

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 420-0979435

מד/מק/177/239 - אירוסים 13, רעות

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי מודיעין-מכבים-רעות

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית קובעת תוספת זכויות בניה ושינוי הוראות בנייה - עבור יח"ד צמודת קרקע במבנה דו-משפחתי, ברחוב אירוסים 13, רעות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מד/מק/239/177 - אירוסים 13, רעות

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

420-0979435

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

0.470 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

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
קואורדינאטה X	201558
קואורדינאטה Y	643417

**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	אירוסים מכבים רעות	13	

שכונה רעות

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5298	מוסדר	חלק	85	

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	2649

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 12תכנון זמין  
מונה הדפסה 12תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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



## 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
לא		15: 45 03/05/2022	נעמי גלברט	03/05/2022	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		13: 22 23/12/2021	שירי פרידמן	23/12/2021	1	1: 250	רקע	בינוי
לא		08: 24 27/04/2022	נעמי גלברט	20/03/2022	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	עינת גבאי			מודיעין- מכבים- רעות	אירוסים מכבים רעות	13			einat@nefes h.me
	פרטי	איל גבאי			מודיעין- מכבים- רעות	אירוסים מכבים רעות	13			einat@nefes h.me

**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		עינת גבאי			מודיעין- מכבים- רעות	אירוסים מכבים רעות	13	052-6246565		einat@nefesh.me
בעלים		איל גבאי			מודיעין- מכבים- רעות	אירוסים מכבים רעות	13	052-6246565		einat@nefesh.me

**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 מוסמך	מודד	יזיד בדיר	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 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

תוספת זכויות בניה שטח עיקרי, ושינוי בהוראות בינוי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת של 30 מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת, לפי סעיף 62א(א) (1) (א)1 לחוק

2. תוספת של 17 מ"ר שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת, לפי סעיף 62א(א) (1) (א)1 לחוק

3. שינוי בהוראות בינוי מתכנית מר/מק/177/74 בדבר מרתפים, חניה וגגות, לפי סעיף 62א(א)5 לחוק

4. מתן אפשרות לניוד שטחים עד 3 מ"ר (עיקרי או שירות) ממתחת למפלס הכניסה אל מעליה ולהיפך, לפי סעיף

62א(א)9 לחוק



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2649



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור למגורים	470	100
סה"כ	470	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	470.14	100
סה"כ	470.14	100



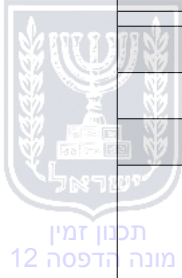
תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים א	
הוראות	4.1.2
הוראות בניוי	א
<p>1. ניתן לנייד שטחים עיקריים ו/או שירות עד 3 מ"ר (מכל סוג) בין מעל ובין מתחת לכניסה הקובעת, ללא צורך בהליך הקלה.</p> <p>2. במידה וההרחבה דורשת שינוי מיקום או תוספת יחידות למערכות טכניות קיימות, יש להציג במסגרת הבקשה להיתר הבניה מיקום חדש למערכות, דרכי גישה לתחזוקה ואלמנטים להסתרה בהתאם להנחיות המרחביות של הועדה המקומית לנושא מערכות</p>	
מרתפים	ב
<p>1. במרתף תותר בנית מטבחון וחדר רחצה הכולל מקלחת ו/או אמבטיה.</p> <p>2. תוספת הבניה תהווה חלק בלתי נפרד מיחידת הדיור והגישה למרתף תתאפשר מתוך יחידת הדיור.</p>	
חניה	ג
<p>ניתן יהיה להקים בחזית המגרש סככת חניה מקורה הכוללת דפנות בנויים. גג החניה יהיה בשיפוע אחיד ומחומרים קלים (רעפי או חומר קל אחר). שער הכניסה יפתח כלפי פנים בלבד. גמר הדפנות בגוון התואם את הבית ובאופן שישתלב עם יתר הגדר והחזית שבגבול המגרש. סככת החניה תשמש למטרות חניה בלבד.</p>	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	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
(9) 4	(8) 0	(7) 3	(6) 4	1	2	8	1	(5) 224	361	(4) 7	(3) 46	(2) 77	(1) 231	470	2649	מגורים אי'	

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:

ניתן לנייד עד 3 מ"ר (עיקרי או שירות) ממתחת למפלס הכניסה אל מעליה ולהיפך.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בהיתר מס' 20100206 נוידו 13.5 מ"ר ממתחת אל מעל הקרקע. ובהיתר מס' 20100295 נוידו 7.5 מ"ר נוספים ממתחת אל מעל הקרקע + 30 מ"ר מבוקש בתכנית זו.
- (2) בהיתר מספר 20100295 נבנה הממ"ד במרתף. השטח כולל: 25 מ"ר חניה, 15 מ"ר (נטו) חצר משק, 7 מ"ר (נטו) מחסן ו- 30 מ"ר עבור קירוי ביציאה מח. מגורים.
- (3) בהיתר מס' 20100206 נוידו 13.5 מ"ר ממתחת אל מעל הקרקע. ובהיתר מס' 20100295 נוידו 7.5 מ"ר נוספים ממתחת אל מעל הקרקע + 17 מ"ר מבוקש בתכנית זו.
- (4) בהיתר 20100295 ניתנה הקלה להקמת הממ"ד במרתף בשטח של 15 מ"ר מכח חוק ההתגוננות.
- (5) מ"ר לא %.
- (6) לכיוון רחי' נרקיס.
- (7) לכיוון השצ"פ.
- (8) קיר משותף עם מגרש צמוד.
- (9) לכיוון רחוב האירוסים.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים בהליך הרישוי

תנאי למתן היתר בניה הינו רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011 בדבר איסור פיצול יחידת הדיור הקיימת לשתי יחידות או יותר. רישום ההערה יהיה ע"י מגיש התכנית..

### 7. ביצוע התכנית

#### 7.1 שלבי ביצוע

#### 7.2 מימוש התכנית

כ- 10 שנים מיום תחילת התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12