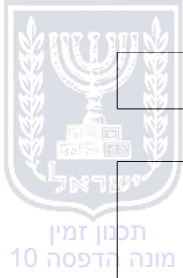


הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0720268

מד/מק/177/234 - תוספת זכויות בניה, מרום 2 - 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

התכנית מציעה להוסיף זכויות בניה ברחוב מרום 2 רעות.



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/234/177 - תוספת זכויות בניה, מרום 2 - רעות

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

420-0720268

מספר התכנית

0.421 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

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 | 201225 |
| קואורדינאטה Y | 643475 |

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 2177 גובל מצפון בדרך (רחוב מרום) ממזרח ביח"ד צמודה, ממערב ומדרום בשצ"פ.

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 | מרום מכבים רעות | 2 | |

שכונה רעות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 5298 | מוסדר | חלק | 29 | |

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 | 2177 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון 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 |
| גז/ 177 / 1 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ 177 / 1 ממשיכות לחול. | 3887 | 2703 | 13/06/1991 |
| 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/ 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 / 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 |
| 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 |



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 | | 13: 33 04/05/2020 | נעמי גלברט | 01/05/2019 | 1 | | מנחה | זכויות בניה מאושרות |
| לא | | 14: 11 19/05/2019 | נעמי גלברט | 19/05/2019 | 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 | דב וינר | | | מודיעין- מכבים- רעות | רבקה אמנו | 9 | | | dw@jettcapital.com |
| | פרטי | רוז וינר | | | מודיעין- מכבים- רעות | רבקה אמנו | 9 | | | shpnwi@yahoo.com |

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 | | דב וינר | | | מודיעין- מכבים- רעות | רבקה אמנו | 9 | | | dw@jettcapital.com |
| בעלים | | רוז וינר | | | מודיעין- מכבים- רעות | רבקה אמנו | 9 | | | shpnwi@yahoo.com |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|-------------|---------------|----------|----------------------------|-----------------|-----|-------|-----|----------------------------------|
| ה. אדריכלות | עורך ראשי | נעמי גלברט | 15776 | | מודיעין- מכבים- רעות | שמעון | 90 | | | nomi@nomik g.co.il |
| מודד מוסמך | מודד | אדהם סולטאן | 1208 | | טירה | (1) | | | | adham@bsen g.co.il |
| אדריכלית | אדריכל | שירי פרידמן | 10163 | | רחובות | הנשיא הראשון | 54 | | | shiri.friedma n@gmail.co m |

(1) כתובת: ת.ד. 784.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



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 בנייה ושינוי הוראות בניוי ליח"ד צמודת קרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת של 86 מ"ר שטח עיקרי. לפי סעיף 62א (א) (1) (א) (1) לחוק
2. תוספת שטחי שירות 37 מ"ר. לפי סעיף 62א (א) (1) (א) (1) לחוק
3. הגדלת תכסית ל-240 מ"ר במקום 224 מ"ר. לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק
4. הוראות בניוי ולפי סעיף 62א(א)(5) לחוק
5. כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים א' | 2177 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-----------|-----|--------|
| מגורים א' | 421 | 100 |
| סה"כ | 421 | 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 יעוד "אזור מגורים" בתכניות תקפות. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בנייה</p> <p>1) תותר העברה של שטחים עיקריים ו/או שירות עד 5 מ"ר (מכל סוג) בין מעל ובין מתחת לכניסה הקובעת.</p> <p>2) ניתן לבצע שינוי בחלוקה משנית בין השימושים של שטחי השירות עד 5% מסה"כ שטחי השירות.</p> <p>3) במרווחי הבניין תותר הקמת מצללה עד לגבול המגרש (קדמי וצידי) וכן הקמת מצללות מקורות עד מרחק 1 מ' מגבולות המגרש (כולל עמודים) ובלבד ששטח מקורה זה יהיה פתוח ללא קירות בשני צדדים לפחות.</p> <p>4) את הממ"ד ניתן לבנות בכל אחת מקומות המבנה (גם במרתף).</p> |
| ב | <p>מרתפים</p> <p>במרתף תותר בניית מטבחון וחדר רחצה הכולל מקלחת ו/או אמבטיה.</p> |
| ג | <p>קווי בנין</p> <p>מרווח בניה של מרפסת המצויה בקומה א'- יהיה 0' לבניה בקיר משותף</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) | יעוד | |
|------------------|------------|-------|-----------------|-------------|--------------------------|--|-----------|-------------------------|-------------------------|-------------------|--------------------|-------|--------------------|-------|-------------------|
| | קדמי | אחורי | צידדי- שמאלי | צידדי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | | | | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | | | מעל הכניסה הקובעת |
| | | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | |
| (5) 4 | (5) 4 | (5) 3 | 0 | 1 | 2 | (4) 8.8 | 1 | (3) 240 | 437 | (2) 13 | (1) 84 | 108 | 232 | 421 | 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 שטח עבור ממ"ד על פי דרישות פיקוד העורף לא תיחשב תוספת זכויות בניה ואו הגדלת תכנית המגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) נוידו 39 מ"ר מקומת המרתף אל מעל הקרקע בהיתר מס' 20200124.

