

15

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0149757

ניוד שטחים ושינוי הוראות הבינוי ברח גלעד 22 ברעות

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>וועדה מקומית לתכנון ולבניה מודיעין החליטה לאשר להפקדה מתן-תוקף לתכנית ישיבה מס' 2030007 החליטה ביום 3.7.13 תכנית מס' 420-0149757 נויבאל חרל"ם מנהל הוועדה המקומית סגן מנהל הוועדה המקומית מודיעין מכבים רעות</p> <p>חתימת הוועדה המקומית</p>	<p>חתימת הוועדה המקומית</p>
שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם

<p>חתימת הוועדה המקומית</p>	<p>חתימת הוועדה המקומית</p>
שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הינה ניווד שטח עיקרי מקומת מרתף אל קומת הקרקע של יחידת דיור מטיפוס דו משפחתי צמוד קרקע ברעות, הגדלת התכסית ושינוי בהוראות הבינוי.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית
 ניוד שטחים ושינוי הוראות הבינוי ברח גלעד 22 ברעות

מספר התכנית 420-0149757

1.2 שטח התכנית 0.478 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 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	201897
	קואורדינאטה Y	644298

1.5.2 תיאור מקום מגרש 1091 הינו מגרש מגורים בשכונה רעות מסוג קוטגי דו משפחתי. המגרש גובל מצפון וממערב בדרך מאושרת, ממזרח גובל המגרש במגורים ומדרום הוא גובל במגורים - יחיד צמודה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מודיעין-מכבים-רעות - חלק מתחום הרשות

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מודיעין-מכבים-רעות	גלעד מכבים רעות	22	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5295	מוסדר	חלק	70	

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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 משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות בתכנית ממשיכות לחול.	שינוי	גז/ 177
03/09/1992	4476	4037	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות בתכנית ממשיכות לחול.	שינוי	גז/ מד/ במ/ 177 / 4
13/03/1997	2543	4502	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות בתכנית ממשיכות לחול.	שינוי	מר/ 177 / 15
23/01/1997	1670	4482	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות בתכנית ממשיכות לחול.	שינוי	מר/ מק/ 177 / 14
01/09/1998		4675	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות בתכנית ממשיכות לחול.	שינוי	מר/ מק/ 177 / 35
12/06/2003	2738	5193	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות בתכנית ממשיכות לחול.	שינוי	מר/ מק/ 177 / 74

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה	מספר	תאריך	עורך	מסמך	גורם	תאריך	תיאור	נכלל
		מידה	עמודים							בהוראות
			/ גליון							התכלית
הוראות התכנית	מחייב				טליה בודנהיימר					כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		טליה בודנהיימר				תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה			21/05/2013	טליה בודנהיימר			21/05/2013		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250		21/05/2013	טליה בודנהיימר			18/06/2013		לא

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 המנחים יגברו המנחים המחייבים.



1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע / תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
איל שמואלי				מודיעין- מכבים- רעות	גלעד מכבים רעות	22	052-8343366	03-7632010	ekioa@012.net.il
קארן שמואלי				מודיעין- מכבים- רעות	גלעד מכבים רעות	22	052-4592424		ekioa@012.net.il

1.8.2 יזם

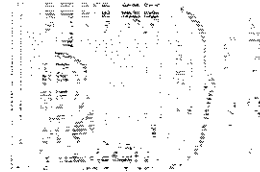
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מינהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	(1)	125	03-7632222	03-7632010	
חוכר	איל שמואלי			מודיעין- מכבים- רעות	גלעד מכבים רעות	22	052-8343366		ekioa@012.net.il
חוכר	קארן שמואלי			מודיעין- מכבים- רעות	גלעד מכבים רעות	22	052-4592424		ekioa@012.net.il

(ג) כתובת: מנחם גין.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
talib4@jisdn.n		08-9264745	95	אירוסים מכבים רעות	מודיעין- מכבים- רעות		35614	טליח בודנהיימר	עורך ראשי	אדריכלית
mail@hf- mapping.co.il		03-9627082	10	הכשרת הישוב	ראשון לציון		442	משה פלוס	מודד	מודד



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

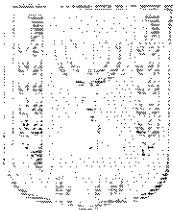
ניוד שטחים הגדלת תכסית ושינוי בהוראות הבינוי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- ניווד 27 מ"ר ממפלס מרתף לקומת קרקע.

- הגדלת תכסית במפלס 0.00 מ-224 ל-254 מ"ר.

- שנוי הוראות הבינוי בדבר הגדלת שטח עיקרי בקומת קרקע מ-140 מ"ר ל-167 מ"ר.



