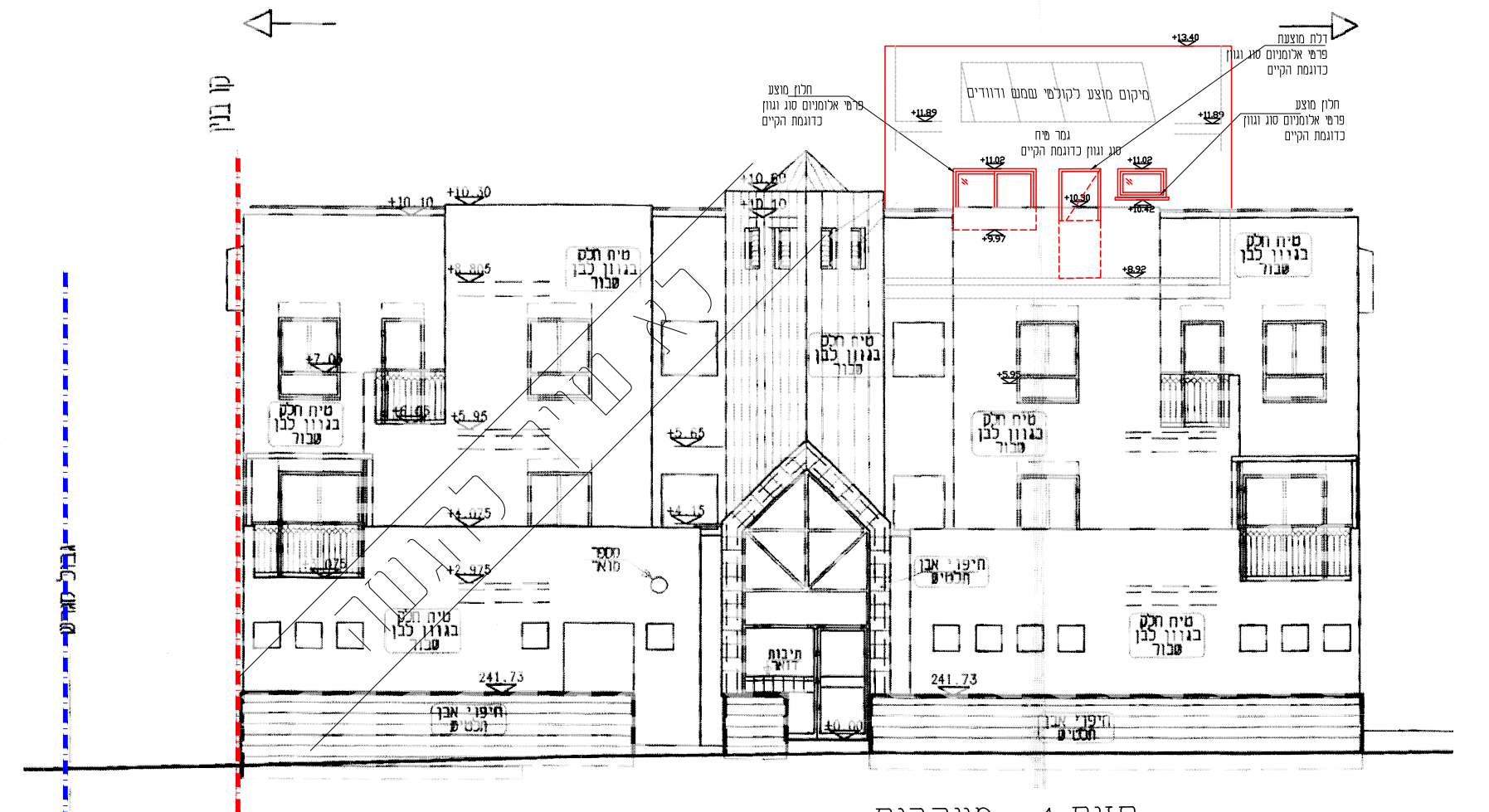
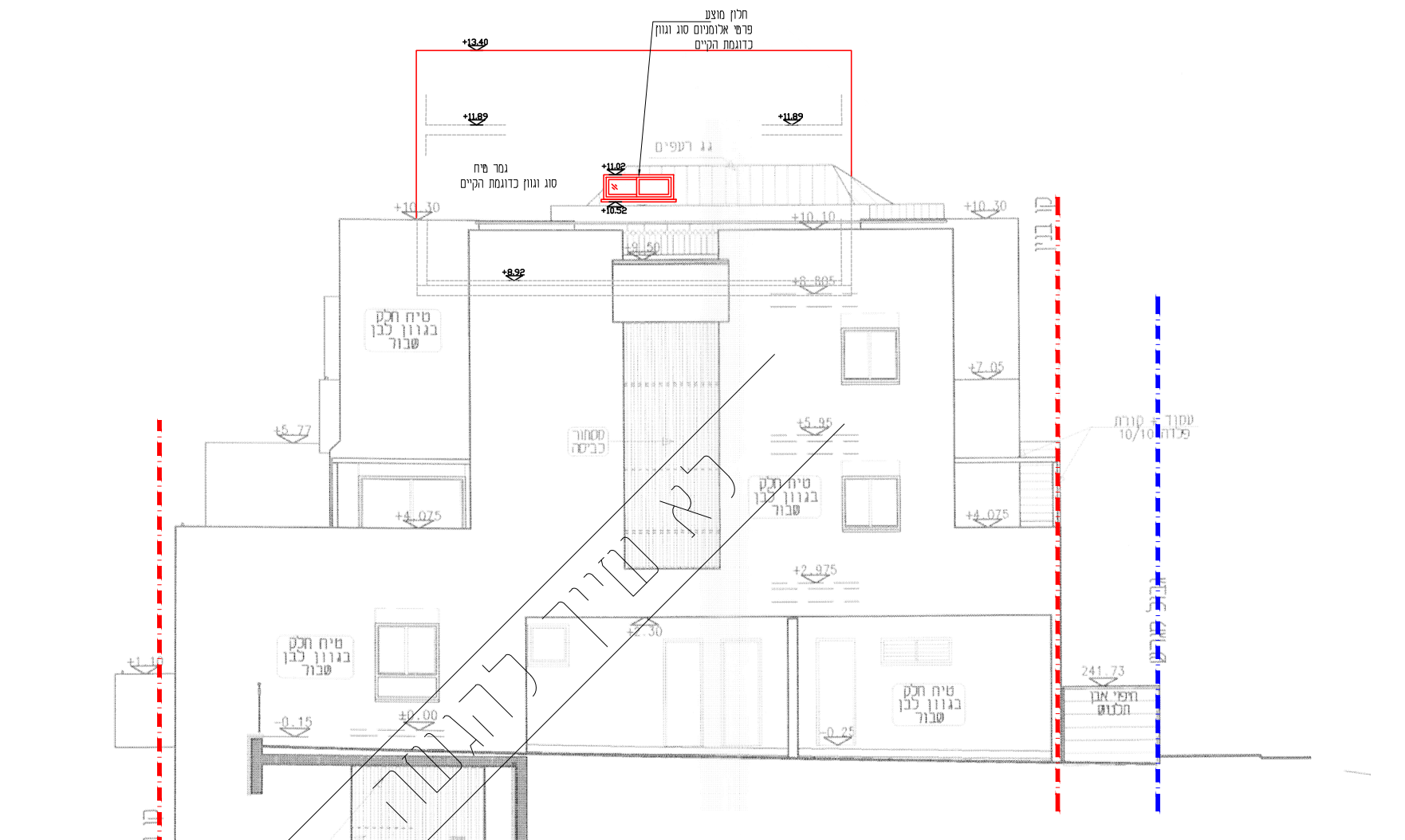
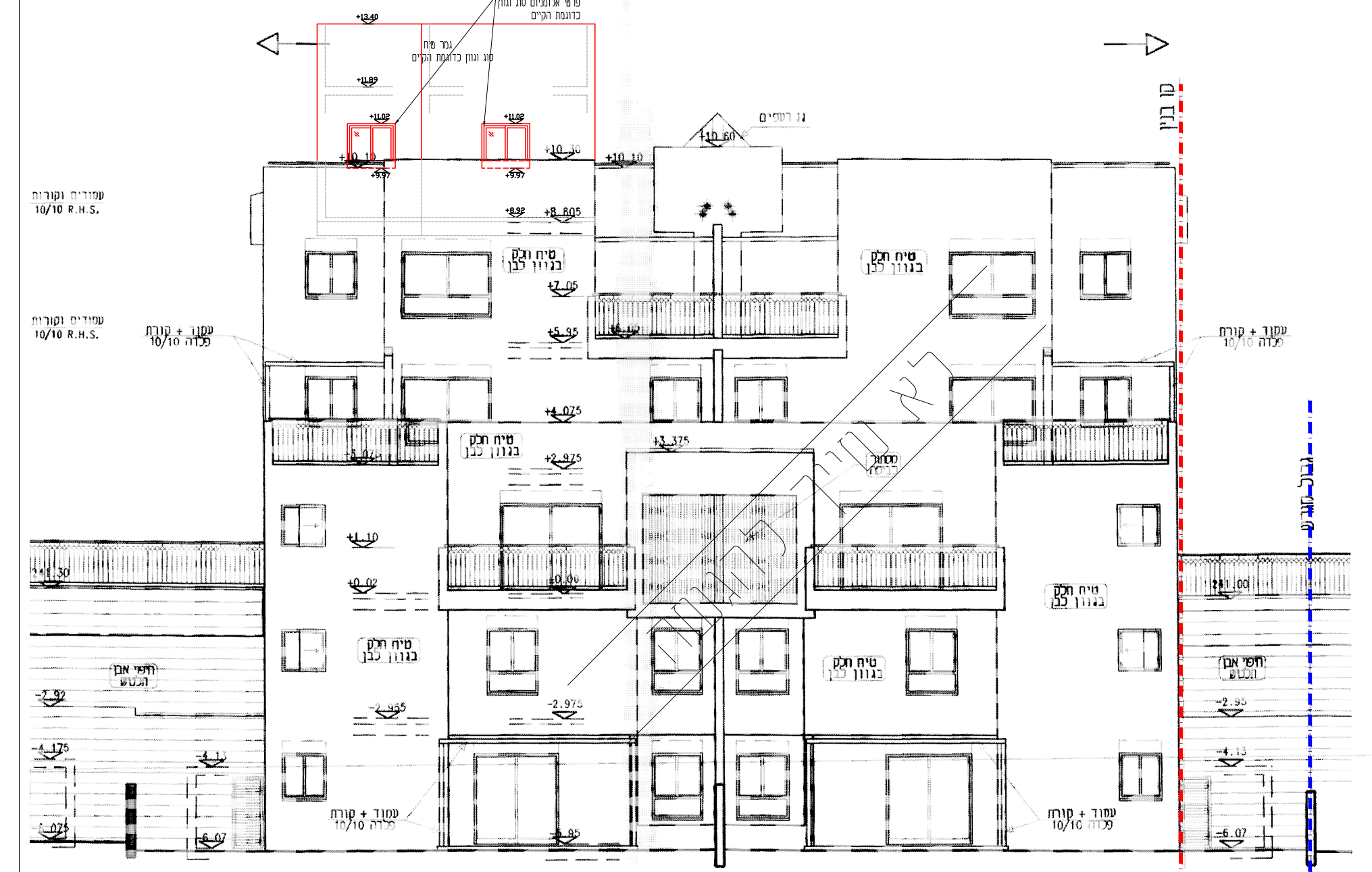

