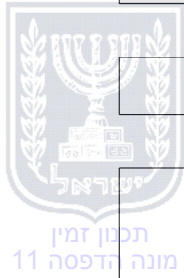


הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0530576

מד/מק/177/229 - קורל 14, רעות



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי מודיעין-מכבים-רעות

תכנית מפורטת

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

בתכנית זו מבקשים להוסיף זכויות בניה לבית דו-משפחתי והוראות בינוי.
כל התוספות הם בנפח המבנה הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מד/מק/229/177 - קורל 14, רעות

שם התכנית ומספר התכנית

420-0530576

מספר התכנית

0.490 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (16) (א) (2), 62א (א) סעיף קטן 5

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	201549
קואורדינאטה Y	643819

1.5.2 תיאור מקום

יח"ד דו-משפחתית. גובלת מצפון ממזרח וממערב ביח"ד דומות. בחלק הדרומי גובל המגרש בדרך משולבת.

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	קורל מכבים רעות	מודיעין-מכבים-רעות

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5299	מוסדר	חלק	34	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מר/מק/177/74	2257

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



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		22/05/2017	נעמי גלברט	22/05/2017	1		מנחה	זכויות בניה מאושרות
לא		25/07/2017	נעמי גלברט	25/07/2017	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		07/11/2017	נעמי גלברט	07/11/2017	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	מרטין חמי			מודיעין- מכבים- רעות	עצמון מכבים רעות	39			m@bfpacka ging.com
	פרטי	עידן חמי			מודיעין- מכבים- רעות	עצמון מכבים רעות	39			m@bfpacka ging.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מרטין חמי			מודיעין- מכבים- רעות	עצמון מכבים רעות	39			m@bfpackaging.co m
בעלים	עידן חמי			מודיעין- מכבים- רעות	עצמון מכבים רעות	39			m@bfpackaging.co m

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
מודד מוסמך	מודד	אדאם סולטאן	1208		טירה	(1)		08-7936004		adham@bsen g.co.il
אדריכלית	אדריכל	שירי פרידמן	00101603		רחובות	הנשיא הראשון	38			shiri.friedma n@gmail.co m

(1) כתובת: ת.ד. 784.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 והוראות בינוי ליח"ד צמודת קרקע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת של 50 מ"ר שטח עיקרי לפי סעיף 62 א(א) (16)(א)(2).

2. שינוי בהוראות בינוי לפי סעיף 62 א(א) (5).



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.49

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	280		+50	230	מ"ר	מגורים (מ"ר)

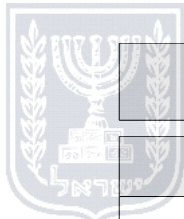
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* 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'	2257



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	490	100
סה"כ	490	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	491.12	100
סה"כ	491.12	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים בהתאם לשימושים עבור "אזור מגורים" בתכניות התקפות.	
הוראות	4.1.2
הוראות בניוי	א
<p>1. תוספת 50 מ"ר זכויות בניה שטח עיקרי.</p> <p>2. השטח ישמש בקומת המרתף וקומות המגורים.</p> <p>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.</p> <p>4. שינוי בחלוקה משנית לשימושים של שטחי השירות בס"כ עד 5% ללא הליך הקלה ו/או שימוש חורג.</p> <p>5. ניתן יהיה להקים מבנה שירותים/מקלחת שימש את בריכת השחיה. יחושב מתוך סה"כ השטחים העיקריים המותרים במגרש, בצמוד למבנה המגורים ובתוך קווי הבנין. חדר זה בגודל מכסי של 4 מ"ר ובגובה שלא ייפחת מ- 2.50 מ'. למבנה זה לא תחויב זיקה ישירה מתוך הבית.</p>	
מרתפים	ב
<p>1. שטחי אחסנה מותר שיהיו גם בקומת המרתף.</p> <p>2. במרתף תותר בניית חדר רחצה הכולל מקלחת ו/או אמבטיה.</p>	
קווי בנין	ג
מרווח בניה של מרפסת המצויה בקומה אי- יהיה 0' לבניה בקיר משותף, בהסכמת השכן הצמוד.	



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)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
										עיקרי	שרות	עיקרי				שרות
4	4	3	0	1	2	8	1	(3) 224	(2)	45	(1) 84	235	490	2257	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) א. תוספת שטח עבור ממ"ד עפ"י דרישות פיקוד העורף לא תיחשב תוספת שטחים
- ב. שינוי בחלוקה משנית לשימושים של שטחי השירות בס"כ עד 5% ללא הליך הקלה ו/או שימוש חורג.
- (2) העברה של שטחים עיקריים ו/או שטחי שירות בס"כ עד 5 מ"ר (מכול סוג) בין מעל ובין מתחת לכניסה הקובעת תתאפשר ללא צורך בהליך הקלה נוסף..
- (3) א. הערך הנתון - מ"ר (לא אחוז).
- ב. עיקרי + ח.משק = 155 מ"ר ; חניה מחסן, ממ"ד, קירוי = 69 מ"ר ; ובסה"כ 224 מ"ר (תוספת שטח עבור ממ"ד עפ"י דרישות פיקוד העורף לא תיחשב כהגדלת התכסית).



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתר בניה הינו רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין בדבר איסור פיצול יחידת הדיור הקיימת לשתי יחידות או יותר. רישום הערת האזהרה תהיה ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו.

6.2 היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותיגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

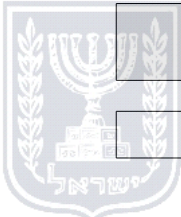
7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

10 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



נספח 1. 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

קירוי 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.

עפ"י היתר בניה מס' 20160254

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	3	4	1	2	8	180.89	1	לר	228.83	15.55	5.18	62.22	223.52 (3)	לר	לר	

הערות:

(3) הגדלת 180 מאושרים בתב"ע באמצעות ניווד שטח עיקרי ממתחת ל- 0.00 אל מעל ה- 0.00 הקלה בהיתר בניה מס' 20160254

