

15

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

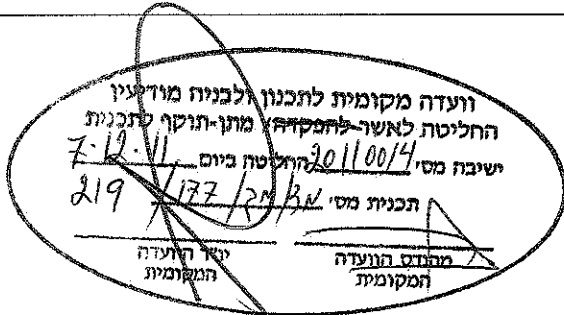
**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' מד/מק/177/219

שם תוכנית: שינוי קו בניין, תכנית מקסימלית וניוד שטחים  
ברח' גליל 67, רעות

מחוז: מרכז.  
מרחב תכנון מקומי: מודיעין  
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
 <p>ועדה מקומית לתכנון ולבניה מודיעין החליטה לאשר להמקדה מותן-תוקף לתכנית ישיבה מס' 201100/4 הודיעה ביום 7.12.11 תכנית מס' 219/177/24/מ יו"ר הוועדה המקומית מחנכס הוועדה המקומית</p>	

**דברי הסבר לתוכנית**

התוכנית מציעה:

1. שינוי קו בניין קדמי מ-4 מ' ל-3 מ'.
2. ניווד שטח עיקרי של 35 מ"ר ממפלס שמתחת למפלס הקרקע למפלס שמעל מפלס הקרקע, ללא שינוי סה"כ שטחי בניה
3. שינוי שטח מקסימלי בקומה (עיקרי) מ 140 מ"ר ל 155 מ"ר ללא שינוי סה"כ שטחי בניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**יפורסם  
ברשומות

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית** שם התוכנית שינוי קו בניין, תכנית מקסימלית וניוד שטחים ברח' גליל 67, רעות.

**מספר התוכנית** מד/מק/219/177

**1.2 שטח התוכנית** 0.494 דונם

**1.3 מהדורות** שלב מתן תוקף

**מספר מהדורה בשלב** 1

**תאריך עדכון המהדורה** 28/10/12

**1.4 סיווג התוכנית** סוג התוכנית • תוכנית מפורטת

• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מקומית

כן

**לפי סעיף בחוק** 62 א(א) סעיף קטן 4, 62 א(ג)

**היתרים או הרשאות** • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

**סוג איחוד וחלוקה** • ללא איחוד וחלוקה.

**האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי** • לא

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי מודיעין-מכבים-רעות

קואורדינטה X 201,900

קואורדינטה Y 644,600

**1.5.2 תיאור מקום** מגרש מס' 3292 הגובל בשטח ירוק מדרום וברח' גליל מצפון.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית עיריית מודיעין-מכבים-רעות

• חלק מתחום הרשות התייחסות לתחום הרשות

28/10/2012

עמוד 3 מתוך 15

1.5.4 כתובות שבהן חלה יישוב מודיעין – מכבים רעות.  
 התוכנית שכונה רעות  
 רחוב גליל  
 מספר בית 67

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5295	• מוסדר	• חלק מהגוש	390	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
5295	5309

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי
------------

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מר/מק/35/177	• שינוי • כפיפות	תוכנית זו משנה רק את קו הבניין, כל שאר הוראות התכנית מר/מק/35/177 ממשיכות לחול	4675	1.9.98
מר/מק/74/177	• שינוי • כפיפות	תוכנית זו משנה רק את קו הבניין, כל שאר הוראות התכנית מר/מק/74/177 ממשיכות לחול	5193	12.6.03

### 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קו"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אדריכל נתן אטשטיין	23.11.11		15		מחייב	חוראות התוכנית
	ועדה מקומית	אדריכל נתן אטשטיין	23.11.11	1		1:250	מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מקומית	אדריכל נתן אטשטיין	23.11.11	1		1:100	מנחה	נספח בנייה
							מנחה	אישור זכויות

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

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

מגיש התוכנית										
1.81										
גוש/ חלקת(י)	זוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			054800826	רח' גליל 67 רעות				056614985	עיריית אורן גונדרס	
			3							

### 1.8.2 בעלי עניין בקרקע

זוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים / חוכרים / חוכרים
			גליל 67 רעות		מנהל מקרקעי ישראל	056614985	עיריית גונדרס		• בעלים • חוכרים
			גליל 67 רעות			06716131	דו גונדרס		• חוכרים
						5			

### 1.83 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

זוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר
Galpaz-n@zaahv.net.il	098996374	0505231118	חודרים 20 כפר נטר		גלפז אדריכלות ומתדסה בע"מ		003353235	נחמן אטשטיין	אדריכל	• עורך ראשי
		039621082	חברת ראש"ע		חברין פליס מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ				מפליס	• מודד

**1.9 הגדרות בתוכנית**

כל מונה 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 התוכנית**

1. שינוי קו בניין קידמי מ-4 מ' ל-3 מ'.
2. ניווד 35 מ"ר שטח עיקרי ממפלס שמתחת למפלס הכניסה למפלס שמעל מפלס הכניסה.
3. שינוי שטח מקסימלי בקומה (עיקרי).