קו בניין
גבול מגרש
מיקום מוצע לקולטי שמש ודוודים
חלון מוצע
טיח חלק בגוון לבן שבור
חיפוי אבן
+10.10
+5.95
+2.975
241.73

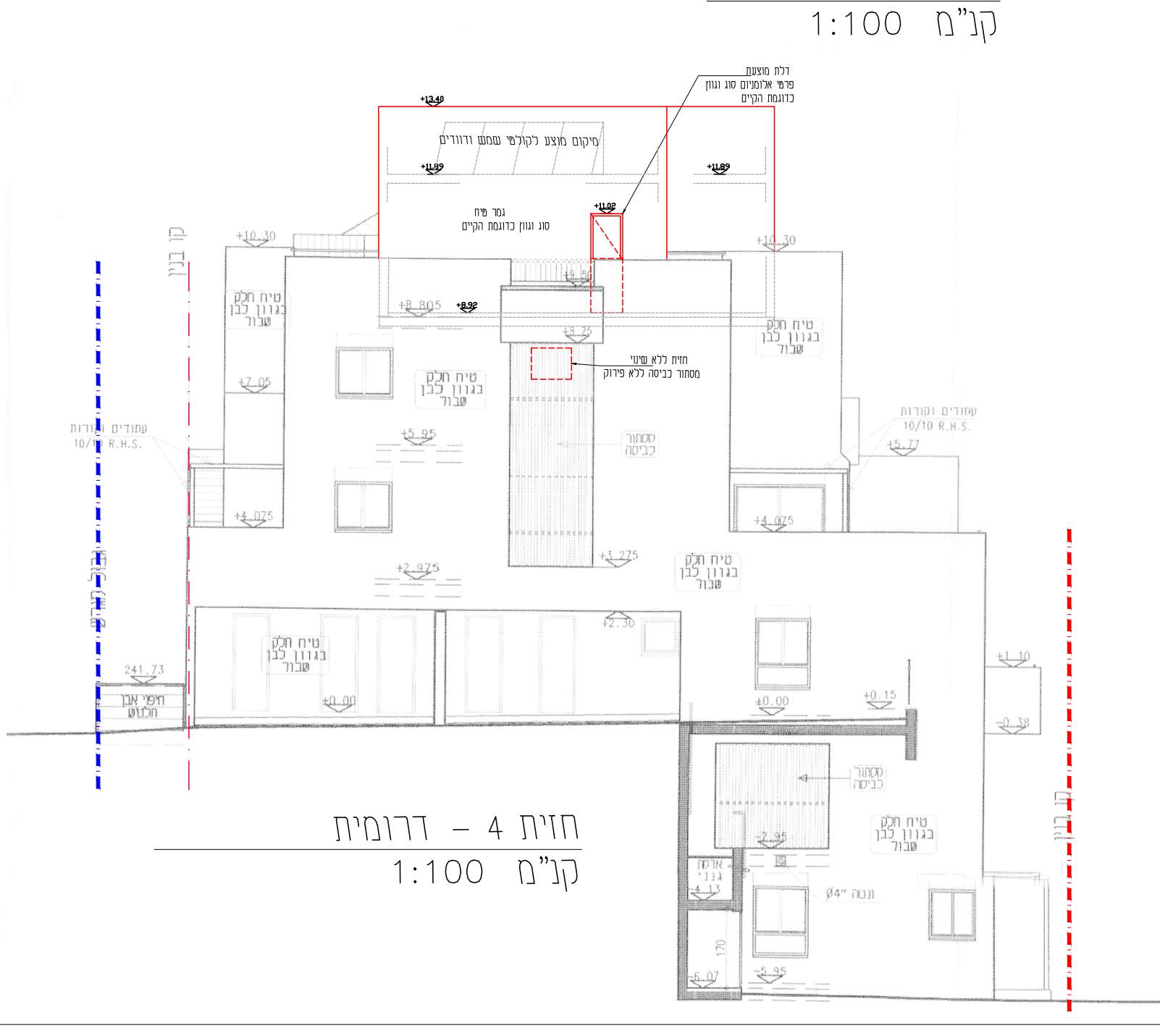
חזית 1 – מערבית
קנ"מ 1:100


קו בניין
גבול מגרש
טיח חלק בגוון לבן שבור
חלון מוצע
+10.30
+7.05
+4.075
-2.95

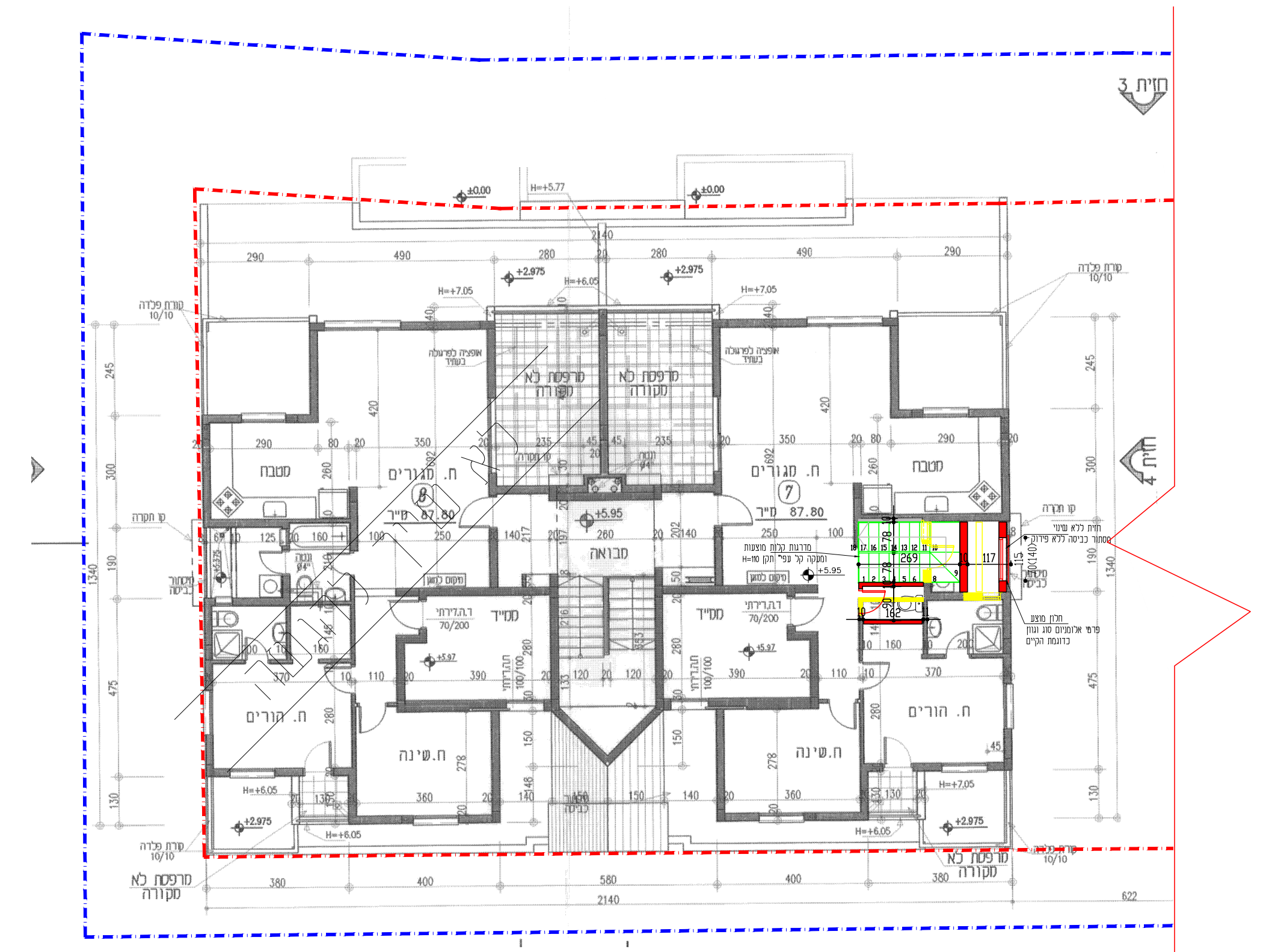
חזית 2 – צפונית
קנ"מ 1:100


