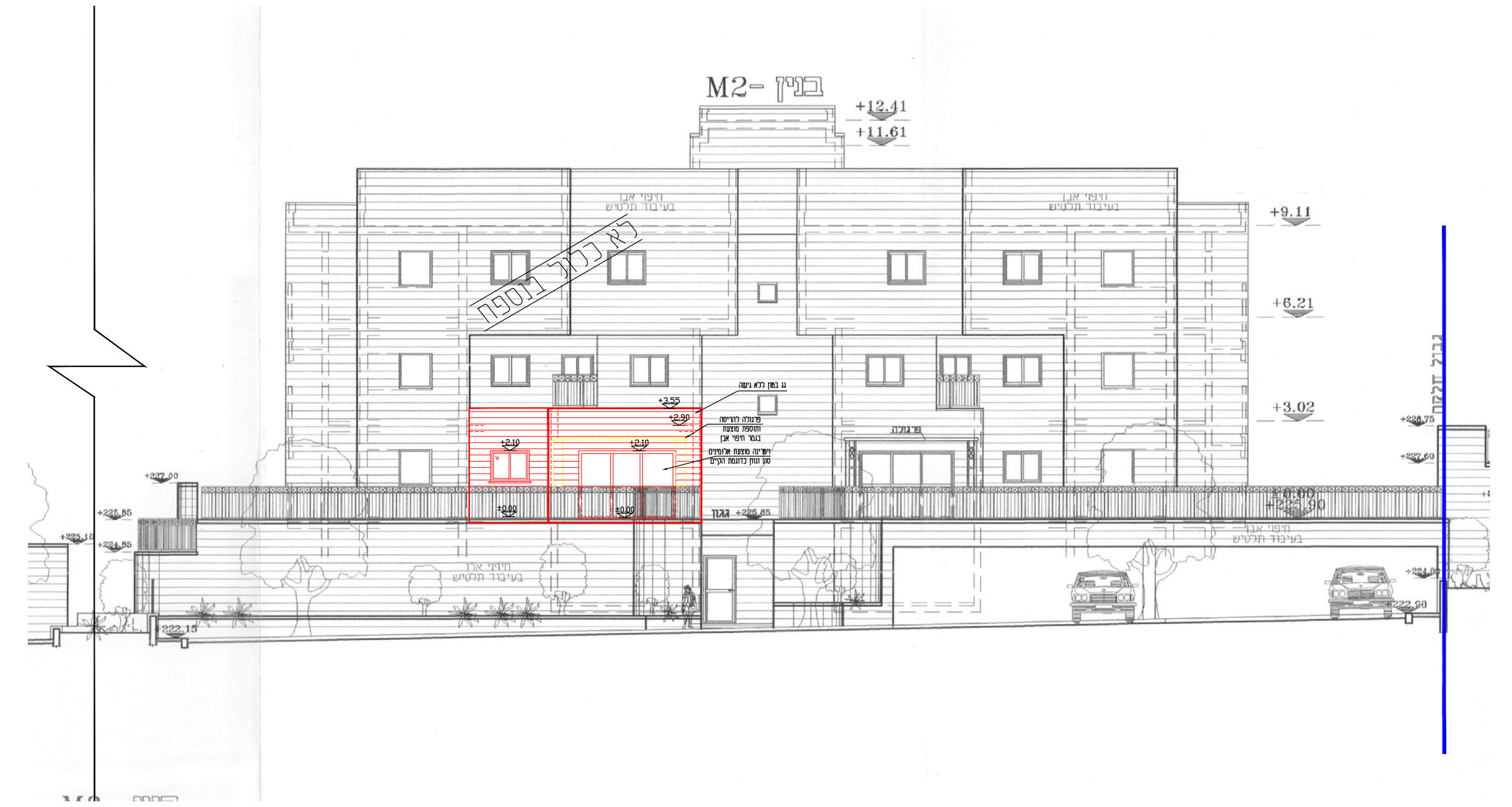
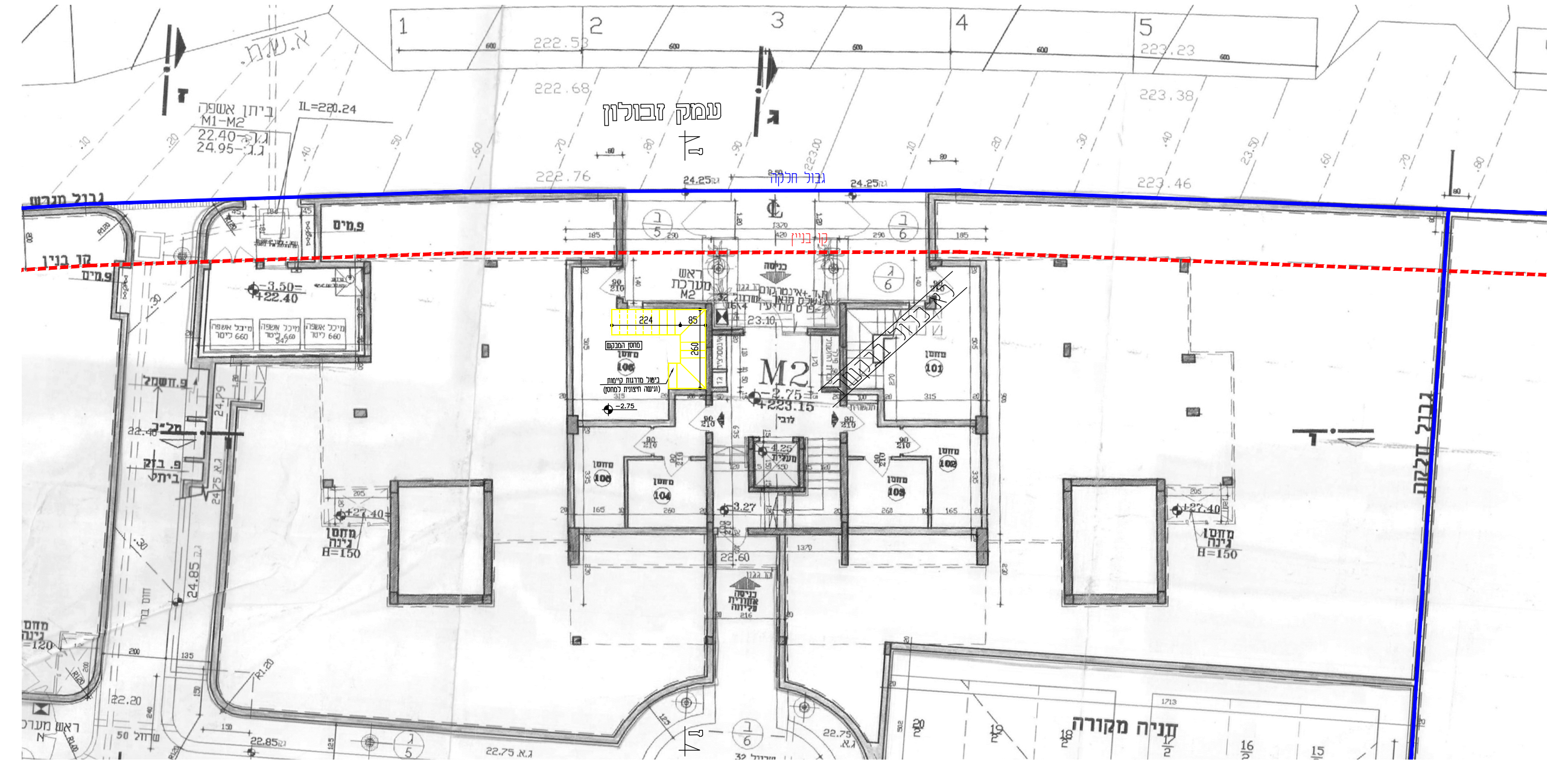
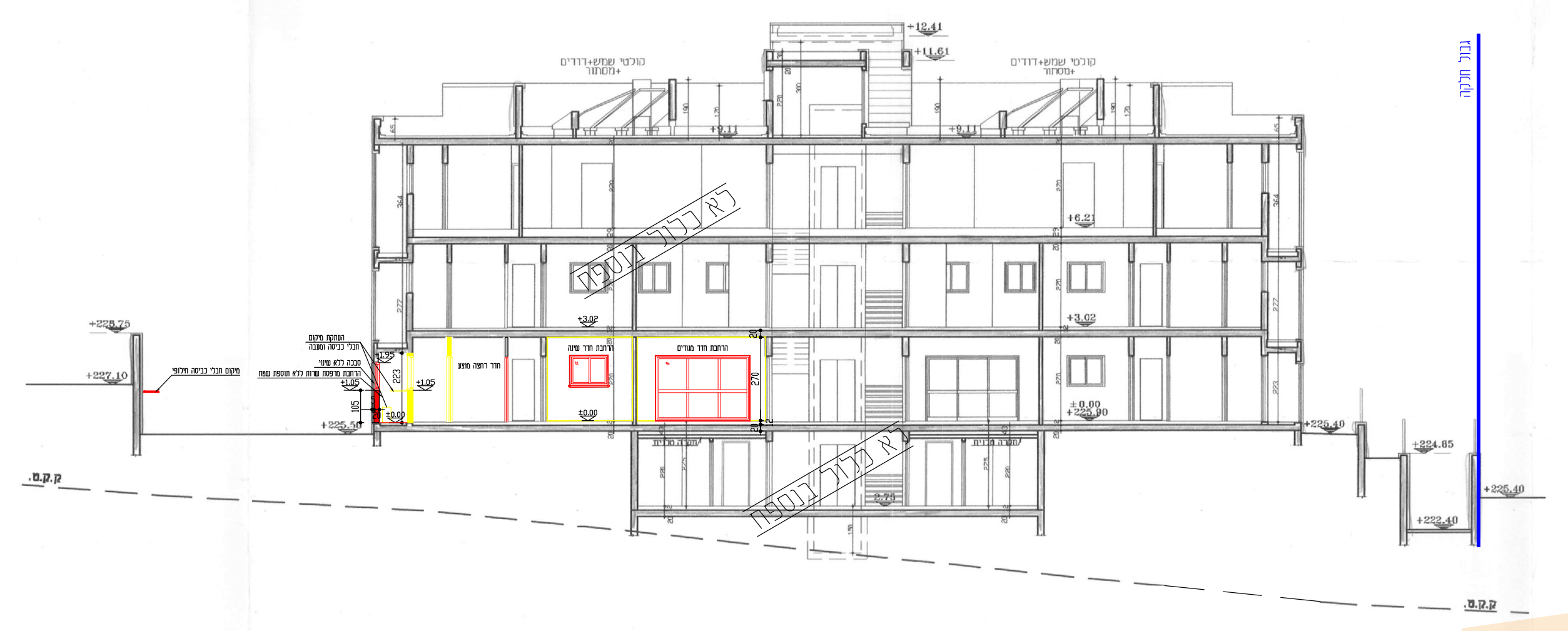
www.shiriludik.com



