

הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0986950

מד/מק/241/177 - תוספת זכויות בניה קורל 2, רעות

מרכז

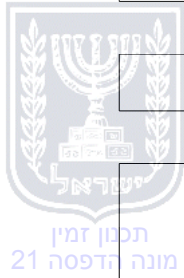
מחוז

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, הגדלת תכסית, תוספת גובה ושינוי הוראות בינוי עבור יח"ד צמודת קרקע מסוג "בית בודד" ברחוב קורל 2, ברעות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מד/מק-241/177- תוספת זכויות בניה קורל 2, רעות

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

420-0986950

מספר התכנית

0.676 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9), 62 א (א) (1) (א) (1)
, 62 א (א) (1) (8)

לפי סעיף בחוק

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 201649

קואורדינאטה Y 643830

1.5.2 תיאור מקום

יחיד צמודת קרקע, ברחוב קורל 2 ברעות.

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מודיעין-מכבים-רעות	קורל מכבים רעות	2	

שכונה רעות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5299	מוסדר	חלק	28	

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	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/ 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 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				טלי בודנהיימר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		טלי בודנהיימר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע			29/12/2021	טלי בודנהיימר	16: 17 20/02/2022		לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			23/12/2021	טלי בודנהיימר	14: 09 23/12/2021		כן
תנועה	מנחה			22/12/2021	עדאל בשארה	09: 58 27/12/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		11/11/2021	טלי בודנהיימר	09: 52 06/12/2021		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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	מנחם שאנן לנדאו			מודיעין-מכבים-רעות	קורל מכבים רעות	2			
	פרטי	שיינה שרה לנדאו			מודיעין-מכבים-רעות	קורל מכבים רעות	2			

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מנחם שאנן לנדאו			מודיעין-מכבים-רעות	קורל מכבים רעות	2			
פרטי	שיינה שרה לנדאו			מודיעין-מכבים-רעות	קורל מכבים רעות	2			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ישנם מקרקעין ברשות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	טלי בודנהיימר	35614	טלי בודנהיימר	מודיעין- מכבים- רעות	אירוסים מכבים רעות	95	08-9264745		Talib4@isdn. net.il
	יועץ תחבורה	עדאל בשארה	106670		כוכב יאיר	גרניט צור יגאל	6			bte_eng@bez eqint.net
מודד מוסמך	מודד	אדהם סולטן	1208		טירה	(1)				

(1) כתובת: טירה המשולש, 44915, ת.ד. 784.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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, תוספת גובה, הגדלת התכסית ושינוי הוראות בינוי ליח"ד צמודת קרקע, ברעות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת של שטחי בניה בהיקף של 185 מ"ר שטח עיקרי ו 8 מ"ר שטחי שרות מעל לכניסה הקובעת, ובנוסף 53 מ"ר שטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת, לפי סעיף 62א(א1)(1)(א) לחוק.
2. תוספת של שטחים עיקריים מתחת לכניסה הקובעת בהיקף של 50 מ"ר לפי סעיף 62א(א1)(8) לחוק.
3. הגבהת המבנה מ 8 מ' בתכנית מר/מק/177 / 74 ל 9 מ' לפי סעיף 62א(א4) לחוק.
4. שינוי הוראות בינוי מתכנית מר/מק/177 / 74 בדבר השטח העיקרי הניתן לבניה בקומת קרקע, חלוקת שטחי השרות המוקנים בתכנית, מחסנים, ממ"ד, גגות, בריכת שחיה, גדרות, מרתפים, חומרי גמר וחניה לפי סעיף 62א(א5) לחוק.
5. הגדלת תכסית מ 224 מ"ר בתכנית מר/מק/177 / 74 ל 265 מ"ר לפי סעיף 62א(א5) לחוק.
6. ניווד 25 מ"ר שטחי שרות עבור חניה מקורה מתכנית מד/מק/177 / 74 ממעל אל מתחת לכניסה הקובעת, לפי סעיף 62א(א9) לחוק.
7. מתן אפשרות לניוד שטחים עד 5 מ"ר (עיקרי או שרות) מתחת למפלס הכניסה אל מעליה ולהיפך, וכן את שטחי השרות עבור הממ"ד המוקנים בתכנית מר/מק/177 / 74 ממעל אל מתחת לכניסה הקובעת, לפי סעיף 62א(א9) לחוק.

תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

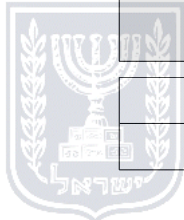
יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2431

