

הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0626093

מד/מק/177/231 - ספיר 14, רעות



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

בתכנית זו מבקשים להוסיף שטחי בניה עיקרים ושינוי בהוראות בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מד/מק/231/177 - ספיר 14, רעות

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

420-0626093

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

0.428 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (5), 62 א (א) (9), 62 א (א) (1) (א) (1)

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

201380 קואורדינאטה X

643350 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום גובל מצפון בדרך משולבת - רח' ספיר. מדרום ממזרח וממערב בצמודי קרקע דומים.

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	14	ספיר מכבים רעות	מודיעין-מכבים-רעות

שכונה רעות



1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5298	מוסדר	חלק	143	

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
2143	מר/ מק/ 177 / 74

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 וכל יתר הוראות תכנית גז/177 ממשיכות לחול.	שינוי	גז/177
03/09/1992	4476	4037	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/מד/במ/177 ממשיכות לחול.	שינוי	גז/מד/במ/177/4
23/01/1997	1670	4482	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מר/מק/177 ממשיכות לחול.	שינוי	מר/מק/177/14
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
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
24/10/2013	782	6679	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מד/מק/40. הוראות תכנית מד/מק/40 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מד/מק/40



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		17: 27 02/05/2019	נעמי גלברט	05/03/2019	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		17: 33 30/04/2020	נעמי גלברט	23/02/2020	1		מנחה	טבלת שטחים
לא		17: 29 30/04/2020	נעמי גלברט	30/04/2020	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		16: 55 27/08/2018	נעמי גלברט	13/08/2018	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	נורית שאער-אילוז			מודיעין- מכבים- רעות	ספיר מכבים רעות	14			nurgab60@gmail.com
	פרטי	גבריאל שאער			מודיעין- מכבים- רעות	ספיר מכבים רעות	14			ng.gavish@gmail.com

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		נורית שאער-אילוז			מודיעין- מכבים- רעות	ספיר מכבים רעות	14			nurgab60@gmail.com
בעלים		גבריאל שאער			מודיעין- מכבים- רעות	ספיר מכבים רעות	14			ng.gavish@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	נעמי גלברט	15776		מודיעין- מכבים- רעות	שמעון	90			nomi@nomik g.co.il
אדריכלית	אדריכל	שירי פרידמן	101603		רחובות	הנשיא הראשון	54			shiri.friedma n@gmail.co m
מודד מוסך	מודד	יזיד בדיר	1389		כפר קאסם	(1)				yazed.b. 86@gmail.co m

(1) כתובת: ת.ד. 672.



מזמון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

הגדלת זכויות בניה ושינוי בהוראות בינוי ליחיד צמודת קרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת של 61 מ"ר שטח עיקרי. לפי סעיף 62א (א) (1) (א) (1)
2. שינוי הוראות בינוי והגדלת תכסית ל- 234 מ"ר במקום 224 מ"ר מאושרים, לפי סעיף 62א(א)(5)
3. מדרגות חיצונית למרתף והנמכת חצר אחורית. לפי סעיף 62א(א)(9)
4. הוראות בינוי למרתף. לפי סעיף 62א(א)(5)



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2143



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	428	100
סה"כ	428	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	427.75	100
סה"כ	427.75	100



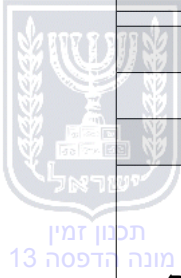
תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים בהתאם לשימושים עבור "אזור מגורים" בתכניות תקפות.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תוספת 61 מ"ר זכויות בניה שטח עיקרי. השטח ישמש בקומת המרתף מתחת למפלס כניסה קובעת (כ- 28 מ"ר) וקומות המגורים מעל למפלס כניסה קובעת (כ- 33 מ"ר). 2. סה"כ שטח העיקרי המותר בקומה אחת לא יעלה על 150 מ"ר לא כולל חצר משק. 3. העברה של שטחים עיקריים ו/או שירות בס"כ עד 5 מ"ר (מכל סוג) בין מעל ובין מתחת לכניסה הקובעת יתאפשר ללא צורך בהליך הקלה. 4. שינוי בחלוקה משנית לשימושים של שטחי השירות בס"כ עד 5% ללא הליך הקלה ו/או שימוש חורג.
ב	<p>מרתפים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר התקנת מדרגות חיצוניות למרתף ובלבד שקיימות מדרגות פנימיות המובילות למרתף. 2. ניתן יהיה להנמיך למפלס ריצפת קומת המרתף או את שטח החצר האחורית בהמשך למדרגות הירידה למרתף עפ"י המתואר בנספח הבינוי. 3. במרתף תותר בניית חדרי רחצה הכוללים מקלחת ו/או אמבטיה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
								עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
4	4	3	0	1	2	8	1	234	78	(1) 84	213	428	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קירוי חניה 25 מ"ר; חצר משק 15 מ"ר נטו; מחסן 7 מ"ר נטו; ממ"ד 7; קירויי חוץ - 30 מ"ר..



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותיגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

חריגות בניה מידי.
כל היתר 5 שנים מתחילת התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

קירווי 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

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.