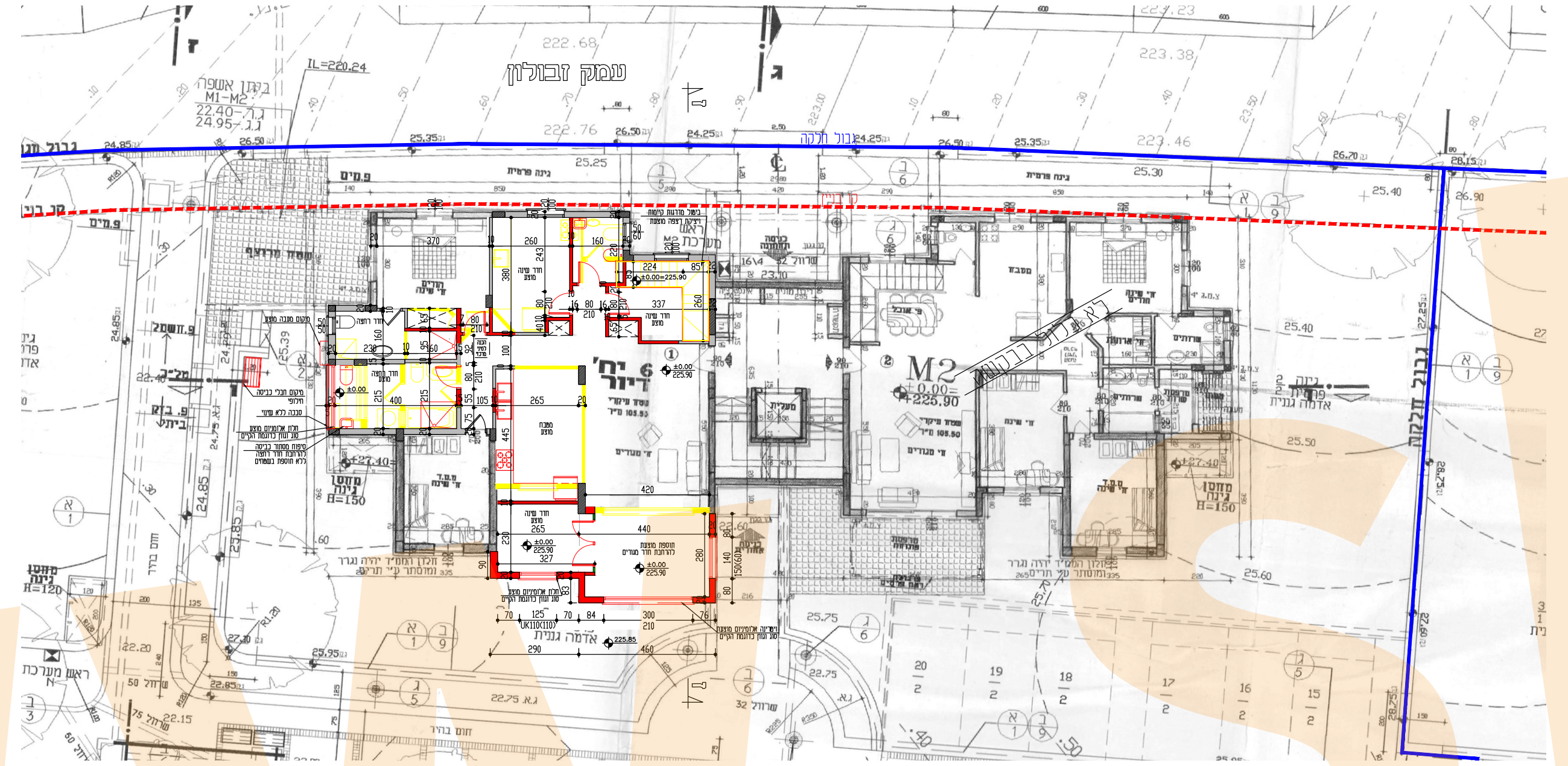
חזית דרומית
קנ"מ 1:100



תוכנית קומת מרתף
קנ"מ 1:100

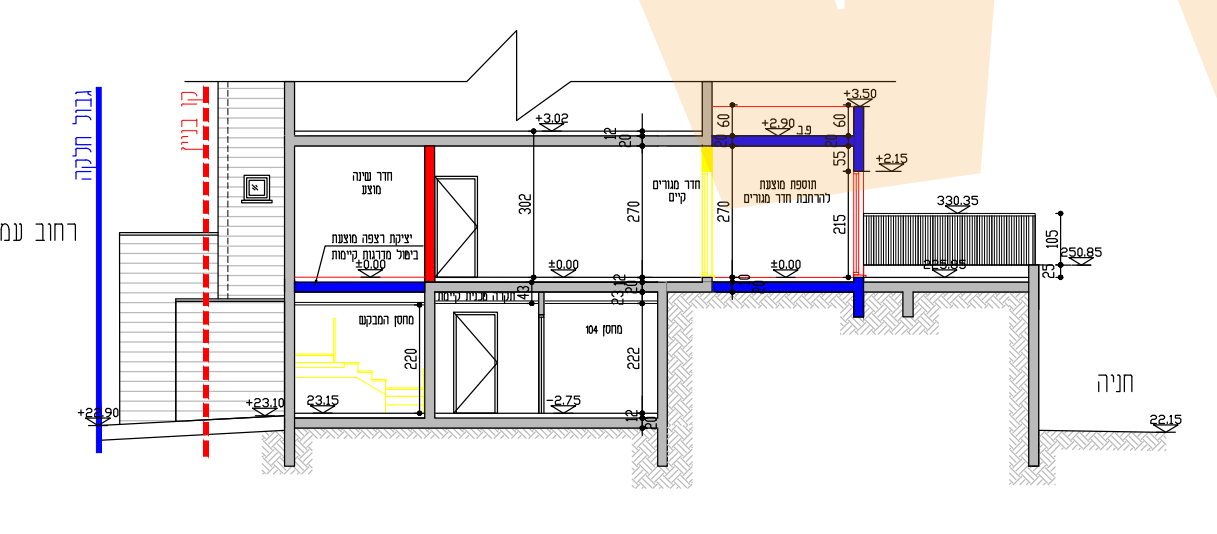


חתך ו' ו'
קנ"מ 1:100

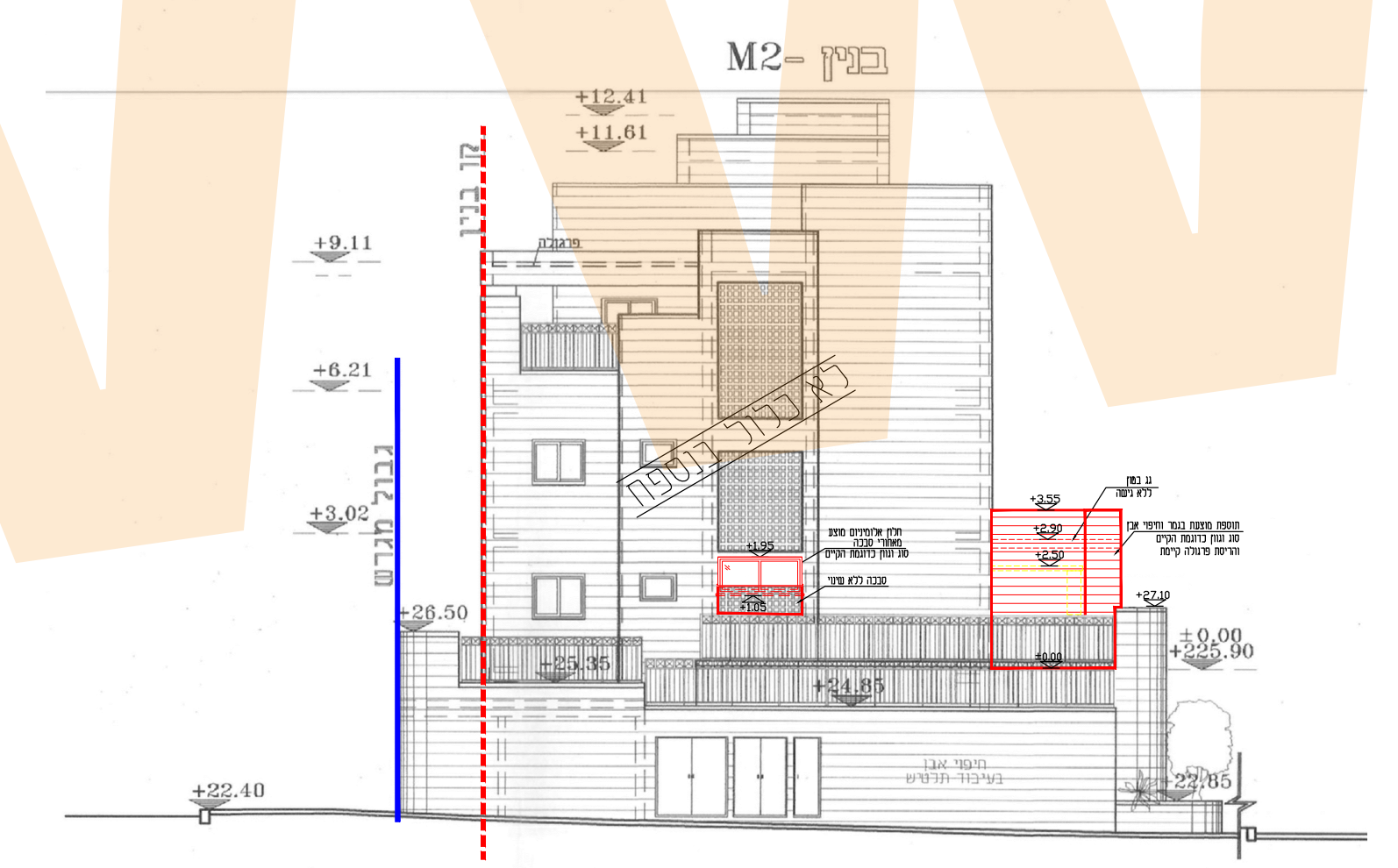


תוכנית קומת קרקע
קנ"מ 1:100

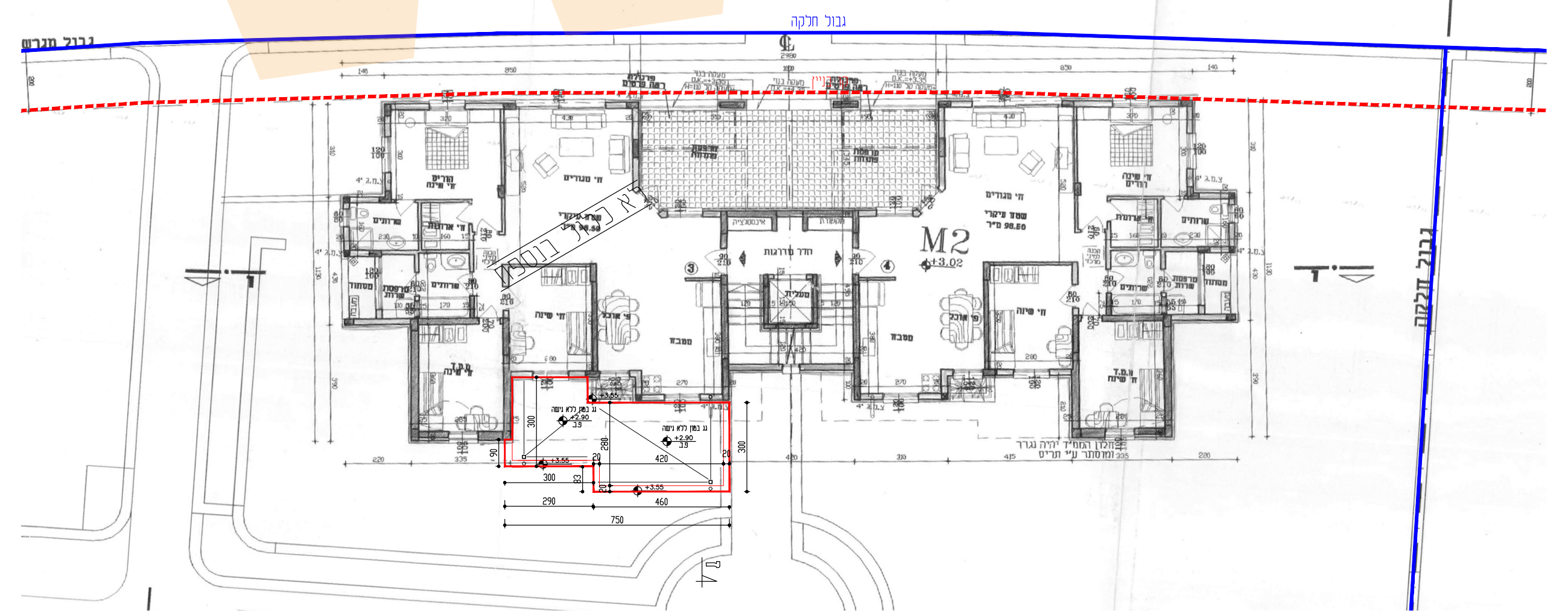
פרטי אלומיניום יהיו
סוג וגוון כדוגמת הקיים
גמר התוספות יהיה גמר
חיפוי אבן סוג וגוון
כדוגמת הקיים



