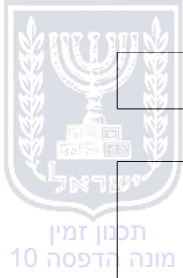


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 420-1048966

מד/מק/177/243 - תוספת זכויות בניה ברח תומר 1, 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

התוכנית קובעת תוספת זכויות בניה, שינוי קו בניין, תוספת גובה ושינוי הוראות בינוי עבור יחיד צמודת קרקע, דו משפחתית ברחוב תומר 1, ברעות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מד/מק/177/243 - תוספת זכויות בניה ברח תומר 1, רעות

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 420-1048966

1.2 שטח התכנית 0.420 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9), 62 א (א) (1) (1), 62 א (א) (1) (8)

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**

201275 קואורדינאטה X

644550 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום יחיד צמודת קרקע, ברחוב תומר 1 ברעות****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	תומר מכבים רעות	1	

שכונה רעות

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5294	מוסדר	חלק	251	

**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

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**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 ממשיכות לחול.	3654	2813		04/05/1989
מד/מק/40	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מד/מק/40. הוראות תכנית מד/מק/40 תחולנה על תכנית זו.	6679	782		24/10/2013
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			טלי בודנהיימר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טלי בודנהיימר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		18: 37 20/03/2022	טלי בודנהיימר	16/03/2022			רקע	בינוי
כן		20: 36 03/01/2022	טלי בודנהיימר	02/01/2022			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		09: 52 14/02/2022	צבי שמשוביץ	16/01/2022			מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		10: 08 17/02/2022	טלי בודנהיימר	01/02/2022		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	לירון דמרי			מודיעין- מכבים- רעות	תומר מכבים רעות	1			sharondamri@gmail.com
	פרטי	שרון דמרי			מודיעין- מכבים- רעות	תומר מכבים רעות	1			sharondamri@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	לירון דמרי			מודיעין- מכבים- רעות	תומר מכבים רעות	1			sharondamri@gmail.com
פרטי	שרון דמרי			מודיעין- מכבים- רעות	תומר מכבים רעות	1			sharondamri@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		לירון דמרי			מודיעין- מכבים- רעות	תומר מכבים רעות	1			sharondamri@gmail.com



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שרון דמרי			מודיעין- מכבים- רעות	תומר מכבים רעות	1			sharondamri@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	טלי בודנהיימר	35614	טלי בודנהיימר	מודיעין- מכבים- רעות	אירוסים מכבים רעות	95	08-9264745		Talib4@isdn.net.il
	מודד	טארק עויסאת	1212		באקה אל גרבייה	(1)				taosurv@gmail.com
	סוקר עצים	צבי שמשוביץ			פתח תקוה	(2)				

(1) כתובת: באקה אל גרביה 3010000 ת.ד. 644.

(2) כתובת: שמעון ויזנטל 3.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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, תוספת גובה, הגדלת התכסית, שינוי קו ביניין ושינוי הוראות בינוי.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. תוספת של שטחים עיקריים מעל לכניסה הקובעת בהיקף של 130 מ"ר ותוספת שטחי שירות מעל לכניסה הקובעת בהיקף של 4 מ"ר. וכן תוספת שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת בהיקף של 28 מ"ר, לפי סעיף 62א(א) (1)(א) לחוק.

2. תוספת של שטחים עיקריים מתחת לכניסה הקובעת בהיקף של 50 מ"ר לפי סעיף 62א(א) (1)(8) לחוק.

3. שינוי קו ביניין מערבי מ 3 מ' לפי תכנית מר/מק/177/74 ל- 2.7 מ' לפי סעיף 62א(א) (4) לחוק.

4. הגבהת המבנה מ 8 מ' לפי תכנית מר/מק/177/74 ל 8.3 מ' לפי סעיף 62א(א) (4) לחוק.

5. שינוי הוראות בינוי מתכנית מר/מק/177/74 בדבר השטח העיקרי הניתן לבניה בקומת קרקע, מחסנים, ממ"ד, גגות, בריכת שחיה, גדרות, מרתפים, קירויים, חצר משק וחומרי גמר לפי סעיף 62א(א) (5) לחוק.

6. הגדלת תכסית מ 224 מ"ר בתכנית מר/מק/177/74 ל 245 מ"ר לפי סעיף 62א(א) (5) לחוק.

