

הוראות התכנית

תכנית מס' 420-1161017

מד/מק/6 / 63-תוספת זכויות בניה ברח יהודה 103, מודיעין

מרכז

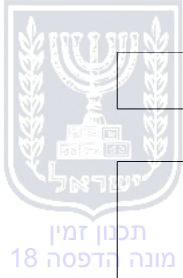
מחוז

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

תכנית זו חלה על תת מגרש מ-8-3 שמהווה חלק ממגרש מ-8 לפי תכנית מד/במ/6 (רח' יהודה 101-103).
מגרש מ-8 ברחוב יהודה 103-93 בשכונת השבטים, הינו מגרש ביעוד אזור מגורים ב', מכח תכנית מד/במ/6.
המגרש חולק בתכנית בינוי ופיתוח ל 3 תתי מגרשים : 8-3, 8-2, 8-1, אשר חילקה את זכויות הבניה של מגרש מ-8 באופן שווה בין שלושת תתי המגרשים. בכל תת מגרש קיימים 2 מבנים בני 4 יחיד כל אחד.
תכנית זו קובעת תוספת זכויות בניה, שינוי הוראות בינוי ושינוי קו בינוי, עבור דירה מספר 2 (תת חלקה 6) ברחוב יהודה 103.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
מד/מק/6-63 תוספת זכויות בניה ברח יהודה 103, מודיעין	

מספר התכנית	420-1161017
-------------	-------------

שטח התכנית	1.625 דונם
------------	------------

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (ג)

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 200500

קואורדינאטה Y 644258

1.5.2 תיאור מקום

דירה מס' 2, תת חלקה 6, ברחוב יהודה 103, שכונת השבטים.

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	יהודה	103	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5812	מוסדר	חלק	118	

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 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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/ במ/ 6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/ במ/ 6 ממשיכות לחול.	4644	3554		17/05/1998
420-0480269	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 420-0480269 ממשיכות לחול.	7901	10413		05/08/2018
420-0514364	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -420-0514364. הוראות תכנית 420-0514364 תחולנה על תכנית זו.	11611	9184		04/09/2023



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
זכויות בניה מאושרות	רקע			20/07/2023	טלי בודנהיימר	09: 39 20/07/2023		כן
זכויות בניה מאושרות	רקע			12/11/2023	טלי בודנהיימר	10: 09 13/11/2023	נספח שמירת זכויות- אי פגיעה במיעוט	לא
בינוי	רקע	1: 200		15/06/2023	טלי בודנהיימר	09: 41 29/06/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	25/12/2022	טלי בודנהיימר	16: 08 25/12/2022		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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	שלי קיצברג			מודיעין- מכבים- רעות	יהודה	103			shelleykitsberg@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שלי קיצברג			מודיעין- מכבים- רעות	יהודה	103			shelleykitsberg@gmail.com

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@isdnet.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 18

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, שינוי קו בניין ושינוי הוראות הבינוי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת בהיקף של 113 מ"ר, לפי סעיף 62א(ג) לחוק.
2. שינוי קו בניין אחורי, נקודתי, במפלס 9.18-, מ- 5 מ' ל- 2 מ' לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
3. שינוי קו בניין אחורי, נקודתי, במפלס 6.12-, מ- 5 מ' ל- 2 מ' עבור מרפסת לא מקורה בלבד, לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
4. שינוי קו בניין צידי, נקודתי, במפלס 3.06-, מ- 3 מ' ל- 2 מ' לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
5. שינוי הוראות בינוי לעיניין מרתפים מתכנית מד/מק/43 לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
1		מגורים ב'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים ב'	קו בנין תחת/ תת קרקעי

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,627	100
סה"כ	1,627	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,627.06	100
סה"כ	1,627.06	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	שימוש למגורים לפי שימוש מגורים ב בתכניות התקפות בסעיף 1.6 להוראות תכנית זו.
4.1.2	הוראות
א	בינוי 1. תתאפשר הרחבת המרתף במפלס 9.18-, בתחום החצר הפרטית של דירה מס' 2 (תת חלקה 6) מונה הדפסה 18 תכנון זמין בהתאם להגדרת קו בינוי במפלס זה ובהתאם לתשריט מצב מוצע. 2. תתאפשר הרחבת המרפסת במפלס 6.12-. ישמרו 2 מ' מיני בין המרפסת במפלס זה לגבול המגרש. 3. יתאפשר סיפוח חלק ממבואת המחסנים בתחום השטח המשותף לבינוי במפלס 6.12- וכן פיר האוורור וחלק ממבואת המחסנים במפלס 3.06-. 4. אוורור ותאורה טבעית למרתף יהיו בהתאם לקבוע בחוק. 5. תתאפשר חצר אנגלית במרווחים ברוחב ובגובה מעל 1.5 מ'. 6. הגישה להרחבות הדירה תעשה משטח הדירה בלבד. 7. ההרחבה תתאפשר באופן שאינו בהינף אחד עם שאר הדירות במבנה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ב'	מגורים	1625	(1) 640	400	(2) 753	320	2113	45	8	2	(3) 3	(4) 3	3	(5) 5	5

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) בנוסף, בהיתר 20000267, בוצע ניווד של 133.38 מ"ר ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.
- (2) בנוסף, בהיתר 20000267, בוצע ניווד של 133.38 מ"ר ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.
- (3) 2 קומות ועוד קומת מרתף אחת.
- (4) קו ביניים נקודתי 2 מ' במפלס 3.06- בלבד, כמסומן בתשריט מצב מוצע.
- (5) קו ביניים 2 מ' במפלס 9.18- בלבד, כמסומן בתשריט מצב מוצע. מרפסת במפלס 6.12- תתאפשר עד 2 מ' מגבול המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

תנאי למתן היתר בניה הינו רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011, בדבר איסור פיצול יחידת הדיור הקיימת לשתי יחידות או יותר. רישום ההערה יהיה ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער למימוש התכנית כ 10 שנים מיום תחילתה



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

עפ"י תב"ע מד/במ/ 6 ותכנית בינוי ופיתוח שחילקה זכויות במגרש 8 ל 3.

להלן הזכויות למגרש 8-3

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		
8	2000	320	640	400	640	מ8	מגורים ב