ד"ר ירון
הוועדה המקומית לתכנון ובינוי



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.478	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר*
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1	1
מגורים (מ"ר)	מ"ר	180	180

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

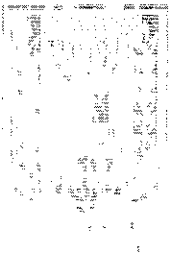
יעוד	תאי שטח
מגורים א'	70

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	479.02	100
סה"כ	479.02	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח	א
ניוד זכויות בניה בסך 27 מ"ר עיקרי מקומת המרתף אל מפלס 0.00.	
בינוי ו/או פיתוח	ב
הגדלת תכסית מירבית מ- 224 מ"ר ל- 254 מ"ר.	
בינוי ו/או פיתוח	ג
הגדלת שטח עיקרי בקומת קרקע מ-140 ל-167 מ"ר.	
עיצוב אדריכלי	ד
גמר קירות הבניה יתאים לגמר המבנה הקיים מבחינת חומר עיבוד וגוון. פתחים חדשים יותאמו ככל הניתן לפתחים קיימים במבנה לרבות חומר עיבוד פרופיל וגוון.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קוד	קו בנין (מטר)		צידו- ימני		צידו- שמאלי		מספר קומות מקסימום	מספר יח"ד מקסימום	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר) מקסימום		גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
	אחורי	4	4	0	1	2				מתחת לכניסה לקובעות			
										מפל הפניסה לקובעות	מפל הפניסה לקובעות		
4	4	4	4	0	1	2	1	53	23	207	478	מגורים א'י	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של שתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בהשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המלרביים בתכנית זו



6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

א. היתר בניה לפי תכנית זו יכלול הסדרה של כל חריגות הבניה בתחום הנכס נשוא התכנית.

6.2 היטל השבחה

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

ב. לא יוצא היתר במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
2	מימוש התכנית	מיידי

7.2 מימוש התכנית

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: איל שמואלי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 15/1/14
			חתימה:

מגיש התכנית	שם: קארן שמואלי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 15.1.14
			חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
			חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם: איל שמואלי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 15/1/14
			חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 15.1.14
			חתימה:

עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 15.1.14
			חתימה:



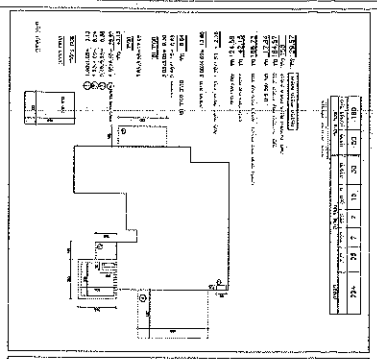
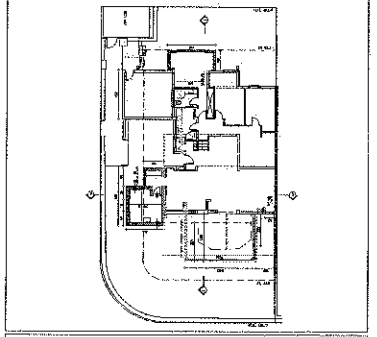
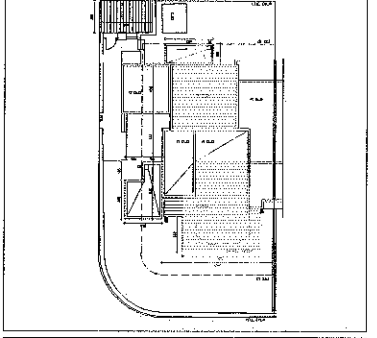
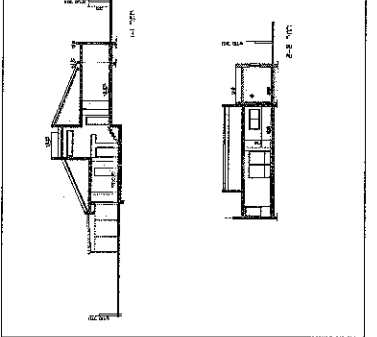
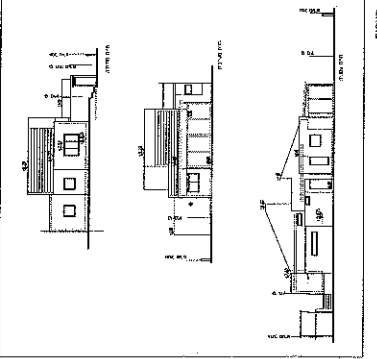
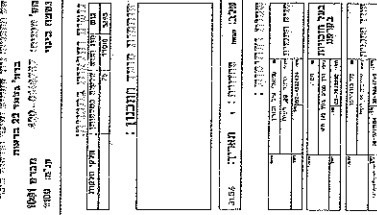
תכנון זמין
מונה הדפסה 5




תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

<p>תוכנית</p> 	<p>מבט מן המזרח</p> 	<p>מבט מן המערב</p> 	<p>תוכנית</p> 
<p>מבט מן הצפון</p> 	<p>מבט מן הדרום</p> 		


