

הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0839761

מד/מק/177/236 - קשת 37, רעות

מרכז

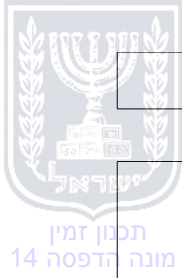
מחוז

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

התכנית מציעה להוסיף זכויות בניה, ניווד שטח עיקרי ממתחת אל מעל הקרקע, עדכון גובה מבנה עבור מערכות על הגג ועדכון הוראות בינוי. הכל עבור יחיד דו-משפחתית צמודת קרקע ברחוב קשת 37, רעות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

420-0839761

מספר התכנית

0.465 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (א4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9), 62 א (א) (1) (א) (1)

(1)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

| | |
|--------------------|------------------|
| מודיעין-מכבים-רעות | מרחב תכנון מקומי |
| 201178 | קואורדינאטה X |
| 643979 | קואורדינאטה Y |

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 2067 גובל מדרום בדרך (רחוב קשת), ממזרח וממערב ביח"ד דומות ומצפון 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

| כניסה | מספר בית | רחוב | ישוב |
|-------|----------|----------------|--------------------|
| | 37 | קשת 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 | 120 | |

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 מגרש/תא שטח | מספר תוכנית |
|------------------|------------------|
| 2067 | מר/ מק/ 177 / 74 |

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 |
|------------|-------------------------|--------------------|--|---------|-------------------|
| 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 |
| 12/06/2003 | 2738 | 5193 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מר/מק/177 ממשיכות לחול. | שינוי | מר/מק/177/74 |
| 01/09/1998 | | 4675 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מר/מק/177 ממשיכות לחול. | שינוי | מר/מק/177/35 |
| 23/01/1997 | 1670 | 4482 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מר/מק/177 ממשיכות לחול. | שינוי | מר/מק/177/14 |
| 13/03/1997 | 2543 | 4502 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מר/177/15 ממשיכות לחול. | כפיפות | מר/177/15 |
| 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 |
| 04/05/1989 | 2813 | 3654 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/177/ ממשיכות לחול. | שינוי | גז/177 |



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 | | 18: 02 13/02/2020 | נעמי גלברט | 13/02/2020 | 1 | | מנחה | זכויות בניה מאושרות |
| לא | | 14: 48 05/11/2020 | נעמי גלברט | 05/11/2020 | 1 | 1: 200 | מנחה | בינוי |
| לא | | 13: 33 09/11/2020 | נעמי גלברט | 08/11/2020 | 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 | נעה ילינק | | | מודיעין- מכבים- רעות | קשת מכבים רעות | 37 | | | amir.jellinek@gmail.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 | | נעה ילינק | | | מודיעין- מכבים- רעות | קשת מכבים רעות | 37 | | | amir.jellinek@gmail.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@nomikg.co.il |
| מודד מוסמך | מודד | חוסאם מסארוה | 894 | | טייבה | (1) | | | | mhmed@bez eqint.net |



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|--------|-------------|---------------|----------|--------|-----------------|-----|-------|-----|--------------------------|
| אדריכלית | אדריכל | שירי פרידמן | 101603 | | רחובות | הנשיא הראשון | 54 | | | shiri.friedman@gmail.com |

(1) כתובת : ת.ד. .



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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, ניווד שטחים עיקריים אל מעל ה- 0.00, שינוי בגובה המבנה ושינוי הוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת של 77 מ"ר שטח עיקרי. לפי סעיף 62א (א) (1) (א) (1) לחוק
2. ניווד 50 מ"ר שטח עיקרי ממתחת ל- 0.00 אל מעל ה- 0.00. לפי סעיף 62 (א) (9) לחוק
3. הגדלת תכסית ל- 237 מ"ר במקום 224 מ"ר. לפי סעיף 62 (א) (9) לחוק
4. שינוי גובה המבנה מגובה 8 מ' לגובה 9 מ' עבור מסתור מערכות הגג בלבד. לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק
5. קביעת השטח העיקרי המותר לבניה בקומת הקרקע 160 מ"ר. לפי סעיף 62 (א) (5) לחוק

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים א' | 2067 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-----------|-----|--------|
| מגורים א' | 465 | 100 |
| סה"כ | 465 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים א' | 462.6 | 100 |
| סה"כ | 462.6 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

| מגורים א' | 4.1 |
|---|-------|
| שימושים | 4.1.1 |
| מגורים בהתאם לשימושים עבור "אזור מגורים א' " בתכניות תקפות לפי סעיף 1.6 להוראות תכנית זו. | |
| הוראות | 4.1.2 |
| הוראות בינוי | א |
| <p>(1) סה"כ השטח העיקרי המותר לבניה על כל המגרש בכל הקומות יהיה 307 מ"ר.</p> <p>(2) סה"כ השטח העיקרי המותר לבניה בקומת הקרקע יהיה 160 מ"ר.</p> <p>(3) תכסית מירבית בקומת הקרקע תהיה 237 מ"ר.</p> <p>(4) גובה בניין מירבי 8.0 מ' + 1.0 מ' עבור מסתור של מערכות על הגג.</p> | |



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 | |
|---------------|------------|-----------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|------|--------------------|------|-----------------|---------|------|----------------|
| | | | | | מעל הכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | גודל מגרש כללי |
| | | | | | שיקרי | שרות | שיקרי | שרות | | | | |
| קדמי | אחורי | צידי-שמאלי | צידי-ימני | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | 0 | 0 | 84 | 307 (1) | 465 | 2067 | מגורים א' |
| 4 | 4 | 3 | 0 | 2 | 391 | 0 | 0 | 84 | 307 (1) | 465 | 2067 | 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 פקעי"ר לא תחשב תוספת בזכויות בניה ו/או הגדלת תכסית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 180 מ"ר מתכנית מאושרת + 50 מ"ר ניווד ממתחת הקרקע אל מעל לקרקע + 77 מ"ר מבוקש בתכנית זו.

(2) מ"ר לא %.

(3) 1+ מ' עבור מסתור מערכות הגג.

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית כ-10 שנים מיום תחילתה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

נספח. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

עפ"י תבע מר/מק/74/177

| אחורי | קווי בנין (מטר) | | | מספר קומות | | גובה מבנה (מטר) | תכנית (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,

מתוכם 25 מ"ר עבור קירוי חניה.

(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.