

הוראות התכנית

תכנית מס' 420-1016575

מד/מק/177/242 - תוספת זכויות בניה בגבעת הלבונה 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 קובעת תוספת זכויות בניה, שינוי הוראות בינוי ושינוי קו ביניין עבור יח"ד צמודת קרקע דו משפחתית ברחוב גבעת הלבונה 37, ברעות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מד/מק/177/242 - תוספת זכויות בניה בגבעת הלבונה 37, רעות
מספר התכנית	מספר התכנית	420-1016575
שטח התכנית	שטח התכנית	0.464 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (1) (א) (1)
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	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	202182
קואורדינאטה Y	643911

1.5.2 תיאור מקום

יח"ד צמודת קרקע ברחוב גבעת הלבונה 37, רעות.

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	גבעת הלבונה מ"ר	37	

שכונה רעות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5296	מוסדר	חלק	164	

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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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
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
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
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/ 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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טלי בודנהיימר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טלי בודנהיימר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		08: 37 14/08/2023	טלי בודנהיימר	13/08/2023			רקע	בינוי
כן		15: 43 06/03/2022	טלי בודנהיימר	06/03/2022			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		08: 35 06/01/2022	טלי בודנהיימר	30/12/2021		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			רזאל(ע.צ.) סוכנויות בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	גבעת הלבונה מ"ר	37			ofer@net- ins.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			רזאל(ע.צ.) סוכנויות בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	גבעת הלבונה מ"ר	37			ofer@net-ins.co.il

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
	מודד	יזיד בדיר	1389		כפר קאסם	(1)				yazed.b. 86@gmail.co m

(1) כתובת: כפר קאסם ת.ד. 672.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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, שינוי הוראות בינוי ושינוי קו ביניים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 65 מ"ר שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת, תוספת 18 מ"ר שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת, ותוספת 9 מ"ר שטח שרות מעל לכניסה הקובעת לפי סעיף 62א(א)(1)(1)א(1) לחוק.
2. שינוי קו ביניים קדמי מ 5 מ' ל- 3.90 מ' לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
3. שינוי הוראות בינוי מתכנית מר/מק/177 / 74 בדבר מחסנים, מרתפים וחצר אנגלית, לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק.
4. הגדלת התכסית מ 224 מ"ר בתכנית מר/מק/177 / 74 ל 248 מ"ר בתכנית זו לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	464	100
סה"כ	464	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	464.01	100
סה"כ	464.01	100



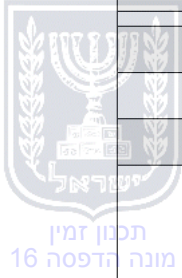
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בהתאם לשימושים עבור "מגורים" בתכניות תקפות לפי סעיף 1.6 להוראות תכנית זו.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניו מחסנים</p> <p>1. תתאפשר הקמת מחסן בנוי וכן מחסן גינה בנוי /קל בקומת הקרקע, בשטח כולל עבור 2 המחסנים של עד 16 מ"ר, בכל תחום המגרש, ובלבד שיבנו במקום מוצנע, בנצפות נמוכה משטחים ציבוריים ושולבו בקירות הפיתוח ו/או המבנה. גמר קירות המחסנים הבנויים יהיה תואם לקירות בהם ישולבו.</p>
ב	<p>הוראות בניו קומת מרתף:</p> <p>1. תותר חשיפת קירות המרתף בצידו האחד ובניית חצר אנגלית מונמכת עד למפלס המרתף, ובמרווחי הבניה.</p> <p>2. במרתף תתאפשר הקמת מטבחון וחדרי רחצה הכוללים מקלחת ו/או אמבטיה.</p> <p>3. המרתף יהווה חלק בלתי נפרד מיחידת הדיור והגישה למרתף תהיה מתוך יחידת הדיור.</p> <p>4. יתאפשרו מדרגות חיצוניות למרתף במרווחי הבניה.</p> <p>5. אוורור טבעי ותאורה טבעית למרתף יהיו בהתאם לקבוע בחוק.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
3.9		4	3	0 (6)	1	2	8 (5)	1	248 (4)	406		115 (3)	93 (2)	198 (1)	464	מגורים א'	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

הוראות טבלה 5:

תוספת שטחים עבור מיגון עפ"י הוראות פקעי"ר לא תחשב תוספת בזכויות בניה ו/או הגדלת תכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בנוסף, אושר ניווד של 22.85 מ"ר מתת הקרקע אל מעל הקרקע בהקלה שאושרה בהיתר מס 20180049 ..

(2) 9 מ"ר מבוקש בבקשה זו עבור מחסנים+ 7 מ"ר נטו למחסנים+7 מ"ר נטו ממ"ד+ 25 מ"ר חניה מקורה+15 מ"ר נטו חצר משק+ 30 מ"ר קירוי יציאה מחדר מגורים ..

(3) בנוסף, אושר ניווד של 22.85 מ"ר מתת קרקע אל מעל קרקע בהקלה שאושרה בהיתר מס 20180049 ..

(4) מ"ר ולא % ..

(5) אושר גובה של 8.8 מ' בהקלה בהיתר מס 20180049. הגובה כולל גובה מסתור מערכות על הגג..

(6) קו בניין צידי ימני בגבול "0" עם השכן, גם עבור מרפסת, בהקלה מסעיף 15.6.5 שניתנה בהיתר מס 20180049..



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים בהליך הרישוי

תנאי למתן היתר בניה הינו רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011 בדבר איסור פיצול יחידת הדיור הקיימת לשתי יחידות או יותר. רישום ההערה יהיה ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

כ 10 שנים מיום תחילת התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

עפ"י תב"ע מר/מק/177/74

קדמי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (מ"ר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	אחורי	צדי שמאלי	צדי ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
4	4	3	0 (3)	1	2	8.0(2)	224	1	ל/ר	314	0	50 (1)	84	180 (1)	ל/ר	ל/ר	מגורים א

הערות:

1. בנוסף, אושר ניווד של 22.85 מ"ר ממתחת לקרקע אל מעל לקרקע בהיתר 20180049.
2. אושר גובה של 8.8 מ' בהקלה בהיתר 20180049. הגובה כולל מסתור מערכות על הגג.
3. קו ביניים צדי ימני בגבול "0" עם השכן, גם עבור מרפסת, בהקלה מסעיף 15.6.5, שניתנה בהיתר 20180049.

4. חלוקת שטחי השרות להלן:

- קירווי חניה - 25 מ"ר
- חצר משק - 15 מ"ר (נטו)
- מחסן - 7 מ"ר (נטו)
- קירווי יציאה מחדר מגורים - 30 מ"ר
- ממ"ד - 7 מ"ר (נטו)