

הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0931477

מד/מק/177/237 - מרום 12, רעות

מרכז

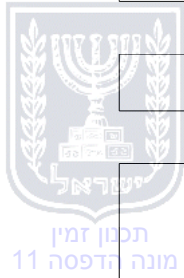
מחוז

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 קובעת תוספת זכויות בניה שטח עיקרי, תוספת גובה למבנה, שינוי בקו בנין ועדכון הוראות בינוי. עבור יח"ד דו-משפחתית צמודת קרקע ברחוב מרום 12, רעות.



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

1.1	שם התכנית	שם התכנית	מד/מק/237/177 - מרום 12, רעות
	ומספר התכנית		

מספר התכנית 420-0931477

שטח התכנית	0.420 דונם
------------	------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
-----	--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

62א , (4) א) 62א , (4) א) 62א , (5) א) 62א , (9) א)

(1) א) (1) א)

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**

מרחב תכנון מקומי מודיעין-מכבים-רעות

קואורדינאטה X 201300

קואורדינאטה Y 643475

1.5.2 תיאור מקום

המגרש גובל מצפון בדרך (רחוב מרום) ממזרח וממערב ביח"ד דומות 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	12	

שכונה רעות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5298	מוסדר	חלק	34	

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	2182

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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
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 / 35	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מר/ מק/ 177 / 35 ממשיכות לחול.	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



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				נעמי גלברט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		נעמי גלברט		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה		1	18/02/2021	נעמי גלברט	10: 50 18/02/2021		כן
בינוי	מנחה	1: 250	1	10/03/2021	שירי פרידמן	17: 38 10/03/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	18/02/2021	נעמי גלברט	10: 50 18/02/2021		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	תמרה בן-דוד			מודיעין- מכבים- רעות	מרום מכבים רעות	12			arielbenda@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		תמרה בן- דוד			מודיעין- מכבים- רעות	מרום מכבים רעות	12			arielbenda@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	שד הרכס	13			nomi@nomikg.co.il
אדריכלית	אדריכל	מירית שטרן אשוח	107170		מודיעין- מכבים- רעות	עצמון מכבים רעות	21			sternmt@bezeqint.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אדהם סולטאן	1208		טירה	(1)				adham@bsen g.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 784.

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 בנייה, שינוי גובה המבנה ושינוי הוראות בינוי ליח"ד צמודת קרקע ושינוי קו בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת של 53 מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת ו-17 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. לפי סעיף 62א (א) (1) (א) לחוק.

2. שינוי גובה המבנה ל- 8.5 מ' במקום 8 מ'. לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.

3. שינוי קו בניין עבור קירוי ומצללות לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק.

4. שינוי בהוראות בינוי מתכנית מר/מק/177/74: שינוי הוראת בינוי בדבר השטח העיקרי המותר לבניה בקומת הקרקע, שינוי הוראות בינוי למרתף, ממ"ד, חניה, מחסנים, בריכות שחייה וחומרי גמר. לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק.

5. מתן אפשרות לניוד של שטחים עיקריים ו/או שירות עד 5 מ"ר (מכל סוג) בין מעל ובין מתחת לכניסה הקובעת לפי סעיף 62א (א) (9) לחוק.

6. מתן אפשרות למיקום ממ"ד מעל הכניסה הקובעת או מתחת הכניסה הכניסה הקובעת כולל ניוד שטחים בין המפלסים. לפי סעיף 62א (א) (9) לחוק.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2182