קו בניין
גבול מגרש
עמוד + קורות פלדה 10/10
עמודים וקורות 10/10 R.H.S.
טיח חלק בגוון לבן
חיפוי אבן
+10.10
+8.805
+5.95
+2.975
-2.975
-5.95

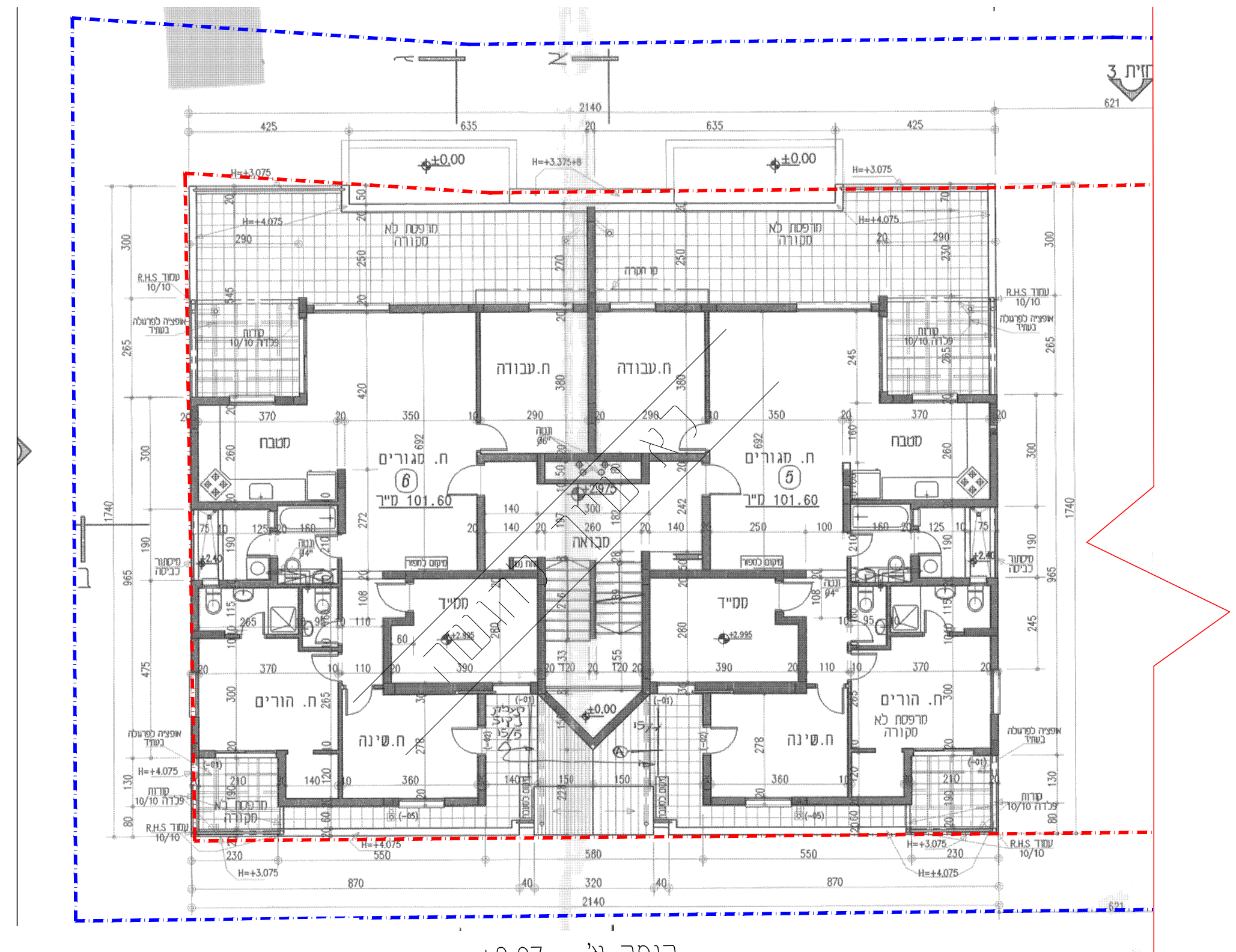
חזית 3 – מזרחית
קנ"מ 1:100


קו בניין
גבול מגרש
מיקום מוצע לקולטי שמש ודוודים
טיח חלק בגוון לבן שבור
עמודים וקורות 10/10 R.H.S.
+10.30
+8.805
+5.95

