

הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0708206

מד/מק/233/177 תוספת זכויות בניה ברח' גליל 67, רעות

מרכז

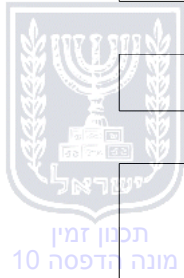
מחוז

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

תוספת זכויות בניה ושינוי הוראות בינוי ברחוב הגליל 67 רעות



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מד/מק/233/177 תוספת זכויות בניה ברח' גליל 67, רעות

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 420-0708206

1.2 שטח התכנית 0.494 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) (16) א (2), 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9

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 201891

קואורדינאטה Y 644577

1.5.2 תיאור מקום

המגרש נמצא בין רחוב הגליל לשטח ציבורי פתוח, ובין 2 מגרשי מגורים

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	גליל מכבים רעות	67	

שכונה

רעות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5295	חדש רשום	חלק	390	

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	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/ 177 / 219	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/ מק/ 177 / 219 ממשיכות לחול.	6614	5529	24/06/2013
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 אינה פוגעת בהוראות תכנית מר/ מק/ 177 / 35. הוראות תכנית מר/ מק/ 177 / 35 תחולנה על תכנית זו.	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
מר/ במ/ 177 / 3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מר/ במ/ 177 / 3 ממשיכות לחול.	3945	839	21/11/1991

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				נחמן אטשטיין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		נחמן אטשטיין		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	רקע			10/02/2019	נחמן אטשטיין	15: 08 15/05/2019	זכויות בניה מאושרות מתב"ע מד/ מק/ 177 / 219	כן
בינוי	מנחה	1: 100		13/01/2019	נחמן אטשטיין	15: 13 15/05/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		13/01/2019	נחמן אטשטיין	15: 13 15/05/2019	מצב מאושר	לא

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	עירית אורן גונדרס			מודיעין-מכבים-רעות	גליל מכבים רעות	67			

תכנון זמין
מונה הדפסה 10**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עירית אורן גונדרס			מודיעין-מכבים-רעות	גליל מכבים רעות	67			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		עירית אורן גונדרס			מודיעין-מכבים-רעות	גליל מכבים רעות	67			

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	נחמן אטשטיין		גלפז אדריכלות והנדסה בע"מ	כפר נטר	ההדרים		098996371		office@galpa z-arch.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אורי רונן	1493		ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	mail@hf- mapping.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 ושינוי בהוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. ניווד שטח עיקרי של 15 מ"ר ממפלס שמתחת למפלס הכניסה הקובעת למפלס שמעל מפלס הכניסה הקובעת, על פי סעיף 62א(9) לחוק.
2. הגדלת שטח הכולל המותר לבניה ב 20 מ"ר, על פי סעיף 62א(16) (א) (2) לחוק.
3. שינוי הוראות בינוי על פי סעיף 62א(5) לחוק.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	495.37	100
סה"כ	495.37	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	495.36	100
סה"כ	495.36	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים, לפי השימושים המפורטים עבור "אזור מגורים" בתוכניות התקפות בסעיף 1.6 לעיל.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
1. גמר קירות תוספת הבניה יהיה זהה בנראות לגמר המבנה הקיים מבחינת חומר, עיבוד וגוון. גמר התוספת תושלם ותבוצע גם על חלקי בנין קיימים הגובלים בתוספת הבניה לקבלת מראה נאה ואחיד של חזיתות המבנה. פתחים חדשים יותאמו לפתחים הקיימים במבנה לרבות מיקום, גודל, פרופיל, גוון וכדו'. 2. ניקוז גג תוספת הבניה יהיה בתחום שטח המרפסת/ החצר הפרטית. לא תותר שפיכה של מי נגר עילי לחצר משותפת/לשטח פרטי/משותף/ציבורי גובל. 3. מערכות טכניות במידה ותוספת החדרים מצריכה שינוי מיקום למערכות טכניות קיימות יש להציג בהיתר מיקום חדש, דרכי גישה אליהם ואלמנטים להסתרתם. 4. תוספת הבניה תהווה חלק בלתי נפרד מיחידת הדיור הקיימת.	
בינוי ו/או פיתוח	ב
סה"כ המטרים המרבי של שטח עיקרי המותר בקומת קרקע יהיה שטח התכסית המותר במגרש כאמור בטבלת זכויות הבניה בהפחתה של 30 מ"ר שיובטחו לפרגולה, 25 מ"ר לחניה, 7 מ"ר (נטו) למחסן ו- 7 מ"ר (נטו) לממ"ד.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים א'	מגורים	1	בניין	494	250	84		53	1	8		2	1	0	3	4	3

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתרי בניה**

1. היתר בניה עפ"י תכנית זו יכלול הסדרה של כל חריגות הבניה בתחום הנכס, לרבות הריסה אם נדרש.
2. בניה בשלבים : תנאי לתעודת גמר לבניה בשלבים הינו כי בסיום כל שלב יינתן מראה אחיד ומוגמר לתוספת הבניה, חלקי המבנה הקיימים הצמודים לה ושטחי הפיתוח הגובלים.

6.2 היטל השבחה

1. הועדה תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר במקרקעין קודם הושלם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותה מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות התוכנית.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

5 שנים מיום תחילת התכנית

זכויות בניה מאושרות לתכנית מד/מק/233/177 תוספת זכויות בניה ברח' גליל 67

תכנית מס': 420-0708206 תוספת זכויות בניה מאושרות מתב"ע מד/מק/219/177

תכנית מס' מד/מק/219/177

מבאי"ת 2006

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	שטח מקסימלי בקומה (עיקרי)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			עיקרי	שרות	עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה חקובעת						מעל לכניסה חקובעת	מתחת לכניסה חקובעת	קדמו	צידו- שמאלי	צידו- ימני
סטרים	1	494	180 + 35	54+30	15		314	64	1	2	155	45.3	2	1			

ראה סעיף 15.5 בתכנית מאושרת מד/מק/35/177 קירו יציאה מחדר כוגורים ראה סעיף 15.4.2 בתכנית מאושרת מד/מק/35/177 – רק באישור הוועדה המקומית.
28/10/2012

עמוד 9 מתוך 15