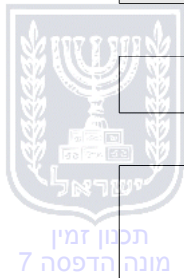


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 420-1330489

מד/מק/165/96 - שינוי בהוראות הבינוי ברח' הר צפריר 687, מכבים



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי מודיעין-מכבים-רעות

סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005377898/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית קובעת שינוי בקו ביניין, הגדלת תכסית, תוספת גובה ושינוי בהוראות בינוי עבור יח"ד צמודת קרקע ברח' הר צפריר 687, במכבים.



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

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

מד/מק/165/96 - שינוי בהוראות הבינוי ברח' הר צפיר  
מכבים, 687

מספר התכנית

420-1330489

1.2 שטח התכנית

0.633 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א), 62א (4), 62א (א) (5), 62א (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    | 203384             |
| קואורדינאטה Y    | 643735             |

### 1.5.2 תיאור מקום

יח"ד צמודת קרקע ברח' הר צפריר 687 במכבים

### 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 | הר צפריר מכבים רעות | 687      |       |

שכונה מכבים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 5325     | מוסדר   | חלק           | 114                 |                   |

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      |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| גז/165/4          | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/165/4 ממשיכות לחול.            | 3843               | 1239                    |     | 07/02/1991 |
| מר/מק/165/20      | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מר/מק/165/20 ממשיכות לחול.        | 4702               |                         |     | 24/11/1998 |
| מר/מק/165/75      | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מר/מק/165/75 ממשיכות לחול.        | 5193               | 2737                    |     | 12/06/2003 |
| מר/מק/165/9       | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מר/מק/165/9 ממשיכות לחול.         | 4482               | 1670                    |     | 23/01/1997 |
| מר/165/10         | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מר/165/10 ממשיכות לחול.           | 4510               | 2925                    |     | 10/04/1997 |
| 420-0514364       | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 420-0514364. הוראות תכנית 420-0514364 תחולנה על תכנית זו. | 11611              | 9184                    |     | 04/09/2023 |
| גז/מד/במ/165/5    | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/מד/במ/165/5 ממשיכות לחול.      | 4051               | 247                     |     | 29/10/1992 |



**1.7 מסמכי התכנית**

**1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית**

| סוג המסמך      | תחולה | תיאור המסמך    | קנה מידה | מספר עמודים/גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך    | תאריך יצירה | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------|-------|----------------|----------|-------------------|-------------|---------------|-------------|---------------------|
| הוראות התכנית  | מחייב |                |          |                   |             | טלי בודנהיימר |             | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | תשריט מצב מוצע | 1: 250   | 1                 |             | טלי בודנהיימר |             | לא                  |

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

**1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית**

| סוג המסמך           | תחולה | תיאור המסמך | קנה מידה | מספר עמודים/גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך    | תאריך יצירה       | נכלל בהוראות התכנית |
|---------------------|-------|-------------|----------|-------------------|-------------|---------------|-------------------|---------------------|
| זכויות בניה מאושרות | רקע   |             |          |                   | 08/07/2024  | טלי בודנהיימר | 11: 21 09/07/2024 | כן                  |
| בינוי               | רקע   | נספח בינוי  | 1: 100   |                   | 29/07/2024  | טלי בודנהיימר | 08: 27 30/07/2024 | לא                  |
| מצב מאושר           | רקע   |             | 1: 250   | 1                 | 07/07/2024  | טלי בודנהיימר | 18: 37 07/07/2024 | לא                  |

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב                       | רחוב                      | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל             |
|----------------|------|---------------|---------------|----------|----------------------------|---------------------------|-----|-------------|-----|-------------------|
|                | פרטי | איל צבי הנדלר |               |          | מודיעין-<br>מכבים-<br>רעות | הר צפריר<br>מכבים<br>רעות | 687 | 050-3300111 |     | eyal@cnaan.org.il |
|                | פרטי | סטלה הנדלר    |               |          | מודיעין-<br>מכבים-<br>רעות | הר צפריר<br>מכבים<br>רעות | 687 | 050-3300111 |     | eyal@cnaan.org.il |

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב                       | רחוב                      | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל             |
|------|---------------|---------------|----------|----------------------------|---------------------------|-----|-------------|-----|-------------------|
| פרטי | איל צבי הנדלר |               |          | מודיעין-<br>מכבים-<br>רעות | הר צפריר<br>מכבים<br>רעות | 687 | 050-3300111 |     | eyal@cnaan.org.il |
| פרטי | סטלה הנדלר    |               |          | מודיעין-<br>מכבים-<br>רעות | הר צפריר<br>מכבים<br>רעות | 687 | 050-3300111 |     | eyal@cnaan.org.il |