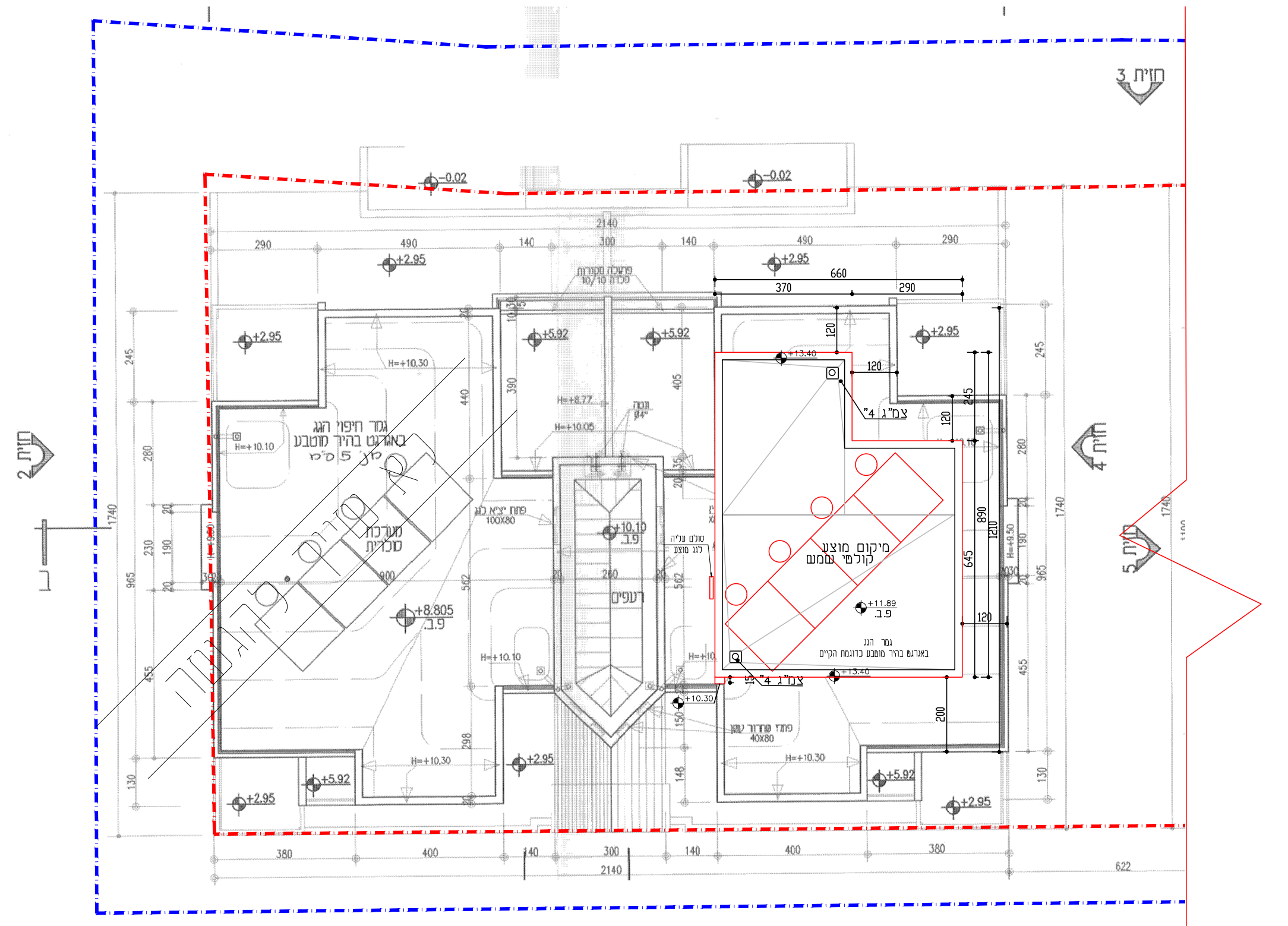
חזית 4 – דרומית
קנ"מ 1:100


חזית 1
חזית 3
חזית 4
מרפסת לא מקורה
מטבח
ח. מגורים
מ"ר 87.80
ממ"ד
ח. הורים
ח. שינה
מבואה
2140
+5.95
+2.975

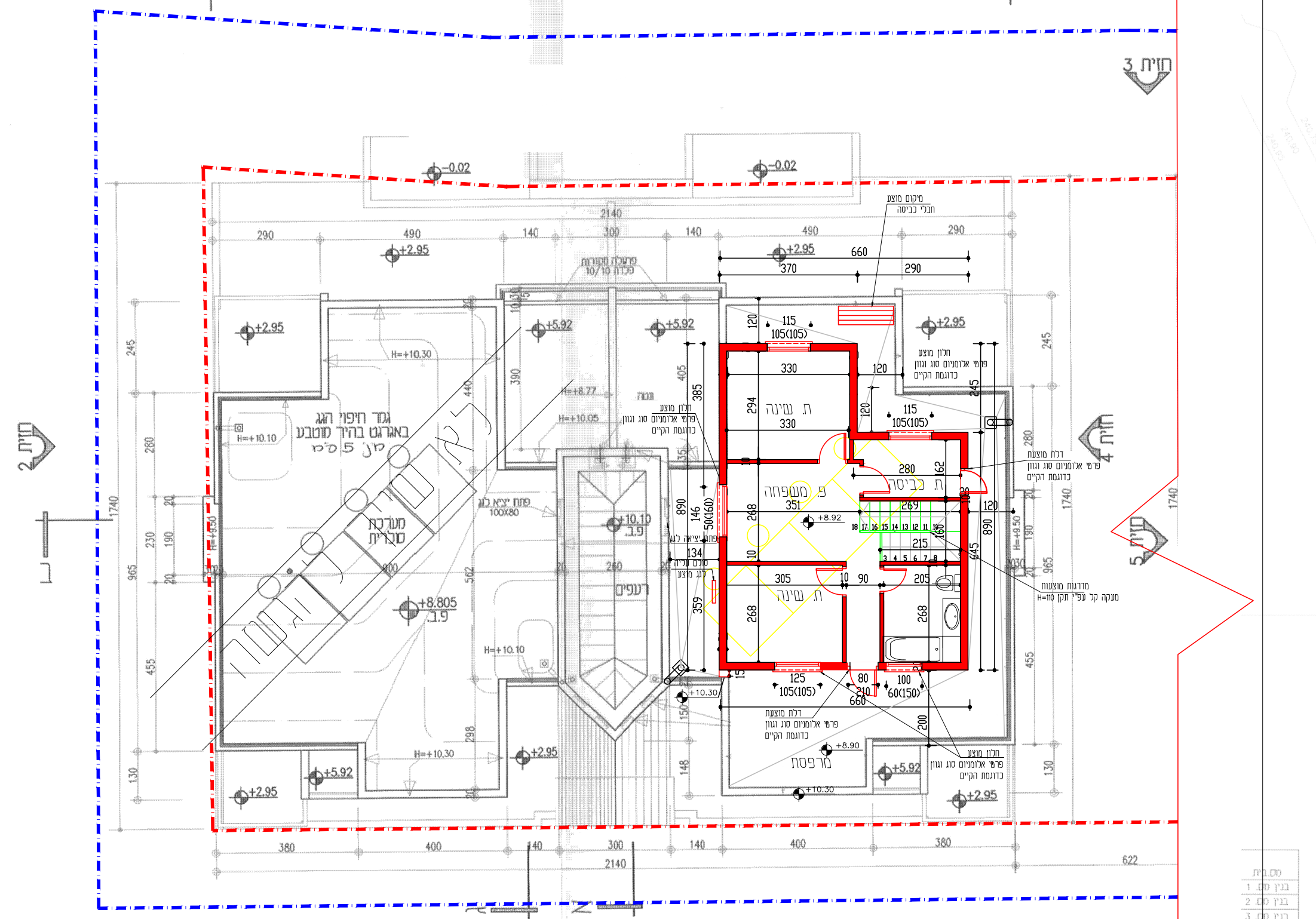
קומה ב' – +5.95
קנ"מ 1:100


חזית 1
חזית 3
מרפסת לא מקורה
ח. עבודה
מטבח
ח. מגורים
מ"ר 101.60
ממ"ד
ח. הורים
ח. שינה
מבואה
2140
±0.00