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	677	100
סה"כ	677	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	677.08	100
סה"כ	677.08	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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
א	הוראות בינוי 1. מחסנים : א. תתאפשר הקמת מחסן בנוי וכן מחסן גינה בנוי בקומת הקרקע, בשטח כולל של 15 מ"ר, בכל תחום המגרש ובלבד שיבנו במיקום מוצנע, בנצפות נמוכה משטחים ציבוריים וישולבו בקירות הפיתוח ו/או המבנה. גמר קירות המחסנים יהיה תואם לקירות בהם ישולב. 2. ממ"ד : א. תתאפשר הקמת הממ"ד בקומת הקרקע או בקומת המרתף. 3. בריכת שחיה : א. תתאפשר הקמת חלל למתקנים טכניים לבריכה שלא בצמוד למבנה המגורים. החלל ימוקם בתת קרקע ו/או ישולב בקירות הפיתוח במגרש, עד למרחק של 1 מ' מגבול המגרש. 4. קירויים : א. במרווחי הבניה יותר קירוי חוץ עד למרחק 1 מ' מגבולות המגרש. ב. הקירוי יהיה פתוח, ללא קירות משני צדדים לפחות. ג. יתאפשר קירוי שאינו צמוד בדופן אחת לביניין. 5. גגות : א. תתאפשר בניה גם בגג שטוח בלבד. ב. יש להציג במסגרת הבקשה להיתר הבניה מיקום למערכות, דרכי גישה לתחזוקה ואלמנטים להסתרה, בהתאם להנחיות המרחביות של הועדה המקומית לנושא מערכות. 6. גדרות : א. בכפוף לאישור מחלקת התנועה שלעיריית מודיעין מכבים רעות, ניתן יהיה להקים גדר בגובה העולה על 1.10 מ' ושאינו עולה על 1.80 מ', בגבולות המגרש הפונים לצומת הרחובות קורל והדרים. ב. בגבולות המגרש, לכוון מגרשי מגורים צמודים, ניתן יהיה להקים גדר בנויה בגובה של עד 1.8 מ' בהסכמת השכן אליו פונה הגדר. 7. מרתפים : א. תותר חשיפת קירות המרתף בצידו האחד ובניית חצר מונמכת עד למפלס המרתף ובמרווחי הבניה. ב. במרתף תותר הקמת מטבחון וחדרי רחצה הכוללים מקלחת ו/או אמבטיה. ג. המרתף יהווה חלק בלתי נפרד מיחידת הדיור. הגישה למרתף תהיה מתוך יחידת הדיור. ד. תותר הקמת חדרי חשמל ותקשורת במרתף. 8. חניה : א. תותר הקמת 2 מקומות חניה מקורים וכן גישה אליהם במפלס המרתף במרווחי הבניה, תוך ניצול הפרשי המפלסים בין הרחובות הדרים וקורל, בשטח כולל של כ 58 מ"ר. שטח זה כולל את מעבר הגישה מהחניה אל המרתף. ב. את החניה ניתן יהיה לסגור בשער ובתנאי שאינו נפתח לכוון הרחוב. 9. חומרי גמר :

4.1	מגורים א'
	יתאפשר שימוש גם בחומרי גמר שונים כגון אבן, זכוכית, מתכת, בטון חשוף, לוחות קורטון, משרביות פלדה ואלומיניום, וחומרים נוספים, בכפוף לאישור אדריכלית העיר. 10. שטח עיקרי בקומת קרקע: שטח עיקרי מותר לבניה בקומת קרקע יהיה 185 מ"ר.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	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	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים א'	מגורים	677	365	67 (1)	100 (2)	78 (3)	610	1	9 (5)	2	1	3 (6)	3 (7)	4 (8)	4 (9)

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 פקע"ר לא תחשב תוספת בזכויות בניה ו/או הגדלת תכנית.

ניתן לנייד שטחים, בהיקף של עד 5 מ"ר (עיקרי או שירות) מתחת למפלס הכניסה אל מעליה ולהיפך. וכן את שטחי השרות עבור הממ"ד ממעל אל מתחת לכניסה הקובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 15 מ"ר לחצר משק(נטו)+ 15 מ"ר ל 2 מחסנים(נטו)+ 30 מ"ר לקירוי + 7 מ"ר לממ"ד(נטו).

(2) נטו.

(3) 45 מ"ר לחניה+ 13 מ"ר מעבר מחניה למרתף+ 20 מ"ר חדר חשמל ותקשורת ומכונות בריכה.

(4) מ"ר ולא %.

(5) כולל גובה מסתור מערכות בגג.

(6) לכוון מגרש שכן צמוד מצפון. בהתאם לסעיף 15.6.4 בהוראות תכנית מר/מק/177/ 74 ניתן באישור הוועדה לבנות בקו ביניים קדמי ואחורי 4 מ' וצדי 3 מ'.

(7) לכוון מגרש שכן צמוד ממערב. בהתאם לסעיף 15.6.4 בהוראות תכנית מר/מק/177/ 74 ניתן באישור הוועדה לבנות בקו ביניים קדמי ואחורי 4 מ' וצדי 3 מ'.

(8) לכוון רח הדירים. בהתאם לסעיף 15.6.4 בהוראות תכנית מר/מק/177/ 74 ניתן באישור הוועדה לבנות בקו ביניים קדמי ואחורי 4 מ' וצדי 3 מ'.

(9) לכוון רח קורל. בהתאם לסעיף 15.6.4 בהוראות תכנית מר/מק/177/ 74 ניתן באישור הוועדה לבנות בקו ביניים קדמי ואחורי 4 מ' וצדי 3 מ'.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה, בדבר אי פיצול יחידת הדיור. רישום ההערה יעשה ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת תנועה לנספח התנועה לבקשה להיתר.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער למימוש התכנית כ 10 שנים מיום תחילתה.



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

עפ"י תב"ע מר/מק/177/74

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	תכסית (מ"ר)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי	
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים א	ל/ר	ל/ר	180	84	50	0	314	ל/ר	1	224	8	2	1	4	3	4

הערות:

1. חלוקת שטחי השרות להלן:

25 מ"ר – סכנת חניה לרכב

15 מ"ר - חצר משק

7 מ"ר - מחסן

30 מ"ר - קירוי יציאה מחדר מגורים

7 מ"ר - ממ"ד

2. קווי בינין

מגרש פינתי - 2 קווי בינין קדמיים ו 2 קווי בינין צדיים.