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב                       | רחוב                  | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל            |
|----------------|-----------|---------------|---------------|----------|----------------------------|-----------------------|-----|------------|-----|------------------|
| אדריכלית       | עורך ראשי | טלי בודנהיימר | 35614         |          | מודיעין-<br>מכבים-<br>רעות | אירוסים<br>מכבים רעות | 95  | 08-9264745 |     | Talib4@isdnet.il |

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם        | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב     | רחוב | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל                |
|----------------|------|-----------|---------------|----------|----------|------|-----|-------------|-----|----------------------|
| מודד<br>מוסמך  | מודד | יזיד בדיר | 1389          |          | כפר קאסם | (1)  |     | 050-4968114 |     | yazed.b.86@gmail.com |

(1) כתובת : ת.ד. 672, כפר קאסם.



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

שינוי קו בניין, הגדלת תכסית, תוספת גובה ושינוי הוראות בינוי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין נקודתי צידי ימני מתחת למפלס הכניסה הקובעת מ-3 מ' בתכנית מר/מק/165/75 לקו בניין "0" בתכנית זו.

2. שינוי קו בניין צידי שמאלי מ-3 מ' בתכנית מר/מק/165/75 ל-2.70 מ' בתכנית זו.

3. שינוי גובה המבנה מ 8 מ' בתכנית מר/מק/165/75 ל-9 מ' בתכנית זו.

4. הגדלת התכסית מ 40% בתכנית מר/מק/165/75 ל 43% בתכנית זו.

5. שינוי הוראות בינוי מתכנית מר/מק/165/75 בדבר מרתפים, שטחי שירות, בריכה, חדר מכוונות לבריכה, ושטח הבניה העיקרי הניתן לבנות בקומת הקרקע.

6. מתן אפשרות לניוד שטחים בהיקף של עד 5 מ"ר (מכל סוג) בין מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת, וכך את השטח הקבוע עבור הממ"ד, בכפוף לעמידה בקווי הבינוי והתכסית אשר קובעת תכנית זו.



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 א'               | 1         |                |
| סימון בתשריט            | יעוד      | תאי שטח כפופים |
| קו בנין עילי            | מגורים א' | 1              |
| קו בנין תחתית/ תת קרקעי | מגורים א' | 1              |

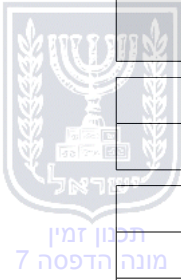
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד      | מ"ר | אחוזים |
|-----------|-----|--------|
| מגורים א' | 633 | 100    |
| סה"כ      | 633 | 100    |

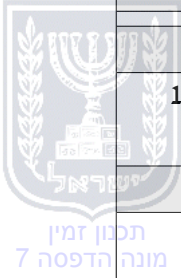
##### מצב מוצע

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים א' | 632.9     | 100          |
| סה"כ      | 632.9     | 100          |