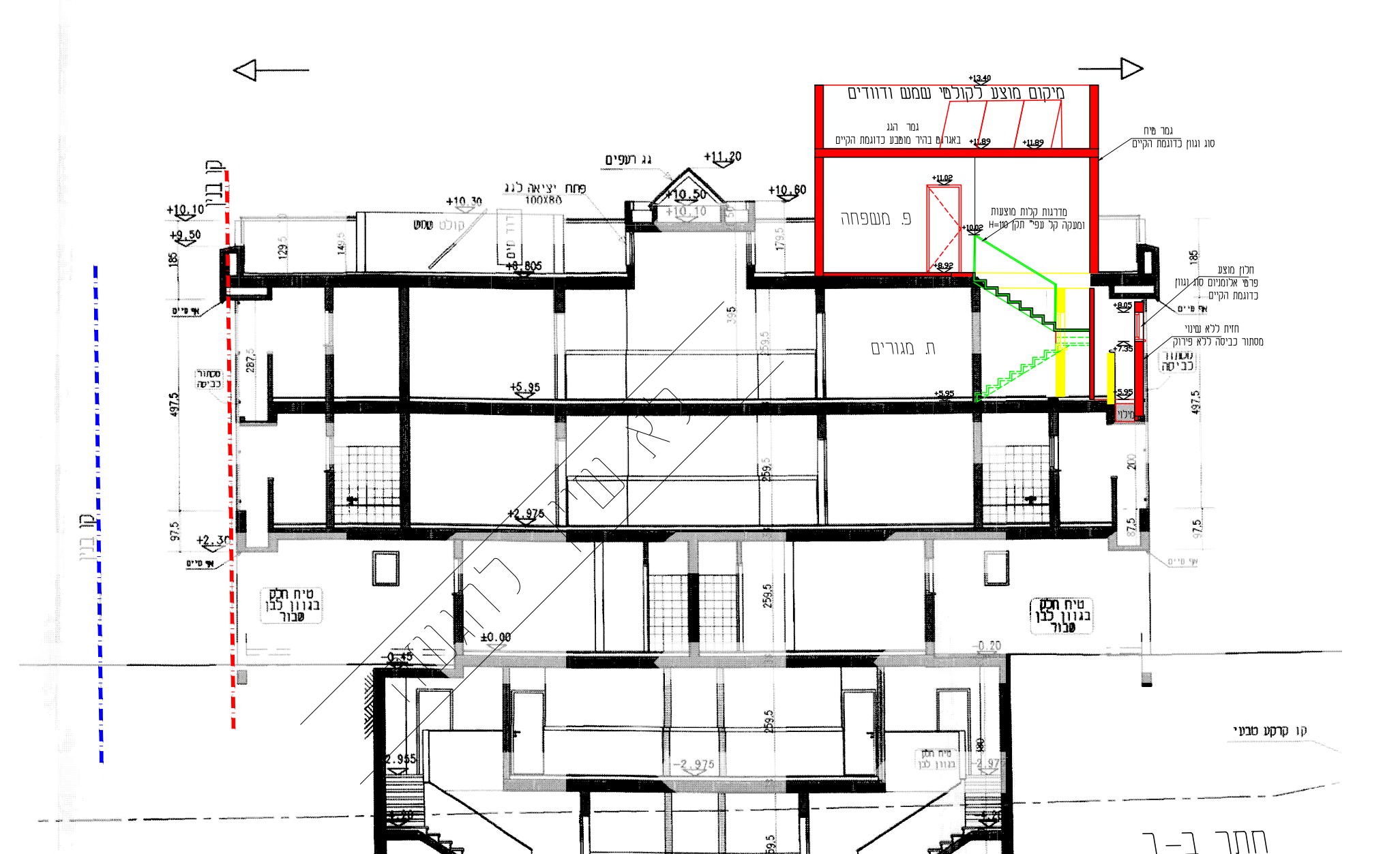
קומה א' – +2.97
קנ"מ 1:100


חזית 1
חזית 2
חזית 3
חזית 4
חזית 5
גג רעפים
מערכת סולרית
מיקום מוצע קולטי שמש
+10.30
+8.805
+5.92
+2.95
2140

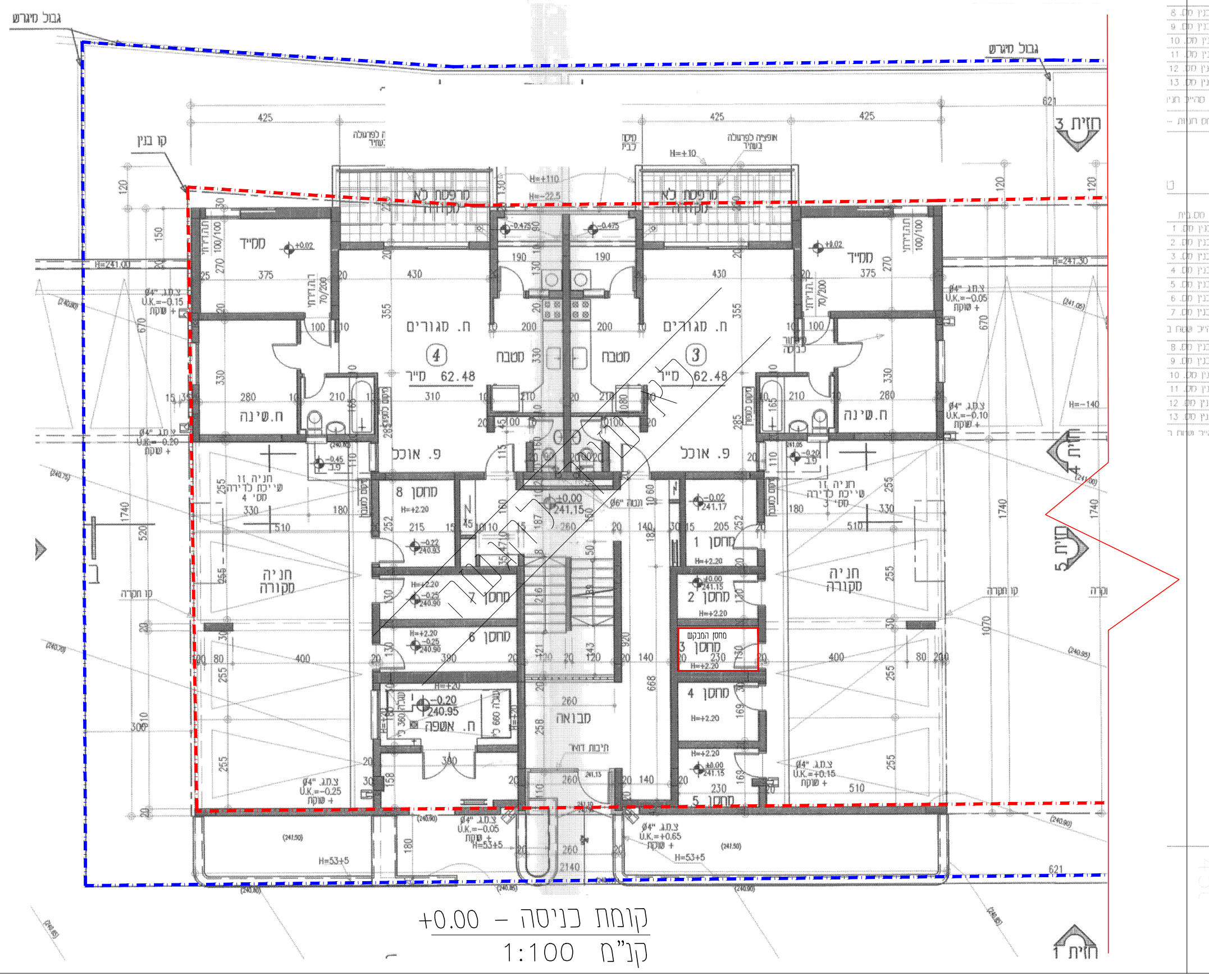
תכנית גג עליון
קנ"מ 1:100


חזית 1
חזית 2
חזית 3
חזית 4
חזית 5
ח. שינה
פ. משפחה
ח. כביסה
מרפסת
רעפים
+8.92
+5.92
+2.95
2140