(2) ממ"ד במרתף.

(3) הערך מתייחס למ"ר - לא %.

(4) הקלה בהיתר בניה מס' 20200124.

(5) קו בניין 2 מ' עבור מצללה מקורה.



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 הערת אזהרה בספרי המקרקעין בדבר איסור פיצול יחיד הקיימת לשתי יחיד או יותר. רישום הערת אזהרה תהיה על ידי מגיש התכנית ועל חשבונו.
2. תנאי למתן היתר בניה, יהיה פינוי הפלישה לשטח הציבורי.
3. תנאי להיתר בניה, יהיה תכנון בריכת השחיה הפרטית באופן המונע גישה לבריכה מהשטח הציבורי.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותיגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

10 שנים



נספח. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

עפ"י תבע מר/מק/74/177

| יעוד | מס' תא שטח | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה מ"ר | | | | גובה מבנה (מטר) | תכסית (מ"ר) | מספר יח"ד | אחוזי בניה כוללים (%) | קווי בנין (מטר) | | | | | | |
|-----------|------------|-----------------|--------------------|--------|-------------------|-------|-----------------|-------------|-----------|-----------------------|-----------------|------------|-----------|------|-------|-------|---|
| | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל לכניסה הקובעת | | | | | | אחורי | צידי-שמאלי | צידי-ימני | קדמי | | | |
| | | | שירות | עיקרי | שירות | עיקרי | | | | | | | | | | | |
| מגורים אי | ל/ר | ל/ר | 180.0 | 84 (1) | 50 | - | 314 | 1 | ל/ר | 8 | 224 מ"ר | 1 | 2 | 4 | 3 (2) | 0 (2) | 4 |

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 לעת הכנת תכנית זו) 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' 20200124

| יעוד | מס' תא שטח | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה מ"ר | | | | גובה מבנה (מטר) | תכסית (מ"ר) | מספר יח"ד | אחוזי בניה כוללים (%) | קווי בנין (מטר) | | | | | | |
|------|------------|-----------------|--------------------|-------|-------------------|-------|-----------------|-------------|-----------|-----------------------|-----------------|------------|-----------|------|---|---|---|
| | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל לכניסה הקובעת | | | | | | אחורי | צידי-שמאלי | צידי-ימני | קדמי | | | |
| | | | שירות | עיקרי | שירות | עיקרי | | | | | | | | | | | |
| | ל/ר | ל/ר | 218.82 (3) | 71.97 | 10.39 | 13.18 | 314.36 | 1 | ל/ר | 8.80 (4) | 147.51 | 1 | 2 | 4 | 3 | 0 | 4 |

הערות:

(3) הקלה - ניוד 39 מ"ר ממתחת ל-0.00 אל מעל ה-0.00

(4) הקלה – הגבהת מבנה ל-8.80 מ' במקום 8 מ'