חתך ז' ז'
קנ"מ 1:100

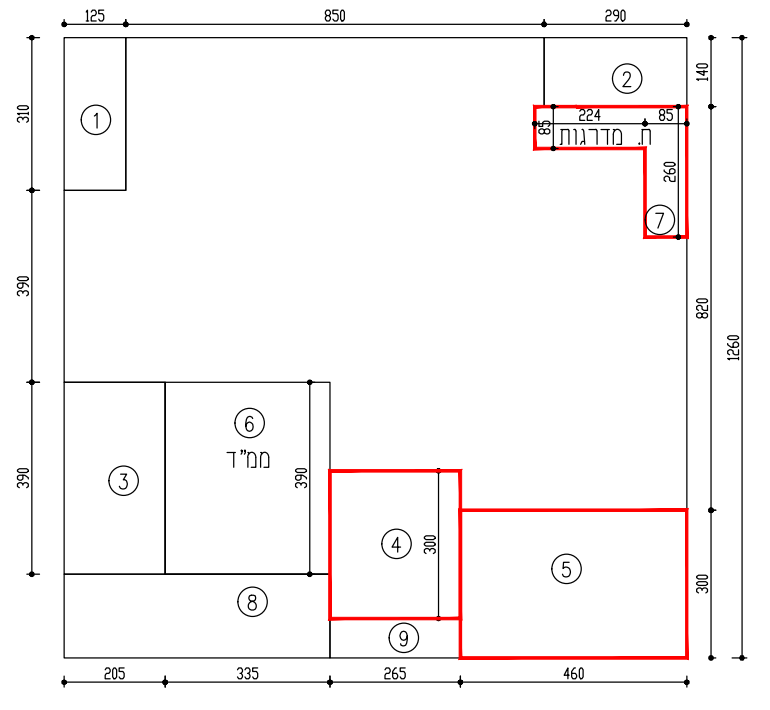


חזית מערבית
קנ"מ 1:100



תוכנית קומה א'
קנ"מ 1:100

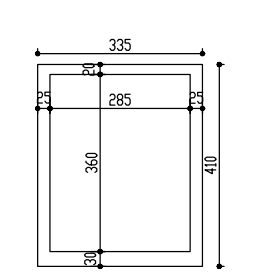
חישוב שטחים :



חישוב שטח עיקרי מוצע בקומת הקרקע:

④ 3.00 X 2.65 = מ"ר 7.95
⑤ 4.60 X 3.00 = מ"ר 13.8
⑦ ת. מדרגות 0.85 X 2.60 = מ"ר 2.21
0.85 X 2.24 = מ"ר 1.90
סה"כ: מ"ר 4.11