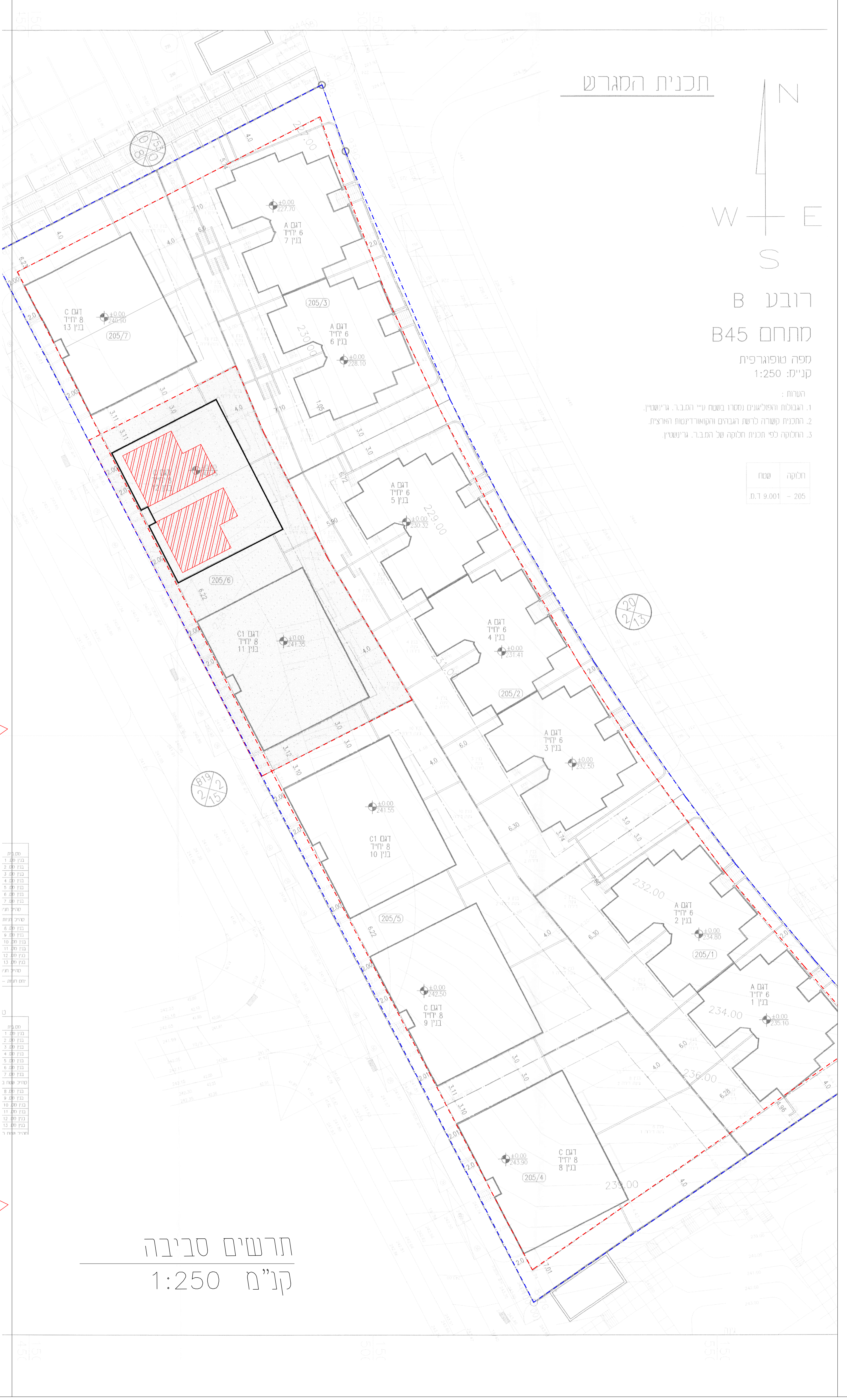
קומה ג' – +8.92
קנ"מ 1:100


מיקום מוצע לקולטי שמש ודוודים
פ. משפחה
ח. מגורים
קו בניין
קו קרקע טבעי
+11.20
+10.10
+5.95
+2.975
±0.00
-2.975
-5.95

חתך ב–ב
קנ"מ 1:100


גבול מגרש
קו בניין
חזית 1
חזית 3
חזית 4
חזית 5
ממ"ד
ח. מגורים
מטבח
ח. שינה
פ. אוכל
חניה מקורה
מחסן 1
מחסן 2
מחסן 3
מחסן 4
מחסן 5
מבואה
62.48
2140

קומת כניסה – +0.00
קנ"מ 1:100


N
W
E
S
A דגם
6 יח"ד
בנין 7
בנין 6
בנין 5
בנין 4
בנין 3
בנין 2
בנין 1
C דגם
8 יח"ד
בנין 13
C1 דגם
בנין 11
בנין 10
בנין 9
בנין 8
205/7
205/6
205/5
205/4
205/3
205/2
205/1
±0.00

## תכנית המגרש

רובע B

מתחם B45

מפה טופוגרפית
קנ"מ: 1:250

הערות:
1. הגבולות והפוליגונים נמסרו בשעת ע"י המ.ב.ר. גרינשטיין.
2. התכנית קשורה לרשת הגבהים והקואורדינטות הארצית.
3. החלוקה לפי תכנית חלוקה של המ.ב.ר. גרינשטיין.

| חלקה | שטח |
|---|---|
| 205 – | 9.001 ד.ד |

## תרשים סביבה
קנ"מ 1:250

---

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

טופס 1
תקנה 2(א)

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

מס' תיק במנהל:

ועדה מקומית לתכנון ובניה
רשות רישוי: מודיעין

מס' בקשה:
מס' תיק:

**תאור הנכס**

| כתובת – שם הישוב | שם הרחוב | מס' בית | גוש | חלקה | מגרש | התכניות החלות במקום |
|---|---|---|---|---|---|---|
| מודיעין | ישעיהו הנביא | 45/7 | 5567 | 10 | 205/6 | מד/מק/43<br>מד/במ/2 |

| | משפחה | פרטי | מס' זהות או רישום של תאגיד | המען (רחוב, מס' בית, ישוב + מיקוד) | טלפון / פקסימיליה |
|---|---|---|---|---|---|
| המבקש | שגיא | גדעון<br>קרן | 034151977<br>040656571 | ישעיהו הנביא 45/7 מודיעין | ט. 050-6241971<br>פ. |
| בעל הזכות בנכס (בעלות ■ חכירה ☐ אחר ☐) | שגיא | גדעון<br>קרן | 034151977<br>040656571 | ישעיהו הנביא 45/7 מודיעין | ט. 050-6241971<br>פ. |
| עורך הבקשה הראשי | לודריק | שירי | 036488963 | רא"ל יגאל ידין 3/6 מודיעין | ט. 050-3332030<br>פ. |
| מתכנן שלד הבנין | בן סלמון | שלומי | 028827236 | לאה אמנו 8/1 מודיעין | ט. 052-8357457<br>פ. |

**מיפרט**

תאור הבקשה: תוספת שטח עיקרי במפלס +5.95 ובקומת הגג במסגרת תב"ע מד/מק/43

שימוש עיקרי: ■ מגורים ☐ מסחרי ☐ בידור ☐ תעשיה ☐ מלאכה ☐ חקלאי ☐ משרדים ☐ מלונאות ☐ נופש וספורט ☐ בניני ציבור ☐ שמוש אחר ________

סוג העבודה או השימוש המוצעים: ☐ בנין חדש ■ תוספת לבנין ☐ שינוי בבנין ☐ תיקונים ☐ הריסה ☐ שינוי בשימוש ממטרה ________ למטרה: ________

האם הבניה היא עבור: ☐ משרד ממשלתי ☐ רשות מקומית ☐ מוסד ציבורי ■ גורם פרטי ☐ בנה ביתך ☐ אחרת ________

שטח: המגרש \ חלקה 9010 מ"ר שטח הבניה הכולל המבוקש: מ"ר 53.06 % בניה 0.59%

**חומרי הבניה**

סוג הבניה: ■ רגילה ☐ בית מוכן ☐ מתועשת ☐ 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

הנני מצהיר על נכונות הפרטים דלעיל:
שירי לודריק 15/03/2021
שם וחתימת עורך הבקשה הראשי תאריך

חתימות נוספות:
המבקש: שגיא גדעון, שגיא קרן 15/03/2021
בעל הזכות בנכס: שגיא גדעון, שגיא קרן 15/03/2021
מתכנן שלד הבנין: שלומי בן סלמון 15/03/2021

חותמת הועדה המקומית
רשות הרישוי:

### 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)

| קיים | מוצע | סה"כ שטח קיים | מ"ר | % משטח המגרש | הקומה והמפלס בבנין ** | בניה קיימת | מ"ר | % משטח המגרש | סה"כ הבניה מ"ר | % | משטחים לא מקורים |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 275.08 | | 275.08 | 275.08 | 3.05% | -5.95 | 48.92 | 48.92 | 0.54% | 324.00 | 3.59% | |
| 191.12 | | 191.12 | 191.12 | 2.12% | -2.97 | 98.62 | 98.62 | 1.09% | 289.74 | 3.21% | |
| 249.92 | | 249.92 | 249.92 | 2.77% | +0.00 | 451.36 | 451.36 | 5% | 701.28 | 7.78% | 39.40 |
| 391.12 | | 391.12 | 391.12 | 4.34% | +2.97 | 87.76 | 87.76 | 0.97% | 478.88 | 5.31% | 215.68 |
| 302.86 | 1.42 | 302.86 | 304.28 | 3.38% | +5.95 | 60.79 | 60.79 | 0.67% | 365.07 | 4.05% | 104.02 |
| -- | 51.64 | -- | 51.64 | 0.57% | +8.92 | | | | 51.64 | 0.57% | 40.84 |
| 1410.10 | 53.06 | 1410.10 | 1463.16 | 15.65% | סה"כ | 747.45 | 747.45 | 8.29% | 2210.61 | 24.53% | 399.94 |
| 943.90 | 53.06 | 943.90 | 996.96 | 11.06% | מעל הקרקע | 599.91 | 599.91 | 6.65% | 1596.87 | 17.72% | 399.94 |
| 466.20 | | 466.20 | 466.20 | 5.17% | מתחת הקרקע | 147.54 | 147.54 | 1.63% | 613.74 | 6.81% | |