7. מתן אפשרות לניוד שטחים עד 5 מ"ר (עיקרי או שרות) מתחת למפלס הכניסה אל מעליה ולהיפך, וכן את שטחי השרות עבור הממ"ד המוקנים בתכנית מר/מק/177/74 ממעל אל מתחת לכניסה הקובעת, לפי סעיף 62א(א) (9) לחוק.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	420.5	100
סה"כ	420.5	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	420.5	100
סה"כ	420.5	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים בהתאם לשימושים עבור "אזור מגורים א" בתכניות תקפות לפי סעיף 1.6 להוראות תכנית ז.ז.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. מחסנים :</p> <p>א. תתאפשר הקמת מחסן בנוי בקומת הקרקע בכל תחום המגרש ובלבד שיבנה במיקום מוצנע, בנצפות נמוכה משטחים ציבוריים, וישולב בקירות הפיתוח ו/או המבנה. גמר קירות המחסן יהיה תואם לקירות בהם ישולב.</p> <p>2. ממ"ד :</p> <p>א. תתאפשר הקמת ממ"ד בקומת הקרקע או בקומת המרתף.</p> <p>3. בריכת שחיה :</p> <p>א. חלל למתקנים טכניים לבריכה יתאפשר למקומו במרווחי הבניה ושלא בצמוד למבנה המגורים. החלל ימוקם בתת קרקע ו/או ישולב בקירות הפיתוח במגרש, עד למרחק של 1 מ' מגבול המגרש.</p> <p>ב. סביב שפת הבריכה תשמר רצועה למעבר עפ"י הנחיות יועץ בטיחות.</p> <p>4. קירויים :</p> <p>א. במרווחי הבניה יותר קירוי חוץ עד למרחק 1 מ' מגבולות המגרש.</p> <p>ב. הקירוי יהיה פתוח, ללא קירות משני צדדים לפחות.</p> <p>ג. תתאפשר הקמת פרגולה / קירוי שלא בצמוד לבית.</p> <p>5. גגות :</p> <p>א. יש להציג במסגרת הבקשה להיתר הבניה מיקום למערכות, דרכי גישה לתחזוקה ואלמנטים להסתרה.</p> <p>ב. יותר קירוי גג שטוח בשילוב גג רעפים. נקודת המפגש של גג המבנה עם גג המבנה הצמוד, תהיה באמצעות גג שטוח.</p> <p>ג. גובה כרכוב הגג השטוח בנקודת המפגש עם גג המבנה הצמוד הפונה לרחוב, יהיה תואם, ככל שניתן, לגובה כרכוב גג המבנה הצמוד, כמופיע בנספח הבינוי בחזית הדרומית.</p> <p>7. גדרות :</p> <p>א. תתאפשר בניית גדר עד לגובה 2.30 מ' לכוון מגרש מגורים צמוד, בהסכמת השכן אליו פונה הגדר.</p> <p>8. מרתף :</p> <p>א. תותר הקמת חצרות אנגליות במרווחי הבניה.</p> <p>ב. תותר חשיפת קירות המרתף בצידו האחד ובניית חצר מונמכת עד למפלס המרתף ובמרווחי הבניה.</p> <p>ג. יותר קירוי חלקי של החצר המונמכת. הקירוי לא יבלוט מעל מפלס קומת הקרקע.</p> <p>ד. במרתף תותר הקמת מטבחון וחדרי רחצה הכוללים מקלחת ו/או אמבטיה.</p> <p>ה. המרתף יהווה חלק בלתי נפרד מיחידת הדיור. הגישה למרתף תהיה מתוך יחידת הדיור.</p> <p>ו. תתאפשר גישה מהמרתף אל הגינה האחורית.</p> <p>ז. אוורור טבעי ותאורה טבעית למרתף יהיו בהתאם לקבוע החוק.</p> <p>9. חומרי גמר :</p> <p>א. גמר החוץ של המבנים יבוצע באמצעות טיח ו/או חומרי גמר נוספים כגון : אבן, לבנים/בריקים,</p>

מגורים א'	4.1
<p>בטון חשוף, זכוכית, מתכת, עץ, וחומרים נוספים. הכל בכפוף לאישור אדריכלית העיר.                      10. שטח עיקרי בקומת קרקע: השטח העיקרי המותר לבניה בקומת הקרקע יהיה 157 מ"ר.                      11. חצר משק: - בחזית קדמית, תתאפשר הקמת חצר משק בתחום קוי בניין בלבד.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
4	4	2.7	0	1	2	8.3 (4)	1	245 (3)	526	28 (2)	100	88 (1)	310	420.5	מגורים	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

### הערה ברמת הטבלה:

תוספת שטחים עבור מיגון עפ"י הוראות פקע"ר לא תחשב תוספת בזכויות בניה ו/או הגדלת תכנית.  
ניתן לנייד שטחים בהיקף של עד 5 מ"ר (עיקרי או שרות) מתחת למפלס הכניסה אל מעליה ולהיפך. וכן את שיטחי הממ"ד ממעל אל מתחת לכניסה הקובעת.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 25 מ"ר סככת חניה לרכב, 15 מ"ר(נטו) חצר משק, 7 מ"ר (נטו)מחסן, 7 מ"ר (נטו) ממ"ד ו- 30 מ"ר עבור קירוי ביציאה מח. מגורים. + 4 מ"ר לקירוים.
- (2) עבור חדרי מכוונות וקירוי חצר מונמכת.
- (3) מ"ר ולא %.
- (4) מעל מפלס הכניסה הקובעת 0.00, כמופיע בנספח הבינוי לתכנית זו. כולל גובה מסתור מערכות בגג.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 6. הוראות נוספות

6.1

### תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר בניה הינו רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011, בדבר איסור פיצול יחידת הדיור הקיימת לשתי דירות או יותר. רישום ההערה יעשה ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת תנועה לנספח תנועה להיתר הכולל תכנון לשני מקומות חניה בתחום המגרש.



## 7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך כ 10 שנים מיום תחילתה.



## טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

עפ"י תב"ע מר/מק/177/74

אחורי	צידי	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (מ"ר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי		שרות				עיקרי
4	3	4	1	2	8.00	224	1	לר	314	0	50	84	180	לר	לר	מגורים א

1. חלוקת שטחי השרות להלן:

- קירוי חניה - 25 מ"ר
- חצר משק - 15 מ"ר (נטו)
- מחסן - 7 מ"ר (נטו)
- קירוי יציאה מחדר מגורים - 30 מ"ר
- ממ"ד - 7 מ"ר (נטו)