סה"כ תוספת שטח עיקרי: 7.95 + 13.8 + 4.11 = מ"ר 25.86



חישוב ממ"ד עפ"י חוק ההתגוננות

חישוב ממ"ד עם קירות: 3.35 X 4.10 = מ"ר 13.73
חישוב ממ"ד ללא קירות: 3.60 X 2.85 = מ"ר 10.26
ההפרש: 13.73 − 10.26 = מ"ר 3.47

חישוב השטח המותר ע"פ חוק ההתגוננות: מ"ר 9
חישוב השטח המותר ע"פ ת.שטחים: מ"ר 7.50

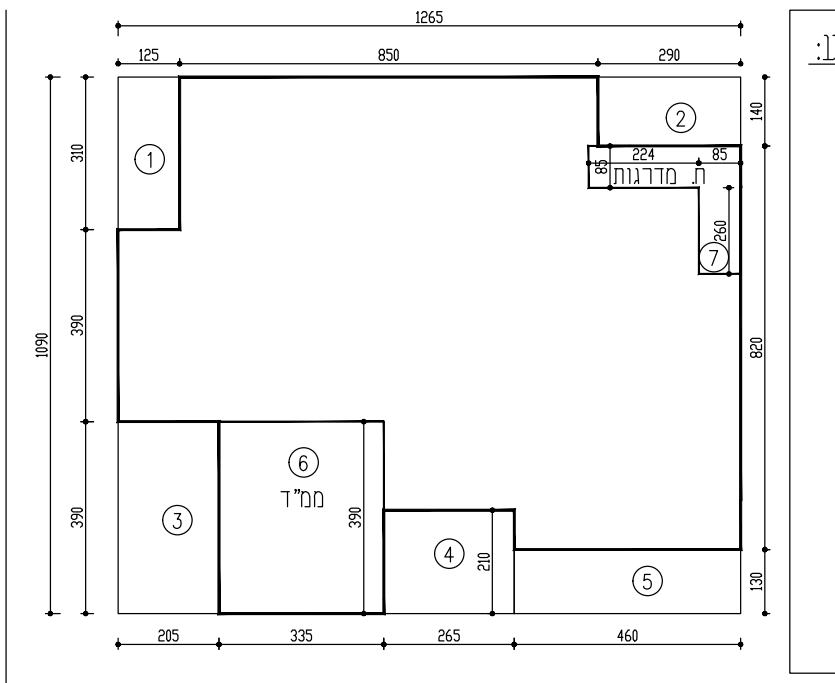
היתרה: 9.00 − 7.50 + 3.47 = מ"ר 4.97

סיכום השטח המבוקש:

השטח המותר למבקש לבניה במפלס הדירה (25%) מתוקף מד/מק/43: מ"ר 31.22
על פי יתרת זכויות מתוקף חוק ההתגוננות למבקש יתרה של: מ"ר 4.79

סה"כ שטח עיקרי מוצע לדירת המבקש:

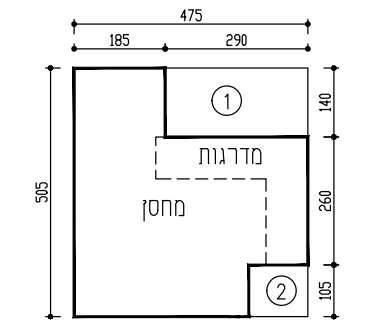
מפלס ‎+0.00 (בקומת הקרקע): מ"ר 20.89
מפלס ‎+0.00 (בקומת הקרקע): 4.97 מ"ר מתוקף חוק ההתגוננות
סה"כ שטח מבוקש: 25.86 מ"ר



חישוב שטחים קיימים בדירת המבקש בקומת הקרקע:

שטח מסגרת 10.90 X 12.65 = מ"ר 137.88
הורדות
① 1.25 X 3.10 = מ"ר 3.87
② 2.90 X 1.40 = מ"ר 4.06
③ 3.90 X 2.05 = מ"ר 7.99
④ 2.65 X 2.10 = מ"ר 5.56
⑤ 4.60 X 1.3 = מ"ר 5.98
⑥ ממ"ד מ"ר 7.5
⑦ ת. מדרגות 0.85 X 2.60 = מ"ר 2.21
0.85 X 2.24 = מ"ר 1.90
2.21 + 1.90 = מ"ר 4.11

סה"כ הורדות: מ"ר 39.07
סה"כ שטח עיקרי קיים: 137.88 − 39.07 = מ"ר 98.81



חישוב שטח מחסן המבקש בקומת המרתף:

שטח מסגרת 4.75 X 5.05 = מ"ר 23.89
הורדות
① 2.90 X 1.40 = מ"ר 4.06
② 1.20 X 1.05 = מ"ר 1.26
סה"כ הורדות: מ"ר 5.32
סה"כ שטח מחסן קיים: 23.89 − 5.32 = מ"ר 18.57

סה"כ שטח דירת המבקש
לחישוב זכויות במסגרת מד/מק/43:
שטח עיקרי מ"ר 98.81
ממ"ד מ"ר 7.5
מחסן מ"ר 18.57 בקומת המרתף
98.81+7.5+18.57 = מ"ר 124.88

עיריית מודיעין מכבים רעות
מינהל ההנדסה | מחלקת רישוי בניה

להלן פרטי בעלי הזכויות בבית המשותף אשר לא נתנו את הסכמתם לבניה המבוקשת:

תת חלקה	דירה מס'	שם	הזכות בנכס בעלות /חכירה	מס' זהות
8		נויפלד סילביה	בעלות	055057921
9		כהן מרגלית	בעלות	007683840
10		גופין אורן	בעלות	027437070
10		גופין ויננגר גילת	בעלות	031858970
11		אלימלך שרה	בעלות	00978901
11		אלימלך אליהו	בעלות	030535470
12		קונורטי עמליה	בעלות	051732022

ידוע לי כי הצהרתי והודעתי זו מהווה תנאי לדיון הועדה המקומית בבקשתי הנ"ל.
אם יתברר שאין הצהרתי זו נכונה, כולה או מקצתה, אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק.
תאריך:____________ חתימה:____________________

סעיף 249 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965:

(א) המוסר ידיעה למוסד תכנון, למכון בקרה או לממלא תפקיד לפי חוק זה, שהיא ידיעה כוזבת או מטעה, דינו – מאסר שנתיים; לעניין סעיף זה, "ממלא תפקיד לפי חוק זה" – לרבות חבר מוסד תכנון, נושא משרה, יועץ משפטי, עובד או נציג בעל דעה מייעצת במוסד תכנון, יועץ למוסד תכנון, חוקר, שמאי מכריע, עובד מכון בקרה או מפקח.

(ב) הורשע אדם בעבירה לפי סעיף קטן (א), רשאי בית המשפט לבטל את האישור או ההיתר שהושג על ידי מסירת הידיעה הכוזבת או המטעה שבשלה הורשע, ולקבוע כי יראו את התכנית או ההוראה שאושרו או העבודה או השימוש שלגביהם ניתן ההיתר, כאילו בוצעו בלא אישור או בלא היתר, לפי העניין.

יש לשתול המסמך החתום בתשריט הבקשה להיתר טרם הגשתו במערכת רישוי זמין

shiran_z@modiin.muni.il מחלקת רישוי בניה | טלפון: 08-9726298 | פקס: 08-9721841 |
מינהל ההנדסה | שד' דם המכבים 37, מודיעין מכבים רעות | טלפון: 08-9726058
https://modiin.complot.co.il

עיריית מודיעין מכבים רעות
מינהל ההנדסה | מחלקת רישוי בניה

נספח ב'

גוש: 5869	חלקה: 24
מתחם:	מגרש: 245/1
תיק בניין: 822	יח"ד בהיתר: 1
מס' בקשה:	

הנדון: **החתמת בעלי זכויות להסכמה לביצוע עבודות הטעונות היתר בניה** (לתכנית מד/מק/43)

פרטי המבקש:
שם: דוד והילה קאופמן מען: עמק זבולון 37 מס' זהות: דוד 021358338 הילה 043393826