מפת מיקום



טבלת מידות

מס' חדר	שטח (מ"ר)	סוג חדר
1	12.5	חדר
2	15.0	חדר
3	10.0	חדר
4	8.0	חדר
5	12.0	חדר
6	10.0	חדר
7	15.0	חדר
8	12.0	חדר
9	10.0	חדר
10	12.0	חדר
11	10.0	חדר
12	12.0	חדר
13	10.0	חדר
14	12.0	חדר
15	10.0	חדר
16	12.0	חדר
17	10.0	חדר
18	12.0	חדר
19	10.0	חדר
20	12.0	חדר
21	10.0	חדר
22	12.0	חדר
23	10.0	חדר
24	12.0	חדר
25	10.0	חדר
26	12.0	חדר
27	10.0	חדר
28	12.0	חדר
29	10.0	חדר
30	12.0	חדר
31	10.0	חדר
32	12.0	חדר
33	10.0	חדר
34	12.0	חדר
35	10.0	חדר
36	12.0	חדר
37	10.0	חדר
38	12.0	חדר
39	10.0	חדר
40	12.0	חדר
41	10.0	חדר
42	12.0	חדר
43	10.0	חדר
44	12.0	חדר
45	10.0	חדר
46	12.0	חדר
47	10.0	חדר
48	12.0	חדר
49	10.0	חדר
50	12.0	חדר
51	10.0	חדר
52	12.0	חדר
53	10.0	חדר
54	12.0	חדר
55	10.0	חדר
56	12.0	חדר
57	10.0	חדר
58	12.0	חדר
59	10.0	חדר
60	12.0	חדר
61	10.0	חדר
62	12.0	חדר
63	10.0	חדר
64	12.0	חדר
65	10.0	חדר
66	12.0	חדר
67	10.0	חדר
68	12.0	חדר
69	10.0	חדר
70	12.0	חדר
71	10.0	חדר
72	12.0	חדר
73	10.0	חדר
74	12.0	חדר
75	10.0	חדר
76	12.0	חדר
77	10.0	חדר
78	12.0	חדר
79	10.0	חדר
80	12.0	חדר
81	10.0	חדר
82	12.0	חדר
83	10.0	חדר
84	12.0	חדר
85	10.0	חדר
86	12.0	חדר
87	10.0	חדר
88	12.0	חדר
89	10.0	חדר
90	12.0	חדר
91	10.0	חדר
92	12.0	חדר
93	10.0	חדר
94	12.0	חדר
95	10.0	חדר
96	12.0	חדר
97	10.0	חדר
98	12.0	חדר
99	10.0	חדר
100	12.0	חדר

מפת מיקום



טבלת מידות

מס' חדר	שטח (מ"ר)	סוג חדר
1	12.5	חדר
2	15.0	חדר
3	10.0	חדר
4	8.0	חדר
5	12.0	חדר
6	10.0	חדר
7	15.0	חדר
8	12.0	חדר
9	10.0	חדר
10	12.0	חדר
11	10.0	חדר
12	12.0	חדר
13	10.0	חדר
14	12.0	חדר
15	10.0	חדר
16	12.0	חדר
17	10.0	חדר
18	12.0	חדר
19	10.0	חדר
20	12.0	חדר
21	10.0	חדר
22	12.0	חדר
23	10.0	חדר
24	12.0	חדר
25	10.0	חדר
26	12.0	חדר
27	10.0	חדר
28	12.0	חדר
29	10.0	חדר
30	12.0	חדר
31	10.0	חדר
32	12.0	חדר
33	10.0	חדר
34	12.0	חדר
35	10.0	חדר
36	12.0	חדר
37	10.0	חדר
38	12.0	חדר
39	10.0	חדר
40	12.0	חדר
41	10.0	חדר
42	12.0	חדר
43	10.0	חדר
44	12.0	חדר
45	10.0	חדר
46	12.0	חדר
47	10.0	חדר
48	12.0	חדר
49	10.0	חדר
50	12.0	חדר
51	10.0	חדר
52	12.0	חדר
53	10.0	חדר
54	12.0	חדר
55	10.0	חדר
56	12.0	חדר
57	10.0	חדר
58	12.0	חדר
59	10.0	חדר
60	12.0	חדר
61	10.0	חדר
62	12.0	חדר
63	10.0	חדר
64	12.0	חדר
65	10.0	חדר
66	12.0	חדר
67	10.0	חדר
68	12.0	חדר
69	10.0	חדר
70	12.0	חדר
71	10.0	חדר
72	12.0	חדר
73	10.0	חדר
74	12.0	חדר
75	10.0	חדר
76	12.0	חדר
77	10.0	חדר
78	12.0	חדר
79	10.0	חדר
80	12.0	חדר
81	10.0	חדר
82	12.0	חדר
83	10.0	חדר
84	12.0	חדר
85	10.0	חדר
86	12.0	חדר
87	10.0	חדר
88	12.0	חדר
89	10.0	חדר
90	12.0	חדר
91	10.0	חדר
92	12.0	חדר
93	10.0	חדר
94	12.0	חדר
95	10.0	חדר
96	12.0	חדר
97	10.0	חדר
98	12.0	חדר
99	10.0	חדר
100	12.0	חדר