**4. יעודי קרקע ושימושים**

| 4.1   | מגורים א'  |
|-------|--|
| 4.1.1 | שימושים  |
|       | מגורים בהתאם לשימושים עבור יעוד "אזור מגורים א", שלב ג, בתכניות תקפות לפי סעיף 1.6 להוראות תכנית זו.   |
| 4.1.2 | הוראות   |
| א     | <p><b>הוראות כלליות</b></p> <p>1. חצר משק:<br/>שינוי לסעיף 15.5.2 מתכנית מר/מק/165/75:<br/>יתאפשר שימוש עיקרי בתחום חצר המשק. ככל ותוקם חצר משק נוספת לצורכי שרות, היא תמוקם בתחום קווי הבניין.<br/>2. מרתף:<br/>שינוי לסעיף 15.4.2 מתכנית מר/מק/165/75:<br/>א. במרתף תותר הקמת מטבחון וחדרי רחצה הכוללים מקלחת ו/או אמבטיה.<br/>ב. תותר חשיפת קירות המרתף בצידו האחד ובניית חצר מונמכת עד למפלס המרתף.<br/>ג. המרתף יהווה חלק בלתי נפרד מיחידת הדיור. הגישה למרתף תהיה מתוך יחידת הדיור.<br/>ד. תתאפשר גישה למרתף באמצעות מדרגות חיצוניות, דרך החצר המונמכת.<br/>ה. אוורור טבעי ותאורה טבעית למרתף יהיו בהתאם לקבוע בחוק.<br/>ו. תתאפשר הקמת הממ"ד בקומת המרתף.<br/>3. בריכת שחיה:<br/>שינוי לסעיף 15.8.1 מתכנית מר/מק/165/75 בדבר בריכות שחיה:<br/>א. תתאפשר בניית בריכה/ג'קוזי במרווחי הבניה באישור השכן בצד אליו פונה הבריכה/ג'קוזי. מונה הדפסה 7 תכנון זמין<br/>ב. חלל למתקנים טכניים לבריכה - יתאפשר למקומו במרווחי הבניה ושלא בצמוד למבנה המגורים. החלל ימוקם בתת קרקע עד למרחק של 1 מ' מגבול המגרש.<br/>ג. סביב שפת הבריכה תשמר רצועה למעבר עפ"י הנחיות יועץ בטיחות.<br/>4. שטח עיקרי בקומת קרקע:<br/>שינוי לסעיף 15.4.3 מתכנית מר/מק/165/75 בדבר השטח העיקרי המותר לבניה בקומת הקרקע:<br/>א. השטח העיקרי המותר לבניה בקומת הקרקע יהיה בהיקף של עד 34% משטח המגרש (215 מ"ר), ללא שינוי בסך כל השטחים העיקריים המותרים לבניה במגרש.</p> |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר<br>קומות | גובה מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר יח"ד | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר) |       |                   |            | גודל מגרש<br>(מ"ר)      | שימוש  | יעוד  |     |        |           |
|------------------|---------------|--|-----------|-------------------------|--------------------|-------|-------------------|------------|-------------------------|--------|-------|-----|--------|-----------|
|                  |               |  |           |                         | מתחת לכניסה הקובעת |       | מעל הכניסה הקובעת |            |                         |        |       |     |        |           |
|                  |               |  |           |                         | קדמי               | אחורי | צידי-<br>שמאלי    | צידי- ימני | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | 9 (3)  | 1     | 43  | שרות   | עיקרי     |
| 4                | 4             | 2.7  | 3 (4)     | 2                       | 9 (3)              | 1     | 43                | (2)        | 95                      | 55 (1) | 316.5 | 633 | מגורים | 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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הוראות טבלה 5:

תוספת שטחים עבור מיגון עפ"י הוראות פקע"ר לא תחשב תוספת בזכויות בניה ו/או הגדלת תכסית.  
שטחי הבניה בטבלה הינם שטחי ברוטו למעט מקרים בהם מצויין אחרת.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 25 מ"ר לסככת חניה, 30 מ"ר עבור חצר משק. מחסן, חדר מכונות לבריכה וממ"ד. ניתן יהיה לנייד עד 5 מ"ר בין שימושי השרות השונים, לא כולל הממ"ד.
- (2) ניתן לנייד שטחים עד 5 מ"ר (מכל סוג) וכן את שטחי הממ"ד בין מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת, בכפוף לעמידה בזכויות הבניה, התכסית, קוי ביניים, גובה ושאר הוראות הבינוי שקובעת תכנית זו.
- (3) כולל גובה מסתור מערכות בגג.
- (4) קו ביניים תת קרקעי נקודתי 0. קו ביניים 2.70 אושר בהיתר מס 20140241.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים בהליך הרשוי והביצוע

#### 6.1.1 תנאים בהליך הרישוי

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 יעשה ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

מועד משוער למימוש התכנית תוך 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 מר/מק/75/165

| אחורי | צידי | קדמי | מספר קומות         |                   | גובה מבנה (מטר) | מספר יח"ד | תכסית | שטחי בניה מ"ר/אחוזים |                    |       |                   | גודל מגרש (מ"ר) | שלב | יעוד |          |
|-------|------|------|--------------------|-------------------|-----------------|-----------|-------|----------------------|--------------------|-------|-------------------|-----------------|-----|------|----------|
|       |      |      | מתחת לכניסה הקובעת | מעל לכניסה הקובעת |                 |           |       | סה"כ שטחי בניה       | מתחת לכניסה הקובעת |       | מעל לכניסה הקובעת |                 |     |      |          |
|       |      |      |                    |                   |                 |           |       |                      | שרות               | עיקרי |                   |                 |     |      | שרות     |
| 4     | 3    | 4    | 1                  | 2                 | 8.00            | 1         | 40%   | 65%                  | 0                  | 15%   | 55                | 50%             | 633 | ג    | מגורים א |

1. חלוקת שטחי השרות להלן:

- קירו חניה - 25 מ"ר
- חצר משק - 30 מ"ר (משטחי חצר המשק)
- מחסן - 7 מ"ר (משטחי חצר המשק)
- ממ"ד - 7 מ"ר (משטחי חצר המשק)