* 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
חייבים להיות שווים לשטחים המותרים א1 + ב1 = ג1

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

| אסמכתא | |
|---|---|
| תכנית ראשית | |
| מרתף | בהתאם לתב"ע מד\מק\43 |
| קרקע | הרחבה במישור החזית עד 25% משטח הדירה |
| א' | ותוספת על הגג עד 60 מ"ר |

הנני מצהיר על נכונות הפרטים דלעיל:
שירי לודריק 15/03/2021
שם וחתימת עורך הבקשה הראשי תאריך

חתימות נוספות:
המבקש: שגיא גדעון, שגיא קרן 15/03/2021
בעל הזכות בנכס: שגיא גדעון, שגיא קרן 15/03/2021
מתכנן שלד הבנין: שלומי בן סלמון 15/03/2021

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

| | פירוט הבקשה להקלה \ לשימוש חורג | נמוקי הבקשה |
|---|---|---|
| 1 | אין הקלה | |
| 2 | | |
| 3 | | |
| 4 | | |

חותמת הועדה המקומית
רשות הרישוי:

נבדק מטעם הוועדה \ רשות הרישוי ע"י:

חותמות אחרות:

- 2 -

### א. מינויים והצהרת המבקש*

1(א). מינוי עורך הבקשה הראשי
אני ממנה בזה את שירי לודריק בעל/ת מס' זהות 036488963 להיות עורך הבקשה הראשי להיתר, ולייצגני בפני מוסדות התכנון והרשויות המוסמכות בכל הנוגע לטיפול בבקשה להיתר ולקבלתו, לרבות התיקונים ככל שידרש על ידי הרשויות הנ"ל.

1(ב). מינוי עורכי בקשה (לפי תחומים)
אני ממנה בזה את:

| | שמות עורכי הבקשה | תחום פעולה | מען | טלפון | פקסי |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. | שירי לודריק | עורך ראשי | רא"ל יגאל ידין 3/6 מודיעין | | |
| 2. | שלומי בן סלמון | קונס' | לאה אמנו 8/1 מודיעין | | |
| 3. | | | | | |
| 4. | | | | | |
| 5. | | | | | |
| 6. | | | | | |
| 7. | | | | | |
| 8. | | | | | |
| 9. | | | | | |
| 10. | | | | | |

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

3. מינוי הקבלן האחראי לביצוע הבנין

4. מינוי האחראי לביצוע השלד.
אני ממנה בזה את שלומי בן סלמון כתובת לאה אמנו 8/1 מודיעין טל' 052-8357457 להיות האחראי/ת לביצוע השלד.

5. מינוי אחראים לביקורת
אני ממנה את הרשומים להלן להיות אחראים לביקורת על ביצוע עבודות הבניה, כל אחד בתחום המצויין ליד שמו:

| | שמות עורכי הבקשה | תחום פעולה | מען | טלפון | פקסי |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. | שירי לודריק | אדריכלות | רא"ל יגאל ידין 3/6 מודיעין | | |
| 2. | שלומי בן סלמון | קונסט' | לאה אמנו 8/1 מודיעין | | |
| 3. | | | | | |
| 4. | | | | | |
| 5. | | | | | |
| 6. | | | | | |
| 7. | | | | | |
| 8. | | | | | |
| 9. | | | | | |
| 10. | | | | | |

ב. הצהרות
1. הצהרות עורכי הבקשה

| | שמות עורכי הבקשה | חתימת עורכי הבקשה | מס' רשיון |
|---|---|---|---|
| 1. | שירי לודריק (עורך ראשי) | | 40941 |
| 2. | שלומי בן סלמון | | 27646 |
| 3. | | | |
| 4. | | | |
| 5. | | | |
| 6. | | | |
| 7. | | | |
| 8. | | | |
| 9. | | | |
| 10. | | | |

2. הצהרת מתכנן שלד הבנין
אני החתום שלומי בן סלמון מס' זהות 028827236 מהנדס רשוי מס' 27646

3** הצהרת האחראי לביצוע שלד הבנין (כאשר מונה)

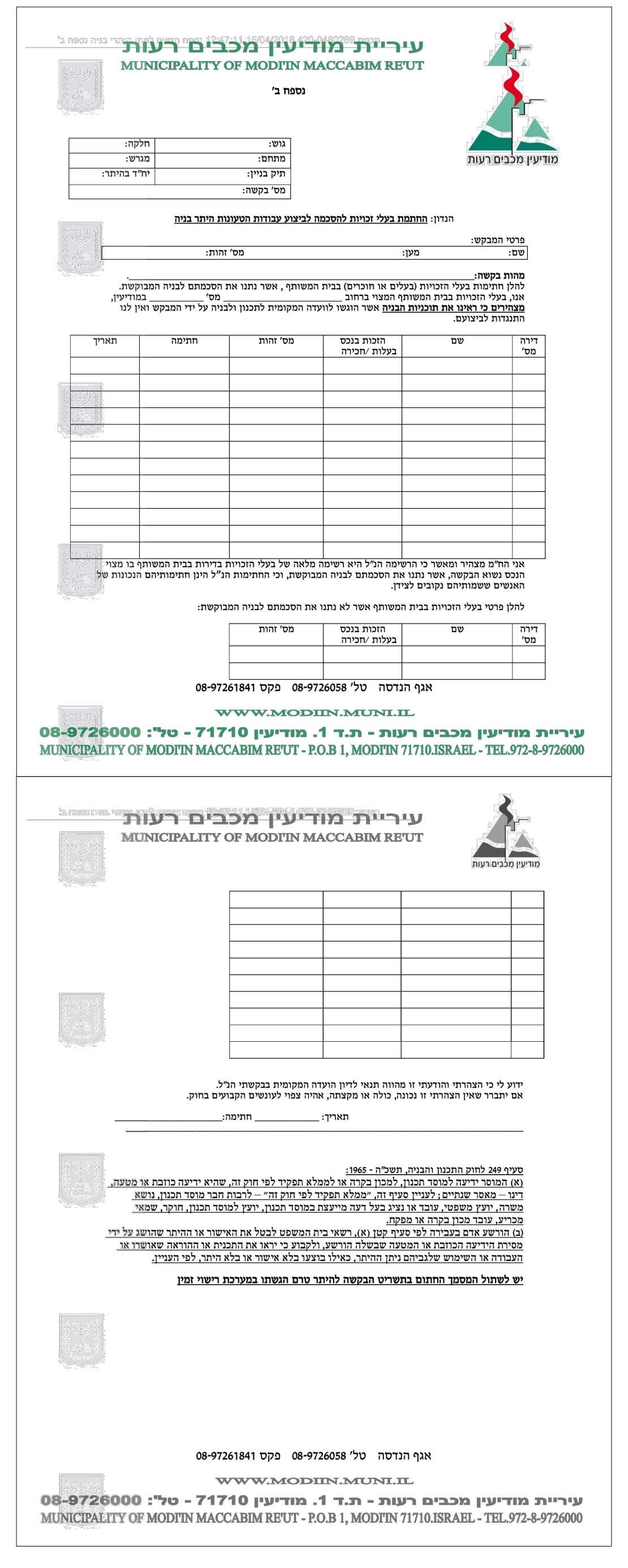
4** הצהרת האחראים לביקורת (כאשר מונו)

| | שמות האחראים לבקורת | חתימות אחראים לבקורת | מס' רשיון |
|---|---|---|---|
| 1. | שירי לודריק | | |
| 2. | שלומי בן סלמון | | |
| 3. | | | |
| 4. | | | |
| 5. | | | |
| 6. | | | |
| 7. | | | |
| 8. | | | |
| 9. | | | |
| 10. | | | |

** ניתן להגיש לנפרד. לפני התחלת הבניה.

- 3 -

---



עיריית מודיעין מכבים רעות
MUNICIPALITY OF MODI'IN MACCABIM RE'UT
מודיעין מכבים רעות
נספח ב'

גוש: | חלקה:
מתחם: | מגרש:
תיק בניין: | יח"ד בהיתר:
מס' בקשה:

הנדון: החתמת בעלי זכויות להסכמה לביצוע עבודות הטעונות היתר בניה

אגף הנדסה טל' 08-9726058 פקס 08-97261841
WWW.MODIIN.MUNI.IL
עיריית מודיעין מכבים רעות - ת.ד 1. מודיעין 71710 - טל: 08-9726000
MUNICIPALITY OF MODI'IN MACCABIM RE'UT - P.O.B 1, MODI'IN 71710.ISRAEL - TEL.972-8-9726000