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי קו בניין קידמי ל-3 מ' במקום 4 מ'.
2. ניווד שטח עיקרי של 35 מ"ר ממפלס שמתחת למפלס הקרקע למפלס שמעל מפלס הקרקע.
3. שינוי שטח מקסימלי בקומה (עיקרי) מ 140 מ"ר ל 155 מ"ר.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.494 ד'
-------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	230		0	230	מ"ר	מגורים
	1		0	1	מס' יחיד	

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

טבלת שטחים		3.1
תאי שטח	תאי שטח	יעוד
	1	מגורים א'

טבלת שטחים				3.2
מצב מאושר				מצב מאושר
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	יעוד
494	494	מגורים א'	מגורים	מגורים
100%	100%	מגורים א'	מגורים	מגורים

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

שם ייעוד: מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
.1 בשטח זה יותרו השימושים והתכליות וההוראות הקבועים בתכנית מר/מק/35/177 ו מר/מק/74/177 בכל הקשור לאזור מגורים א'	
.2	
.3	
הוראות	4.1.2
.1	
.2	
.3	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מעגל מוצע

קווי בנין (מטר)	קווי בנין צידי- צידי- צידי- שמאלי	קדמני	מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת	גובה מנבח (מטר)	תכשית (%) משטח תא השטח	שטח מקסימ לי בקומה (עיקרי)	צפיפות (יח"ד לדונם נט)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		גודל מוגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד							
											שטחי בניה סח"כ	שטחי בניה שטחי										
						45.3	155	2	1	64	314	15	1 54+30	2 180 + 35	494	1	מגורים					
כמסומן בתשריט												1	2									

1 ראה סעיף 15.5 בתכנית מאושרת מר/מק/35/177  
 2 קידרי יציאה מחדר מגורים ראה סעיף 15.4.2 בתכנית מאושרת מר/מק/35/177 – רק באישור הוועדה המקומית.  
 עמוד 9 מתוך 15  
 28/10/2012

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים לקבלת היתר

1. היתר בניה ע"פ תוכנית זו יכלול הסדרה של כל חריגות הבניה בתחום הנכס נשוא תוכנית זו, לרבות הריסה אם נדרש.

### 6.2 היטל השבחה

1. הוועדה תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותה מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות התוכנית.

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.2 מימוש התוכנית

תכנית זו תבוצע במשך 5 שנים מיום אישורה.  
עבור חריגות בניה – מייד.

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
28.11.12			056614985	עירית אורן גונדרס	מגיש התוכנית
		מנהל מקרקעי ישראל		מנהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרקע
28.11.12			056614985	עירית אורן גונדרס	חוכר
			067161315	דן גונדרס	חוכר
28.10.2012		גלפו אדריכלות והנדסה בע"מ	003356235	נחמן אטשטיין	עורך התכנית

## רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.  
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.  
**שימו לב ! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.**

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: נספח בינוי		
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית <sup>(1)</sup>
	✓	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 שלם וסגור)	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 וחתימת <sup>(2)</sup>	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		
	✓	מספר 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 (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
	✓			

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

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

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי 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?		
✓		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:	פרק 12	
✓		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
✓		קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
✓		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי (5)
✓		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחזירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטות/הנחיות מוסד התכנון.

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

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

<b>תצהירים</b>
----------------

<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

אני החתום מטה נחמן אטשטיין(שם), מספר זהות 003356235,  
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' מד/מק/219/177 ששמה שינוי קו בניין, תכנית מקסימלית וניוד שטחים ברח' גליל 67, רעות (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 19511.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
א. \_\_\_\_\_  
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 ושיפוט.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

  
חתימת המצהיר

28.10.2012  
תאריך

<b>הצהרת המודד</b>
--------------------

מספר התוכנית: מד/מק/177/219

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 10.10.11 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

<p><b>משה פלוס</b>          מודד מוסמך          מספר רשיון <u>442</u>          חתימה <u>442-רשיון</u></p>	<p><u>משה פלוס</u>          שם המודד המוסמך</p>
---	---

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך \_\_\_\_\_ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____	_____	_____
חתימה	מספר רשיון	שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____	_____	_____
חתימה	מספר רשיון	שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

**נספח הליכים סטטוטוריים**

**יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות**

מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

**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"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		

**אישור לפי סעיף 109 לחוק**

התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית