

הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0972869

מד/מק/177/238 - קשת 43, 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 את השינויים הבאים עבור יח"ד מסוג "בית בודד", הצמודה לשצ"פ, ברחוב קשת 43 רעות:
תוספת זכויות בניה, שינוי גובה המבנה ושינוי הוראות בינוי.



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

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מד/מק/238/177 - קשת 43, רעות

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

420-0972869

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

0.500 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4

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 לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מודיעין-מכבים-רעות

201232 קואורדינאטה X

643990 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום המגרש צמוד שצ"פ מצידו הצפוני והמערבי, ממזרח יח"ד דומה ומדרום רחוב קשת.

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
	43	קשת מכבים רעות	מודיעין-מכבים-רעות

שכונה רעות



1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5299	מוסדר	חלק	123	

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

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: 09 02/02/2022	נעמי גלברט	02/02/2022	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		11: 06 20/03/2022	יזהר קדמי	11/03/2022	1	1: 200	רקע	בינוי
לא		13: 58 30/01/2022	נעמי גלברט	08/11/2021	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	דוד מחלוף			מודיעין- מכבים- רעות	קשת מכבים רעות	43			Dudi@mdsr- investments .com
	פרטי	רקפת מחלוף			מודיעין- מכבים- רעות	קשת מכבים רעות	43			Dudi@mdsr- investments .com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דוד מחלוף			מודיעין- מכבים- רעות	קשת מכבים רעות	43			Dudi@mdsr- investments.com
פרטי	רקפת מחלוף			מודיעין- מכבים- רעות	קשת מכבים רעות	43			Dudi@mdsr- investments.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

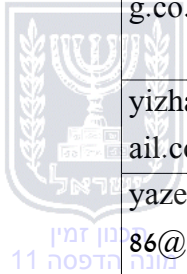
הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נעמי גלברט	15776		מודיעין- מכבים- רעות	שמעון	90			nomi@nomik g.co.il
אדריכל	אדריכל	יזהר קדמי	14792036		רשפים	(1)		04-6924014		yizhark@gm ail.com
מודד מוסמך	מודד	יזיד בדיר	1389		כפר קאסם	(2)				yazed.b. 86@gmail.co m

(1) כתובת: (שלפים).

(2) כתובת: ת.ד. 672.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 גובה המבנה ושינוי הוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת של שטחים עיקריים מעל לכניסה הקובעת בהיקף של 106 מ"ר ותוספת של שטחים עיקריים מתחת לכניסה קובעת בהיקף של 84 מ"ר, לפי סעיף 62א (א) (1) (א) (1) לחוק.
2. הגבהת המבנה מ 8 מ' בתכנית מר/מק/177/74 ל 9 מ' לפי סעיף 62א(א) לחוק.
3. שינוי הוראות בינוי מתכנית מר/מק/177/74 בדבר שטח עיקרי מותר לבניה בקומת קרקע, ממ"ד, חומרי גמר, חצר משק, מחסן, בריכת שחיה, קירווי חוץ, מצללות, מרתפים וחניה לפי סעיף 62א(א) (5) לחוק.
4. הגדלת תכסית מ 224 מ"ר בתכנית מר/מק/177/74 ל 250 מ"ר לפי סעיף 62א(א) (5) לחוק.
5. 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(א) (9) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		2557
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	2557
להריסה	מגורים א'	2557

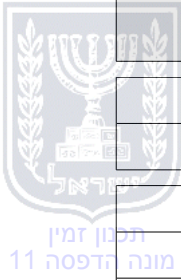
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	500	100
סה"כ	500	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500.94	100
סה"כ	500.94	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>(1) השטח העיקרי המותר לבניה בקומת הקרקע יהיה 170 מ"ר.</p> <p>(2) את הממ"ד ניתן לבנות בקומת קרקע או בקומת המרתף.</p> <p>(3) גמר חוץ של המבנה יבוצע באמצעות טיח בגוון בהיר. ניתן לשלב חומרים נוספים דוג' עץ, אבן, בטון חשוף או אחר בכפוף לאישור אדר' העיר, ככל שהדבר בא להבטיח מצויינות ואיכות אדריכלית.</p> <p>(4) תתאפשר הקמת חצר משק עד לגבול מגרש מערבי לכיוון השצ"פ ותשולב בקירות הפיתוח ו/או המבנה. מיקום חצר המשק יהיה באופן סביר ביחס לשימוש אליו נועדה. גמר קירות חצר המשק יהיה תואם לקירות המבנה.</p> <p>(5) מחסן:</p> <p>תתאפשר הקמת מחסן בנוי בקומת הקרקע בכל תחום המגרש ובלבד שיבנה במיקום מוצנע, בנצפות נמוכה משטחים ציבוריים וישולבו בקירות הפיתוח ו/או המבנה. גמר קירות המחסנים יהיה תואם לקירות בהם ישולב.</p> <p>(6) בריכת שחיה:</p> <p>א) תותר הקמת בריכת שחיה פרטית ו/או ג'קוזי במרווחי הבניה</p> <p>ב) סביב שפת הבריכה תשמר רצועה למעבר עפ"י הנחיות יועץ בטיחות.</p> <p>ג) חלל למתקנים טכניים לבריכה, ניתן למקמו במרווחי הבניה ושלא בצמוד למבנה המגורים.</p> <p>החלל ימוקם בתת קרקע ו/או ישולב בקירות הפיתוח במגרש עד למרחק של 1 מ' מגבול המגרש.</p> <p>(7) קירוי חוץ</p> <p>א) במרווחי הבניה יותר קירוי חוץ עד מרחק 1 מ' מגבולות המגרש</p> <p>ב) הקירוי יהיה פתוח, ללא קירות משני צדדים לפחות.</p> <p>(8) מצללות</p> <p>תותר הקמת מצללות בשילוב קורות דקורטיביות לא מקורות (פלדה/בטון/חומר קל אחר) כחלק מעיצוב המבנה, עד למרחק 1 מ' מגבול מגרש.</p> <p>בכיוון מערב לכיוון השצ"פ, ניתן להקים מצללה כנ"ל עד קו גבול המגרש.</p>
ב	מרתפים
	<p>(1) הגישה למרתף תהווה חלק אינטגרלי מיחידת הדיור ותעשה מתוך היחידה עצמה. בנוסף, ניתן למקם גם מדרגות חיצוניות גישה למרתף צמודות דופן.</p> <p>(2) תותר חשיפת קירות המרתף בחזית אחת ובניית חצר מונמכת עד למפלס המרתף ובמרווחי הבניה.</p> <p>(3) במרתף תותר בניית מטבחון וחדרי רחצה הכוללים מקלחת ו/או אמבטיה, וכן חדר כביסה.</p> <p>(4) אורור טבעי ותאורה טבעית למרתף יהיו בהתאם לקבוע בחוק.</p>

מגורים א'	4.1
<p>חניה</p> <p>ג</p> <p>(1) ניתן להקים סככת חניה לרכב בחזית הקדמית של המגרש, ובתחום המגרש בלבד. (2) ניתן לבצע קירוי שטוח לסככת החניה מבטון תוך שמירה על התאמתם לסביבה. (3) מסביב לחניה לא ייבנה קיר היקפי אולם יתכן שילוב של קורות דקורטיביות ו/או קיר תומך.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	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	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
4	4	(4) 1	3	1	2	(3) 9	1	(2) 250	504		134	84	(1) 286	500	2557	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:

- (א) ניתן לנייד 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.
 (ב) תוספת שטחים עבור מיגון עפ"י הוראות פקע"ר לא תחשב תוספת בזכויות בניה ו/או הגדלת תכסית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם ניתן יהיה להקים בקומת הקרקע עד 170 מ"ר.
- (2) מ"ר לא %.
- (3) כולל גובה מסתור מערכות על הגג.
- (4) תותר בניית חצר משק בקו בנין 0.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

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

מימוש התכנית תוך כ-5 שנים מיום תחילתה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(4) 4	(2) 1	(4) 3	(4) 4	1	2	8	224 מ"ר	1	ל/ר	314	-	50	(1) 84	180.0	ל/ר	ל/ר	מגורים א'

הערות:

- (1) חלוקת שטחי שירות ע"פ תכנית מאושרת מר/מק/74/177,
- (2) השטח כולל: 25 מ"ר חניה, 15 מ"ר (נטו) חצר משק, 7 מ"ר (נטו) מחסן, 7 מ"ר (נטו) ממ"ד ו- 30 מ"ר עבור קירוי ביציאה מח. מגורים
- (3) קו בנין צדדי 1.0 מ' במקרה של "בית בודד" היושב במגרש בודד, בצד הגובל בשטח ציבורי.
- (4) באישור הועדה