עיריית מודיעין מכבים רעות
MUNICIPALITY OF MODI'IN MACCABIM RE'UT

סעיף 249 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965

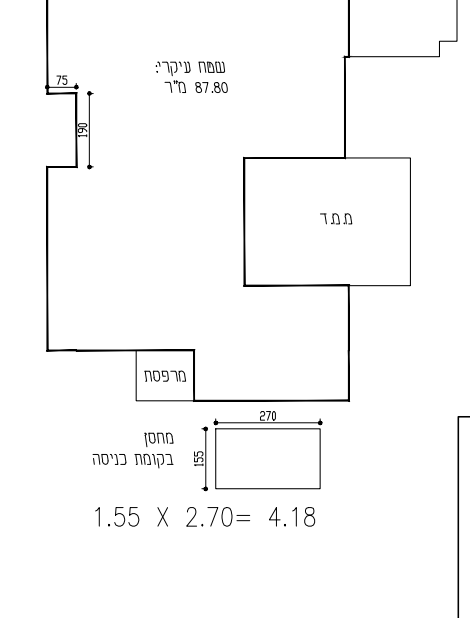
אגף הנדסה טל' 08-9726058 פקס 08-97261841
WWW.MODIIN.MUNI.IL
עיריית מודיעין מכבים רעות - ת.ד 1. מודיעין 71710 - טל: 08-9726000
MUNICIPALITY OF MODI'IN MACCABIM RE'UT - P.O.B 1, MODI'IN 71710.ISRAEL - TEL.972-8-9726000

---

## חישוב שטחים

### חישוב שטח קיים

חישוב שטח בדירת המבקש במפלס +5.95:
שטח עיקרי שאושר בהיתר: 87.80 מ"ר


מרפסת
שטח עיקרי
87.80
ממ"ד
מחסן בקומת כניסה

1.55 X 2.70= 4.18

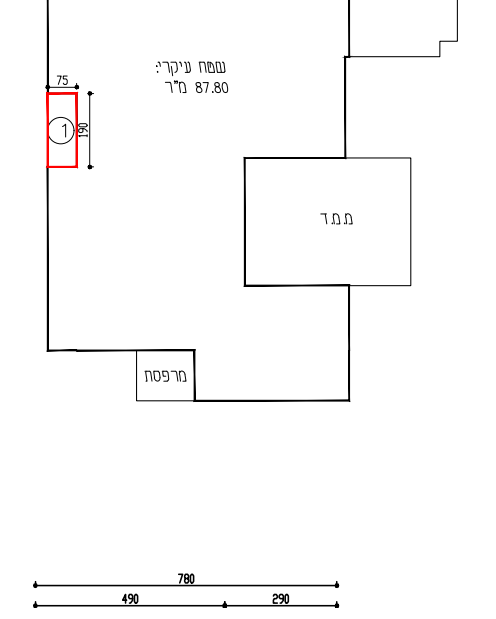
סה"כ שטח דירת המבקש לחישוב זכויות במסגרת מד/מק/43:
שטח עיקרי 87.80 מ"ר
ממ"ד 8.27 מ"ר
מחסן בקומת הקרקע 4.18 מ"ר
87.80+8.27+4.18 = 100.25 מ"ר

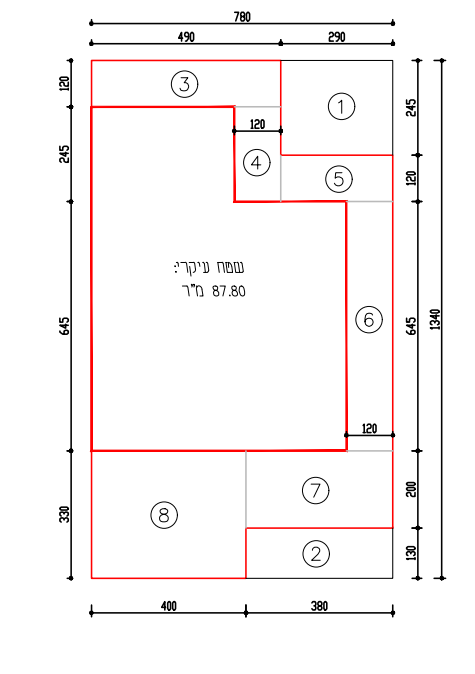
### חישוב שטח מוצע

חישוב שטח בדירת המבקש במפלס +5.95:
שטח עיקרי שאושר בהיתר: 87.80 מ"ר

שטח עיקרי מוצע:
① 1.90 X 0.75 = 1.42 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי מוצע: 1.42 מ"ר


מרפסת
שטח עיקרי
87.80
ממ"ד


780
490
290
שטח עיקרי
87.80
①
②
③
④
⑤
⑥
⑦
⑧
400
380

חישוב שטח בדירת המבקש במפלס +8.92:
שטח מסגרת 7.80 X 13.40 = 104.52 מ"ר

הורדות
① 2.90 X 2.45 = 7.10 מ"ר
② 1.30 X 3.80 = 4.94 מ"ר

מרפסת הקפית
③ 4.90 X 1.20 = 5.88 מ"ר
④ 2.45 X 1.20 = 2.94 מ"ר
⑤ 2.90 X 1.20 = 3.48 מ"ר
⑥ 6.45 X 1.20 = 7.74 מ"ר
⑦ 2.00 X 3.80 = 7.60 מ"ר
⑧ 4.00 X 3.30 = 13.20 מ"ר

סה"כ הורדות: 52.88 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי מוצע:
104.52 – 52.88 = 51.64 מ"ר

סה"כ שטח מרפסת מוצע:
52.88 – 7.10 – 4.94 = 40.84 מ"ר

### טבלת זכויות בניה

| מס.בית | דגם | שטח בניה עיקרי |
|---|---|---|
| בנין מס. 1 | A | 543.75 מ"ר |
| בנין מס. 2 | A | 543.75 מ"ר |
| בנין מס. 3 | A | 543.75 מ"ר |
| בנין מס. 4 | A | 543.75 מ"ר |
| בנין מס. 5 | A | 543.75 מ"ר |
| בנין מס. 6 | A | 543.75 מ"ר |
| בנין מס. 7 | A | 543.75 מ"ר |
| סה"כ שטח בניה עיקרי בנינים 1–7=3806.25 מ"ר | | |
| בנין מס. 8 | C | 736.90 מ"ר |
| בנין מס. 9 | C | 736.90 מ"ר |
| בנין מס. 10 | C1 | 673.00 מ"ר |
| בנין מס. 11 | C1 | 673.00 מ"ר |
| בנין מס. 12 | C | 736.90 מ"ר |
| בנין מס. 13 | C | 736.90 מ"ר |
| סה"כ שטח בניה עיקרי בנינים 8–13=4293.60 מ"ר | | |
| סה"כ שטח בניה עיקרי בנינים 1–13=8099.85 מ"ר | | |
| סה"כ שטח בניה עיקרי מותר = 8100 מ"ר | | |

**טבלת בדיקת התאמה לסעיף 62א'(א1)**
**לחוק התכנון והבניה תשכ"ה**

| מס' מגרש | | תכנית חלה במקום שאושרה ע"י הוועדה המחוזית | סה"כ זכויות בניה שאושרו בתכנית | מס' יחידות דיור במגרש | בניין מטיפוס ומס' קומות | סה"כ זכויות בניה שניתן להוסיף למגרש ע"פ סעיף 62א (א1) (60%) | סה"כ זכויות בניה ליחידת הדיור שניתן להוסיף לפי סעיף 62א(א1) ע"פ חלקו היחסי של המבקש |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 205/6 | | מד/במ/2 | 1,409 | 16 | C<br>5 קומות | 1409*60%=<br>845 | 845*9/886=<br>**42.25** |

**טבלת בדיקת התאמה**

| תת מס' מגרש המבקש | טיפוס | שטח הדירה הקיים: שטח עיקרי+שטח מחסן+שטח ממ"ד ע"פ היתר הבניה המקורי | זכויות הבניה שהתווספו לדירה מתכנית מפורטת אחרת | תוספת במישור הדירה עד 25% משטח הדירה | תוספת שטח לחלל הפור בקונטור המבנה | תוספת שטח במפלס הגג- עד 60 מ"ר | תוספת שטח לקירוי מרפסות |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 205/6 | דירת גג | 87.80+8.27+4.18=<br>100.25 | 0 | 100.25*25%=<br>25.06 | 0 | 52 | 0 |