

הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0369876

מד/מק/177/230 - תוספת זכויות בניה מרון 11 רעות

מרכז

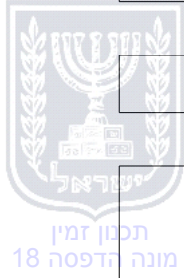
מחוז

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

תכנית זו מוסיפה זכויות בניה עבור קוטג' ברח' מרון 11 ברעות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מד/מק-/230/177- תוספת זכויות בניה מרון 11 רעות

1.1 שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

420-0369876

מספר התכנית

0.420 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 5, 62א (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

נושא התכנית

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מודיעין-מכבים-רעות	מרחב תכנון מקומי
201761	קואורדינאטה X
644223	קואורדינאטה Y

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

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	11	מירון 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
5295	מוסדר	חלק	91	

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 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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
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
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
03/09/1992	4476	4037	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ מד/ במ/ 177/ 4 ממשיכות לחול.	שינוי	גז/ מד/ במ/ 177/ 4

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אורלי למל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אורלי למל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 04 14/10/2018	אורלי למל	16/09/2018	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		13: 19 01/11/2018	אורלי למל	01/11/2018		1: 100	מנחה	בינוי
לא		11: 10 17/09/2018	אורלי למל	16/09/2018	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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	בתיה אריאלי			מודיעין- מכבים- רעות	מירון מכבים רעות	11	050-5267575		
	פרטי	חזקיהו אריאלי			מודיעין- מכבים- רעות	מירון מכבים רעות	11	050-5267575		

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		בתיה אריאלי			מודיעין- מכבים- רעות	מירון מכבים רעות	11	050-5267575		
בעלים		חזקיהו אריאלי			מודיעין- מכבים- רעות	מירון מכבים רעות	11	050-5267575		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אורלי למל	106993		מודיעין- מכבים- רעות	אביטל מכבים -רעות	19	054-4556454		orlylemel@g mail.com
	מודד	יזיד בדיר	1389		כפר קאסם	(1)				yazed.b. 86@gmail.co m

(1) כתובת: ת.ד. 672, כפר קאסם 49940.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 ליחיד צמודת קרקע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת של 70 מ"ר עיקרי מעל כניסה קובעת ו 20 מ"ר שטחי שירות עבור קירוי יציאה מחדר מגורים ומבואת הכניסה לפי סעיף 62 א (א)1(א)1
2. שינוי בקווי בניין צדי מזרחי נקודתי מ 3 מ' ל 1.28 מ' וקו בנין אחורי מ 4 מ' ל 2.95 מ', לפי סעיף 62 א (א)4
3. הגדלת תכסית ושינוי בהוראות בינוי לפי סעיף 62 א (א)5



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 18

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 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים, לפי השימושים המותרים עבור "אזור מגורים" בתכנית התקפה.	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
<p>1. תוספת שטחי הבניה הינם עבור הרחבת יחידת הדיור ובהתאם למפורט בנספח הבינוי המנחה.</p> <p>2. גמר קירות תוספת הבניה יהה זהה בנראות לגמר המבנה הקיים מבחינת חומר, עיבוד וגוון. גמר התוספת תושלם ותבוצע, ככל הנדרש, גם על חלקי בניין קיימים, הגובלים בתוספת הבניה, לקבלת מראה נאה ואחיד של חזיתות המבנה.</p> <p>פתחים חדשים, אם ידרשו, יותאמו ככל הניתן לפתחים הקיימים במבנה, לרבות מיקום, גודל, פרופיל, גוון וכד'.</p> <p>3. בגג תוספת הבניה בגגות שטוחים, יבוצע כיסוי הגג באבן או באריחים, או בשכבת אגרגט בהיר בעובי 5 ס"מ לפחות.</p> <p>4. יותר שימוש בקירוי קל כגון פנל אלומיניום, בגוון בהיר התואם לגוון חיפוי המבנה הקיים. הקירוי הקל יוסתר מאחורי קיר או קורה אופקית, בנויה בהתאם לפרט שיאושר במסגרת היתר הבניה.</p> <p>5. ניקוז גג תוספת הבניה יהיה בתחום שטח הגינה.</p> <p>6. מערכות טכניות: במידה ותוספת החדרים מצריכה שינוי מקום למערכות טכניות קיימות, יש להציג בתכניות מיקום חדש, דרכי גישה אליהם ואלמנטים להסתרתם.</p> <p>7. הגישה לתוספת תהיה מתוך הדירה בלבד.</p> <p>8. בית העץ במרווח לא יהווה תוספת בניה</p> <p>9. גובה המחסן לא יעלה על 2.2 מ'.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
				שרות	עיקרי	שרות		עיקרי					
4	2.95	0	3 (3)	2	1	(2) 68		50	(1) 104	250	420	1	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) חושב ע"פ שטח מאושר בתכנית מאושרת- 54 מ"ר (מחסן, ממי"ד, סככת חניה לרכב, חצר משק מקורה והרחבת השימושים המותרים כשטחי שירות לבית עץ בנוסף לשימושים המאושרים בתכנית החלה במקום) + 30 מ"ר מאושרים לקירוי יציאה מחדר מגורים + 20 מ"ר לקירוי מבוקש בתכנית זו

(2) 285.60 מ"ר.

(3) קו בנין נקודתי מזרחי 1.28 מ' כמסומן בנספח הבינוי המנחה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתר בניה לבניית מרפסת בקו 0 יהיה הסכמת שכן צמוד.

6.2 היטל השבחה

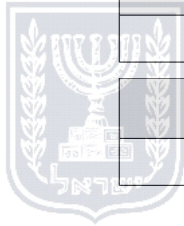
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לתוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מייד



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18