li>5. יתאפשר שטח בניה מירבי בקומה מעל 350 מ'.</li> <li>6. ההרחבה תתאפשר ללא צורך בתיאום אדריכלי עם תוספות אפשריות לדירות האחרות במבנה..</li> <li>7. תתאפשר הקמת מדרגות ממרפסת הדירה אל גג תוספת הבניה המוצעת.</li> <li>8. תתאפשר הקמת מחסן נוסף, בנוי או מחומרים קלים, במרפסת הדירה ובלבד שיבנה בנסיגה של 3 מ' לפחות מחזית המרפסת. הגישה למחסן תהיה ממרפסת הדירה בלבד.</li> </ol>



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
מעל הכניסה הקובעת (3) 16	96	(2)		(2)	(1) 12258	3985	17	מגורים ודירור מיוחד	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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

הערה ברמת הטבלה:

תוספת שטחים עבור מיגון עפ"י הוראות פקע"ר לא תחשב תוספת בזכויות בניה ו/או הגדלת תכסית. במסגרת מימוש תכנית זו, ניתן לחלץ שטחים עיקריים שנכללו בשטחי הממ"ד. הכל בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח מירבי-תכנית גז/מד/במ/5 לא יצרה אבחנה בין שטחים עיקריים לשטחי השירות.
- (2) עפ"י החלטת ועדת משנה מס 23, מתאריך 27-5-96, נוספו שטחי שירות עבור מגורים בתחום התכנית.
- (3) בהיתר בניה מס 960200, אושרו 17 קומות מעל קומת קרקע וקומת ביניים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

מועד משוער למימוש התכנית, כ 10 שנים מיום תחילתה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## תכנית מד/מק/5/56 – תוספת זכויות בניה ברח מגדל דוד 25, במודיעין

### נספח זכויות בניה מאושרות

#### שטח קיים עפ"י תב"ע מאושרת

תכנית גז/מד/במ/5 - מקנה זכויות שטחים בהיקף של 10,944 מ"ר  
 תכנית מד/5/16 – מקנה זכויות בהיקף של 1,212 מ"ר  
 תכנית מד/5/15 – מקנה זכויות לדירה 49 בבית מס 23, בהיקף של 60 מ"ר  
**סה"כ זכויות מתכניות מאושרות 12,216 מ"ר**

מספר יח"ד	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מס מגרש	יעוד
		מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת			
		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
96	12,216	0	0	0	12,216	מגרש 200	מגורים מיוחד

הערה: בנוסף לשטחים אלה, קיימים למגרש שטחי שירות מתוקף החלטת ועדת משנה מס' 23.