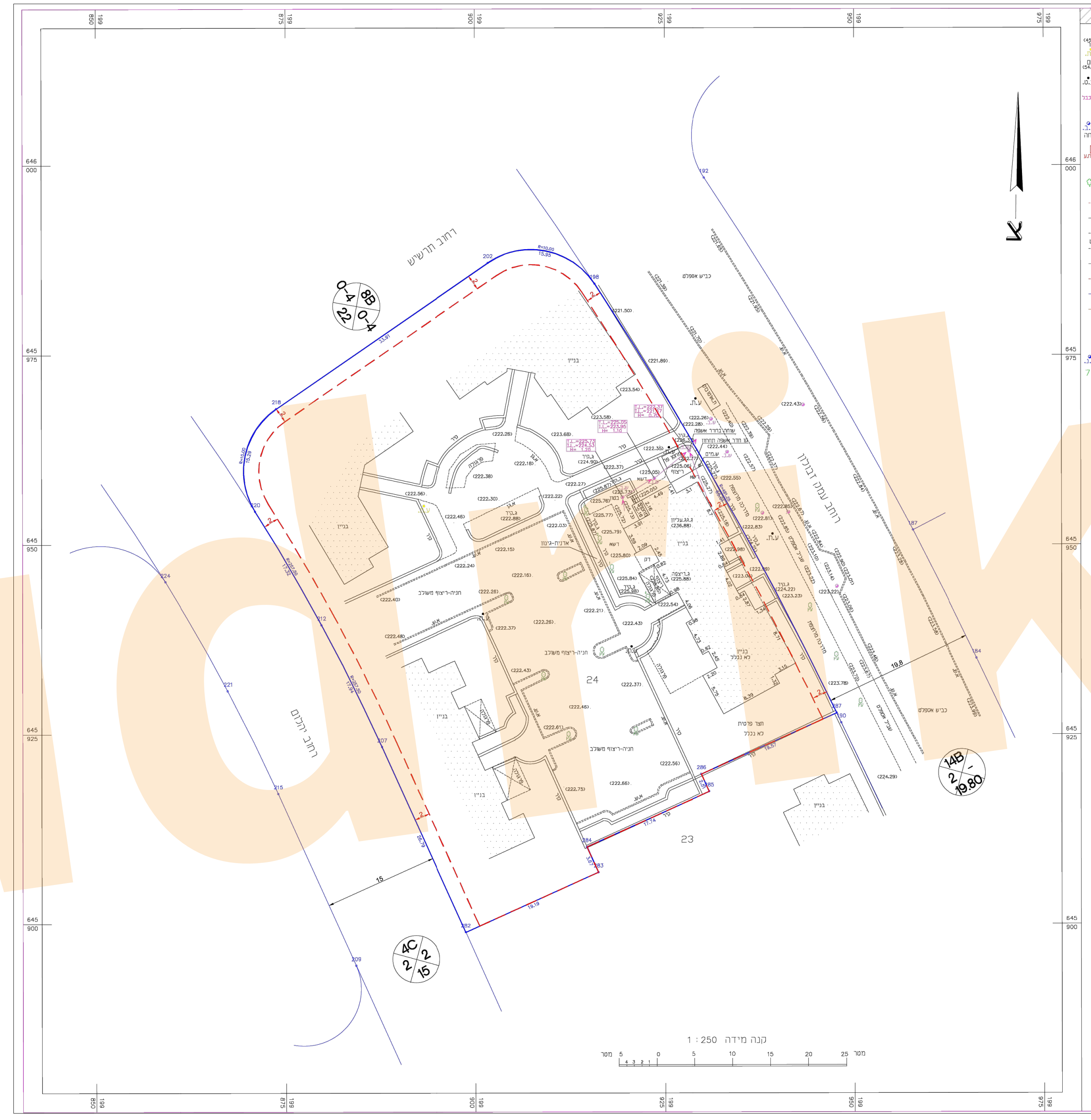
מהות הבקשה: תוספת שטח עיקרי במפלס 0.00+ וסיפוח מסתור כביסה במסגרת מד/מקמ43

להלן חתימות בעלי הזכויות (בעלים או חוכרים) בבית המשותף, אשר נתנו את הסכמתם לבניה המבוקשת.
אנו, בעלי הזכויות בבית המשותף המצוי ברחוב עמק זבולון מס' 37 במודיעין,
מצהירים כי ראינו את תוכניות הבניה אשר הוגשו לוועדה המקומית לתכנון ולבניה על ידי המבקש ואין לנו התנגדות לביצועם.

תת חלקה	דירה מס'	שם	הזכות בנכס בעלות /חכירה	מס' זהות	חתימה	תאריך	חלקו היחסי

אני הח"מ מצהיר ומאשר כי הרשימה הנ"ל היא רשימה מלאה של בעלי הזכויות בדירות בבית המשותף בו מצוי הנכס נשוא הבקשה, אשר נתנו את הסכמתם לבניה המבוקשת, וכי החתימות הנ"ל הינן חתימותיהם הנכונות של האנשים ששמותיהם נקובים לצידן.

shiran_z@modiin.muni.il מחלקת רישוי בניה | טלפון: 08-9726298 | פקס: 08-9721841 |
מינהל ההנדסה | שד' דם המכבים 37, מודיעין מכבים רעות | טלפון: 08-9726058
https://modiin.complot.co.il



מפת מדידה
קנ"מ 1:250

מפה להיתר בניה

ישוב	מודיעין מכבים רעות	כתובת	רחוב עמק זבולון 37 דירה 1
הוכן עבור	הלה רחל קאופמן	מס' סידורי	YAZ-0404-A

גוש	חלקה	בשלמות	שטח רשום(מ"ר)	תכנית מפורטת	מגרש	שטח מגרש(מ"ר)
5869	24	לא	3993	מד/במ/3	245	3993

הערות

1- המספרים בסוגריים הם גבהים
2- יש לקבל אישור הועדה המקומית לפני כל תכנון
3- הגבהים במפה קשורים לרשת ארצית
4- המפה קשורה לרשת ארצית
5- לא לצרכי רישום
6- גבולות ושטח החלקה נמדדו לפי גוש רישום 5869
7- גבולות החלקה עלולים להשתנות בעת הכנת תצ"ר
8- שוחות הבקרה שבמפה זו לא נפתחו על ידי ולא בוצעה חפירה או גישוש לגילוי תשתיות ממ"ק

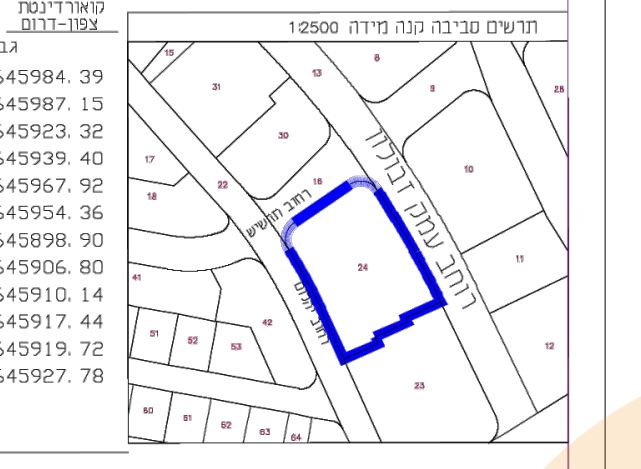
נתוני רשת וגבולות

1. המדידה בוצעה ברשת: ישראל 2005/12
2. נקודות הבקרה שעליהן מבוססת המדידה הן: GPS-RTK

גבול מגרש

מס' נקודה	קואורדינטת מזרח-מערב	קואורדינטת צפון-דרום
198	199915.77	645984.39
202	199901.73	645987.15
207	199887.68	645923.32
212	199879.73	645939.40
218	199873.80	645967.92
220	199871.01	645954.36
282	199898.70	645898.90
283	199916.19	645906.80
284	199914.68	645910.14
285	199930.85	645917.44
286	199929.82	645919.72
287	199947.65	645927.78

תרשים סביבה קנה מידה 1:2500



טבלת עצים

מספר עץ	סוג	קוטר	גובה	מיקום
1	עץ	20	6.00	E:199918.00 N:645946.94
2	עץ	15	5.00	E:199916.43 N:645950.65
3	עץ	20	4.00	E:199914.58 N:645954.55
4	עץ	30	6.00	E:199922.81 N:645943.02

