

הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0740498

מד/מק/177/235 - נרקיס 6, רעות



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי מודיעין-מכבים-רעות
סוג תכנית תכנית מצומצמת

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 עורכת מספר שינויים בסמכות ועדה מקומית ובהם: שינוי נקודתי בקו בנין צידי ואחורי; מימוש בקומת הקרקע של כל שטחי הבניה העיקריים המותרים על פי התכנית התקפה מר/מק/74/177; ניוד 3 מ"ר שטח עיקרי ממתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעליה והגדלת תכסית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מד/מק/235/177 - נרקיס 6, רעות

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

420-0740498

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

0.421 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מצומצמת

סוג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)

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	201597
קואורדינאטה Y	643447

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	נרקיס מכבים רעות	6	

שכונה רעות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5298	מוסדר	חלק	77	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מר/ מק/ 177 / 74	3562

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
04/05/1989	2813	3654	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/ 177. הוראות תכנית גז/ 177 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גז/ 177
13/06/1991	2703	3887	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/ 177 /1. הוראות תכנית גז/ 177 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גז/ 177 /1
13/03/1997	2543	4502	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מר/ 177 /15 ממשיכות לחול.	שינוי	מר/ 177 /15
23/01/1997	1670	4482	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מר/ מק/ 177 /14 ממשיכות לחול.	שינוי	מר/ מק/ 177 /14
01/09/1998		4675	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מר/ מק/ 177 /35 ממשיכות לחול.	שינוי	מר/ מק/ 177 /35
12/06/2003	2738	5193	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מר/ מק/ 177 /74 ממשיכות לחול.	שינוי	מר/ מק/ 177 /74
03/09/1992	4476	4037	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ מד/ במ/ 177 /4 ממשיכות לחול.	שינוי	גז/ מד/ במ/ 177 /4



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נעמי גלברט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נעמי גלברט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		10: 59 25/06/2020	נעמי גלברט	25/06/2020	1		מנחה	זכויות בניה מאושרות
לא		10: 41 25/06/2020	נעמי גלברט	25/06/2020	1	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	בועז ברזילי			מודיעין- מכבים- רעות	נרקיס מכבים רעות	6	08-9265040		bbarzilay@ yahoo.com
	פרטי	קלאודיה מוניקה ברזילי			מודיעין- מכבים- רעות	נרקיס מכבים רעות	6	08-9265040		claubarzilay @gmail.co m

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		בועז ברזילי			מודיעין- מכבים- רעות	נרקיס מכבים רעות	6	08-9265040		bbarzilay@yaho.co m
בעלים		קלאודיה מוניקה ברזילי			מודיעין- מכבים- רעות	נרקיס מכבים רעות	6	08-9265040		claubarzilay@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	נעמי גלברט	15776		מודיעין- מכבים- רעות	שמעון	90			nomi@nomik g.co.il
	מודד	בדיר יזיד	1389		כפר קאסם	(1)				yazed.b. 86@gmail.co m
אדריכלית	אדריכל	שירי פרידמן	101603		רחובות	הנשיא הראשון	54			shiri.friedma n@gmail.co m

(1) כתובת: ת.ד. 672.



מנהל הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 נקודתי בקו בנין צידי ואחורי, ניווד שטחים עיקריים לקומת הקרקע ושינוי בהוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי נקודתי בקו בנין צידי (דרומי) מ-3 מ' ל-1.3 מ' ושינוי בקו בנין אחורי (מזרחי) מ-4 מ' ל-1.35 מ', לפי סעיף 62א(א)4 לחוק

2. השטח העיקרי המותר לבניה בקומת קרקע יהיה 183 מ"ר במקום 155 מ"ר, לפי סעיף 62א(א)5 לחוק

3. הגדלת תכסית 229 מ"ר במקום 224 מ"ר, לפי סעיף 62א(א)5 לחוק

4. ניווד 3 מ"ר ממתחת ל 0.00 אל מעל ה 0.00 לפי סעיף 62א(א)9 לחוק



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	3562



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	421	100
סה"כ	421	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	420.5	100
סה"כ	420.5	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים בהתאם לשימושים עבור "אזור מגורים א'" בתכניות תקפות כמפורט לפי סעיף 1.6 להוראות תכנית זו.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	(1) שינוי הוראות בינוי בדבר השטח המותר לבניה בקומת הקרקע במקום 155 מ"ר המותרים ע"פ תכנית מאושרת מר/מק/177/74 ל 183 מ"ר בתכנית זו. (2) הגדלת תכסית מ-224 מ"ר ל-229 מ"ר.
ב	קווי בנין
	שינוי בקו בנין צידי (דרומי) נקודתי 1.3 מ' (במקום 3 מ' מאושרים); שינוי בקו בנין אחורי (מזרחי) נקודתי 1.35 מ' (במקום 4 מ' מאושרים); הכל כמסומן בתשריט של תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
4	4 (6)	3 (5)	0	1	2	1	229 (4)	314		47 (3)	84 (2)	183 (1)	421	3562	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

הערה ברמת הטבלה:

תוספת שטח עבור ממ"ד על פי דרישות פקע"ר לא תיחשב תוספת שטחים ו/או הגדלת התכסית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מותר לנצל את כל הזכויות בקומת הקרקע. (2) 7 מ"ר נוידו מקומה א' לקומת קרקע בהיתר בניה מס' 20130281..

(2) 1.36 מ"ר נוידו מחצר משק למחסן בהיתר בניה מס' 20130281.

(3) 3 מ"ר מנוידיים בתכנית זו ממתחת לכניסה הקובעת אל מעליה.

(4) מ"ר - לא % מתא שטח.

(5) יותר קו בנין נקודתי 1.3 מ' כמסומן בתשריט.

(6) יותר קו בנין נקודתי 1.35 מ' כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1 סטייה ניכרת

התכסית המירבית במגרשת הינה 229 מ"ר. כל חריגה מתכסית זו תהווה סטייה ניכרת מתכנית עפ"י תקנה 2(19) ל"תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002"

6.2 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

5 שנים מתחילת התכנית. עבור חריגות בניה, מימוש התכנית ייעשה באופן מיידי.



נספח. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

עפ"י תבע מר/מק/74/177

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (מ"ר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
4	0 (2)	3 (2)	4	1	2	8	224 מ"ר	1	לר	314	-	50	84 (1)	180.0	לר	לר	מגורים א'

הערות:

(1) חלוקת שטחי שירות ע"פ תכנית מאושרת מר/מק/74/177

קירוי חניה – 25 מ"ר

חצר משק – 15 מ"ר נטו

מחסן – 7 מ"ר נטו

ממ"ד – לפי השטח שקבע שר הבטחון בהתאם לחוק התגוננות אזרחית (7 מ"ר נטו בתכנית מאושרת מר/מק/74/177)

יציאה מח. מגורים – 30 מ"ר – שטח שירות עפ"י החלטת ועדת ערר.

(2) קו בנין צידי 3 או 0 ימני או שמאלי עפ"י תשריט. קו בנין צדדי 1.0 מ' במקרה של "בית בודד" היושב במגרש בודד, בצד הגובל בשטח ציבורי.

הקלות בהיתר בניה מס' 20130050:

(1) הגדלת שטח עיקרי בקומת קרקע – ניוז 7 מ"ר מקומה א' לקומת קרקע

(2) ניוז שטחי שירות בין שימושים – ניוז 1.36 מ"ר מח.משק למחסן.