

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מד/מק/177/201

שינוי קו בנין והגדלת תכסית – רחוב אלה 22, רעות

המרכז

מחוז

מודיעין

מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת

סוג התוכנית

וועדה מקומית לתכנון ולבניה מודיעין
 החליטה לאשר להפקדה ~~מתן-תוקף לתכנית~~
 ישיבה מס' 2004008 החלטתה ביום 8.11.09
 תכנית מס' ~~מ.ת.ק. 201/177/201~~
 מתוקף הוועדה המקומית

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה הקטנת קו בנין קדמי באופן מקומי ונקודתי מ- 4.00 מ' ל- 3.00 מ' וכן, הגדלת תכסית לצורך הרחבת דירת המגורים בקומת הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>שינוי קו בנין והגדלת תכסית - רח האלה 22, רעות</p> <p>כ-0.471 דונם</p> <p>מתן תוקף</p>	<p>שם התוכנית 1.1</p> <p>שטח התוכנית 1.2</p> <p>מהדורות 1.3</p>
1	שלב
	מספר מהדורה
15.9.2010	תאריך עדכון
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת 	<p>סוג התוכנית 1.4 סיווג התוכנית</p>
<ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה. • כן • לא • ועדה מקומית • 62 א (א) סעיף קטן 4, 5 • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	<p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף היתרים או הרשאות</p>

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי מודיעין

201,640	קואורדינטה X
644,040	קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 1410, יח"ד פינתית בקוטג' דו-משפחתי, המגרש גובל ממערב בקיר משותף של יח"ד צמודה (קו בנין אפס) מצפון במגרש מגורים, ממזרח רח' משולב ומדרום ברחוב מקומי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית מודיעין מכבים רעות

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

מודיעין	יישוב
רעות	שכונה
אלה	רחוב
22	מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5299	• מוסדר	• חלק מהגוש	164	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
12/06/2003	5193	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, כל יתר ההוראות בתכנית מר/מק/177/74 ממשיכות לחול.	• שינוי	מר/מק/177/74

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מקומית	אולגה מויסייב אדי רווח	15/09/10	-	20	-	• מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מקומית	אולגה מויסייב אדי רווח	21/01/10	1	-	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	וועדה מקומית	אולגה מויסייב אדי רווח	21/01/10	1		1:100	• מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
gkesten@zahav.net		08-9263920		אלה 22 רעות			56740277 057374357	קסטן גבי וארית		

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
										לא רלוונטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
gkesten@zahav.net			08-9263920	אלה 22 רעות	מנהל מקרקעי ישראל	56740277 057374357			חוכר

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
edyton@walla.com	08-9267926	054-2314314	08-9267926	הר ארזמן 952 מכבים		20392 43555	55116156 304407059	אדי רווח אולגה מויסייב	עורך
			03-9627082	הכשרת הישוב 10 ראשלי"צ	הלפרין פלוס מדידות ופוטוגרפיה בע"מ	1039		אורית שוורץ	מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

שינוי הוראות בינוי לענין קו בנין קדמי ותכסית

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. צמצום קו בנין קדמי באופן מקומי ונקודתי מ-4.00 מ' ל-3.00 מ'.
 ב. הגדלת סה"כ השטח העיקרי המותר בקומה אחת מ-130 מ"ר ל-167 מ"ר.
 ג. הגדלת תכסית מ-224 מ"ר ל-251 מ"ר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

שטח התוכנית – דונם		0.471 דונם -

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
			-	1	מגורים – מספר יח"ד
			ללא שינוי	180.00 + 50 מרתף	מגורים (שטח בניה עיקרי) מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		001	מגורים א'

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'

4.1.1 שימושים

א. מגורים, בהתאם לשימושים של "אזור מגורים" בתכניות התקפות.

4.1.2 הוראות

א. כללי הכל בהתאם להוראות של "אזור מגורים" בתכניות התקפות. מלבד המפורט בתכנית זו.

ב. תכסית סה"כ שטח התכסית המותר במגרש 251 מ"ר, כמפורט בטבלה בסעיף 5, מתוכם יובטחו 30 מ"ר עבור פרגולה, 25 מ"ר לחניה, 7 מ"ר (נטו) למחסן ו-12 מ"ר (נטו) לממ"ד. סה"כ שטח עיקרי המותר בקומה אחת לא יעלה על 167 מ"ר.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

1. הכל עפ"י המוגדר בחוק + הסדרת חריגות בניה שאנן נכללות במסגרת תכנית זו.
2. היתר בניה עפ"י תכנית זו יכלול הסדרה של חריגות הבניה בתחום המגרש, לרבות הריסה אם ידרש.

6.2 היטל השבחה

היטל ההשבחה ישולם עפ"י החוק.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

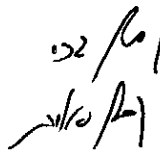
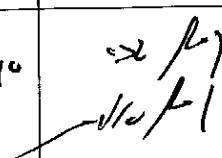
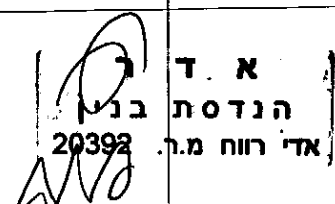
מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

מיידי

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
23/12/10			56740277 57374357	קסטן גבי קסטן אורית	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
				מנהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרע
23/12/10			56740277 57374357	קסטן גבי קסטן אורית	
			55116156 304407059	אדי רווח אולגה מויסייב	עורך התוכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	חותמת מוסד התכנון וחותימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חתימת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

רשימת תיוג

טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (זם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	חתימות (יום, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית (2)
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2	
	√	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
		התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽³⁾	4.1	
	√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	√	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	√	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	√	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	√	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
	√	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד וחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

(2) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(3) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה אולגה מוסייב, מסי תעודת זהות 304407059, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי מד/מק/177/201 ששמה אלה 22 רעות (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 43555.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידו/בסיוע יועץ

א. אדי רווח הנדסאי בנין תקנון ותשריט

ב.


ג.

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


אדי רווח מ.ר.
הנדסת בנין
20302
 חתימת המצהיר

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

- אני החתום מטה אדי רווח, מס' תעודת זהות 55116156, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:
1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' מד/מק/177/201 ששמה רתי אלה 22 רעות (להלן – ה"תוכנית").
 2. אני מומחה לתחום הנדסאי בנין ויש בידי תעודה מטעם משרד העבודה (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 20392 או לחילופין (מתק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביי חובת רישוי.
 3. אני השתתפתי בעריכת / ערכת את הנושאים תשריט בתוכנית.
 4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
 5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכת ושהשתתפתי בעריכתם.
 6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


 א. ד. ר.
 הנדסת תוכנית המצלמה
 אדי רווח מ.ר. 20392

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלוונטי			

טרם אישורה של התוכנית:
יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 		

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר		אישור התוכנית/דחיית התוכנית