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים בהתאם לשימושים עבור "אזור מגורים א' " בתכניות תקפות לפי סעיף 1.6 להוראות תכנית זו.
4.1.2	הוראות הוראות בינוי א (1) סה"כ השטח העיקרי המותר לבניה בקומת הקרקע יהיה 160 מ"ר. (2) ניתן להעביר שטחים עיקריים ו/או שירות עד 5 מ"ר (מכל סוג) בין מעל ובין מתחת לכניסה הקובעת, ללא צורך בהליך הקלה. (3) במרווחי הבניה תותר הקמת מצללות ו/או מצללות מקורות עד מרחק 1 מ' מגבולות המגרש (כולל עמודים) ובלבד ששטח מקורה זה יהיה פתוח ללא קירות בשני צדדים לפחות. (4) את הממ"ד ניתן לבנות בקומת קרקע / קומת מרתף. ניוד שטחי הממ"ד בין המפלסים ללא צורך בהקלה. (5) תותר הקמת מחסן בכל מרווחי הבניה. במידה וימוקם בחזית קדמית יש לוודא מיקום מוצנע, תוך השתלבות מיטבית בקירות הפיתוח ו/או המבנה. גובה הגדר יתאם לגובה המחסן. (6) גמר חוץ של המבנה יבוצע באמצעות טיח בגוון בהיר. ניתן לשלב חומרים נוספים דוג' עץ ובטון חשוף. (7) בריכת שחיה : א) תותר הקמת בריכת שחיה פרטית בשטח של כ-24 מ"ר בהתאם למופיע בנספח הבינוי. ב) הקמת בריכת השחייה תעמוד בכל הוראות החוק והתקנות במיוחד בחלק כ"א לתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) - התש"ל 1970. ג) סביב שפת הבריכה תשמר רצועה למעבר של לפחות 130 ס"מ. ד) הבריכה תעמוד בכל תקני הבטיחות הנדרשים על פי חוק. ה) החלל למתקנים טכניים יהיה - תת קרקעי או משולב בבניה ו/או הפיתוח הקיימים (עד 5 מ"ר). שטח זה יחושב מתוך סה"כ שטחי השירות המותרים במגרש. ו) תותר הקמת מבנה עזר לבריכת שחיה במרווחי הבניה, עד למרחק 1 מ' מגבולות המגרש.
ב	מרתפים (1) תותר חצר אנגלית במרווחי הבניה ברוחב של עד 1.5 מ' ובעומק עד למפלס קומת המרתף, ללא מדרגות גישה חיצוניות. (2) במרתף תותר בנית מטבחון וחדרי רחצה הכוללים מקלחת ו/או אמבטיה. (3) הגישה למרתף תהווה חלק אינטגרלי מיחידת הדיור ותעשה מתוך היחידה עצמה בלבד.
ג	חניה ניתן להקים סככת חניה לרכב בחזית הקדמית של המגרש, בגודל עד 25 מ"ר ובשטח המגרש בלבד. ניתן לבצע קירוי שטח לסככת החניה מבטון תוך שמירה על התאמתם לסביבה. מסביב לחניה לא ייבנה קיר היקפי אולם יתכן שילוב של קיר תומך, ניתן לסגור את החניה בשער. וכמפורט בתכנית מר/מק/177/74.

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								
						סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הקובעת	8.5 (4)	1	224 (3)	384	7 (2)	67	77 (1)	233	420.5	2182	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 על פי הוראות פקע"ר לא תחשב תוספת בזכויות בניה ו/או הגדלת תכסית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) השטח כולל: 25 מ"ר חניה, 15 מ"ר (נטו) חצר משק, 7 מ"ר (נטו) מחסן ו- 30 מ"ר עבור קירוי ביציאה מת. מגורים..

(2) עבור ממ"ד בלבד.

(3) מ"ר, לא %.

(4) כולל גובה מסתור מערכות על הג.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר בניה הינו רישום הערה בספרי המקרקעין לפי תקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011 בדבר איסור פיצול יח"ד הקיימת לשתי יח"ד או יותר. רישום ההערה יהיה על ידי מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו.
2. 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

מועד משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום תחילתה.

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				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	תכסית (מ"ר)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)				
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידני-ימני	צידני-שמאלי		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים א'	ל/ר	ל/ר	180.0	84 (1)	50	-	314	ל/ר	1	224 מ"ר	8	2	1	4	3	3	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.