מקרא

נק' גובה
ג.ר
עמוד תאורה
עמוד תקשורת
אביזר תקשורת
תא מים
ת.ביוב
כניסה/יציאה משוחה
גובה כבל
עץ ומספר
קו מתח
מבנה/בית
משטחי גגות
שפת כביש אספלט
אבן שפה
קו בניין
גבול חלקה
גבול מגרש
נק' גבול ישנה
נק' גבול חדשה
הדרגה
תא ניקוז
מספר חלקה

הצהרת המודד

אני מאשר כי מפה זו הוכנה ונערכה בקנה מידה 1:250 והיא העתק נכון של המפה הטופוגרפית על סמך מדידה שהסתיימה ביום: 04.04.2025
בהסתמך על בקרת איכות שביצעתי למפה זו אני מאשר את כל הפרטים ומאפייניהם שצוינו במפה, מדויקים לפי האמור: דרגת דיוק אופקי היא: 3 דרגת דיוק אנכי היא: 3
המפה הוכנה לפי תקנות המדידות (מדידות ומיפוי), התשע"ו-2016. תאריך גמר התכנית: 04.04.2025
בדיר יזיד - כפר קאסם 1389
שם המודד ומענו מספר רשיון חתימה

קוי בניין והפקעות הותוו על ידי והם התקבלו מעורך הבקשה
יש לאשר אותם מול מהנדס הועדה

בדיר יזיד
שירותי מדידה והנדסה
מודד מוסמך מס 1389

יזיד בדיר
שירותי מדידה והנדסה
מודד מוסמך מס' 1389
YAZED.B.86@GMAIL.COM
כפר קאסם . מיקוד 48810
ת.ד. 672 : נייד 0504968114

טופס 1
תקנה 2(א)

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
בקשה להיתר בניה או לשימוש במקרקעין

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל-1970

ועדה מקומית לתכנון ובניה
רשות רישוי: מודיעין
מס' בקשה:
מס' תיק: 822

תאור הנכס:

שם הישוב	שם הרחוב	מס' בית	גוש	חלקה	מגרש	התכניות החלות במקום
מודיעין	עמק זבולון	37	5869	24	245/1	מד/מק/43 מד/במ/3

	משפחה	פרטי	מס' זהות	המען	טלפון
המבקש	קאופמן	הילה דוד	043393826 021358338	עמק זבולון 37/1 מודיעין	ט. 052-7977842
בעל הזכות בנכס ■ בעלות ☐ חכירה ☐ אחר	קאופמן	הילה דוד	043393826 021358338	עמק זבולון 37/1 מודיעין	ט. 052-7977842
עורך הבקשה הראשי	לודריק	שירי	036488963	רא"ל יגאל ידין 3/6 מודיעין	ט. 050-3332030
מתכנן שלד הבנין	בן סלמון	שלומי	028827236	לאה אמנו 8/1 מודיעין	ט. 052-8357457

מיפרט:
תאור הבקשה: תוספת שטח עיקרי במפלס 0.00+ וסיפוח מסתור כביסה במסגרת מד/מק/43
שימוש עיקרי: ■ מגורים ☐ מסחרי ☐ בידור ☐ תעשיה ☐ מלאכה ☐ חקלאי ☐ משרדים ☐ מלונאות ☐ נופש וספורט ☐ בניני ציבור ☐ שימוש אחר ____
סוג העבודה או השימוש המבוקש: ☐ בנין חדש ■ תוספת לבנין ☐ שינוי בבנין ☐ תיקונים ☐ הריסה ☐ שינוי לשימוש ממטרה ____ למטרה ____
האם הבניה היא עבור: ☐ משרד ממשלתי ☐ רשות מקומית ☐ מוסד ציבורי ■ גורם פרטי ☐ בנה ביתך ☐ אחרת
שטח: המגרש \ חלקה 3993.00 מ"ר שטח הבניה הכולל המבוקש: 20.89+4.97=25.86 מ"ר % בניה 0.64%

חומרי הבניה:
סוג הבניה: ■ רגילה ☐ מתועשת ☐ בית מוכן ☐ להרכבה ☐ אחר
קירות חיצוניים: ☐ בטון מזויין ■ בלוקים ☐ אבן טבעית ☐ לבנים שרופות ☐ חומר אחר
חומר גימור: ☐ אבן מלאכותית ☐ אבן טבעית ■ טיח ☐ זכוכית ☐ חומר אחר
תקרות: ■ בטון מזויין ☐ עץ ☐ חומר אחר
גג: ■ בטון מזויין ☐ רעפים ☐ אסבסט ☐ טיח ☐ חומר אחר
גדרות: ☐ אבן טבעית ☐ אבן מלאכותית ☐ בטון ☐ בלוקים ☐ ברזל ☐ עץ ☐ רשת ☐ חומר אחר
קיימות ____ מ"א מוצעות ____ מ"א סה"כ ____ מ"א

פרטי הבנין - לשימוש הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

היעוד	פירוט היעוד (כגון דירות למגורים, בית מלון וכו')	השטח	דירות בנות	מספר דירות	מספר מגורים
למגורים			1 חדר		
להארחה			2 חדרים		
לעסקים ולמשרדים			3 חדרים		
לבניני ציבור			4 חדרים		
לתעשיה ולמלאכה			5 חדרים		
למשק חקלאי			6 חדרים		
מקלט או מרתף					
מבני עזר					
סה"כ שטח הבניה			סך הכל		

מס' היתר הבניה:

	תאריך	חודש	שנה
היתר הבניה			
התחלת הבניה			
גמר הבניה			
מספר הקומות (קומת עמודים מפולשת)			

- 1 -

השטחים המבוקשים לבניה בכל מפלס בנפרד (עפ"י תכנית הבניה)

הקומה והמפלס בבנין	א השימושים העיקריים: קיים	מוצע	סה"כ שטח קיים	סה"כ מ"ר	% משטח המגרש	ב חלקי שירות: מקלט	בניה קיימת	מ"ר	% משטח המגרש	סה"כ הבניה מ"ר	%	משטחים לא מקורים
−2.75	---	---	---	---	---		541.58	541.58	13.56%	541.58	13.56%	
+0.00	825.01	20.89	825.01	845.90	21.18%	4.97	164.13	169.10	4.23%	1015.00	25.41%	
+3.06	798.68	---	798.68	798.68	20.00%		149.10	149.10	3.73%	947.78	23.73%	112.84
+6.21	651.17	---	651.17	651.17	16.30%		128.88	128.88	3.22%	780.05	19.53%	190.04
+9.11	---	---					39.54	39.54	0.99%	39.54	0.99%	
סה"כ	2274.86	20.86	2274.86	2295.75	57.48%		1023.23	1028.20	25.61%	3323.95	83.22%	302.88
מעל הקרקע	2274.86	20.86	2274.86	2295.75	57.48%	4.97	481.65	486.62	12.05%	3323.95	13.56%	302.88
מתחת הקרקע							541.58	541.58	13.56%	278.23	69.66%	

* יש לרשום קוד ושם השימוש המבוקש בכותרת הדף.
** פירוט נוסף נמצא בדפי ההסבר
הערות 1. במידה שקיימים יותר משלושה שימושים יש להשתמש בטופס נוסף.
2. במידה ואין מספיק שורות למספר קומות או מפלסים יש להשתמש בטופס נוסף.
הערה: סה"כ השטחים המבוקשים א+ב = ג

השטחים המותרים לבניה בכל המפלסים יחד (עפ"י אסמכתא: חוק, תקנות, תכנית)

מתוקף תוכנית מד/מק/43
ניתנה תוספת של 31.22 מ"ר שהם 25% משטח הדירה.
לדירה בבקשה זו מנוצל המבקש 20.89 מ"ר מסעיף 25% משטח הדירה במפלס ‎+0.00
מתוקף חוק ההתגוננות יתרת השטח המותר לניצול 4.97 מ"ר
בבקשה זו מנוצל 4.97 מ"ר

במקרה של בקשה להקלה או לשימוש חורג יש לחתום גם על פירוט הבקשה להלן:

	פירוט הבקשה להקלה \ לשימוש חורג	נימוקי הבקשה
1	עפ"י חילוץ שטחי ממ"ד מתוקף חוק ההתגוננות	
2		
4		

הנני מצהיר על נכונות הפרטים דלעיל:
02/09/2025 שירי לודריק
תאריך שם וחתימת עורך הבקשה הראשי

חתימות נוספות:
המבקש 02/09/2025 קאופמן הילה קאופמן דוד
בעל הזכות בנכס 02/09/2025 קאופמן הילה קאופמן דוד
מתכנן שלד הבנין 02/09/2025 שלומי בן סלמון

חותמת הועדה המקומית רשות הרישוי:
נבדק מטעם הוועדה \ רשות הרישוי ע"י:
שם ____ תאריך ____
תפקיד ____ חתימה ____

- 2 -

אמינויים והצהרת המבקש*
1(א). מינוי עורך הבקשה הראשי
אני ממנה בזה את שירי לודריק בעלת מס' זהות 036488963

שמות עורכי הבקשה	תחום פעולה	מען	טלפון	פקס
1. שירי לודריק	עורך ראשי	אלמגור 8/2 מודיעין		
2. שלומי בן סלמון	קונס'	לאה אמנו 8/1 מודיעין		

2. מינוי מתכנן השלד
אני ממנה בזה את שלומי בן סלמון בעל מס' זהות 028827236
כתובת לאה אמנו 8/1 מודיעין טל' 052-8357457

3. מינוי הקבלן האחראי לביצוע הבנין
4. מינוי האחראי לביצוע השלד
אני ממנה בזה את שלומי בן סלמון בעל מס' זהות 028827236
כתובת לאה אמנו 8/1 מודיעין טל' 052-8357457
5. מינוי אחראים לביקורת

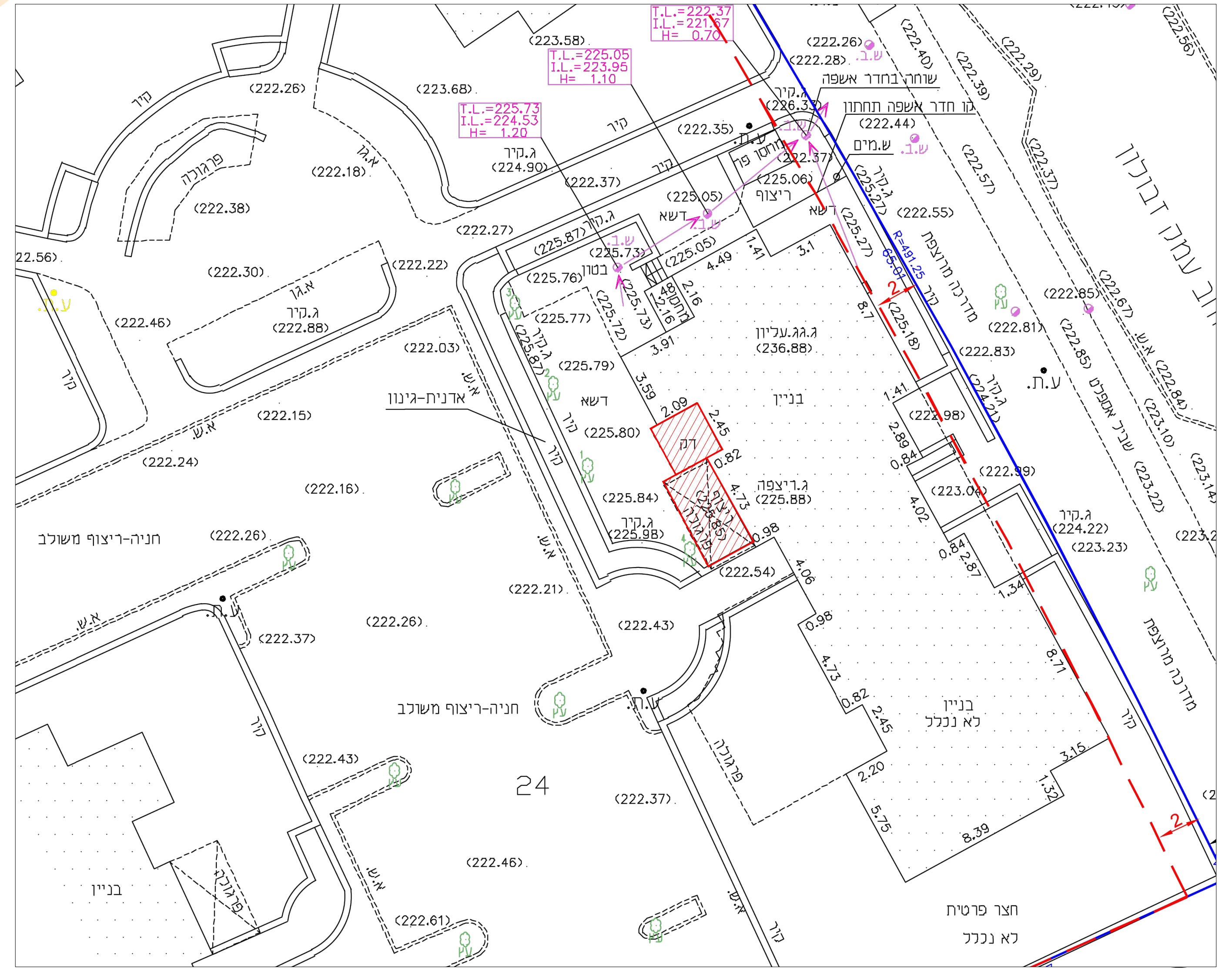
שמות עורכי הבקשה	מען	תחום פעולה	טלפון	פקס
2. שלומי בן סלמון	לאה אמנו 8/1 מודיעין	קונסט'		

שמות עורכי הבקשה	חתימת עורכי הבקשה	מס' רשיון
1. שירי לודריק (עורך ראשי)		40941
2. שלומי בן סלמון		27646

2. הצהרת מתכנן שלד הבנין
אני החתום שלומי בן סלמון מס' זהות 028827236
המהנדס בעל רשיון מס' 27646 (גלימבנה פשוט)

שמות האחראים לבקורת	חתימת אחראים לבקורת	מס' רשיון
2. שלומי בן סלמון		

- 3 -



מפת העמדה
קנ"מ 1:100