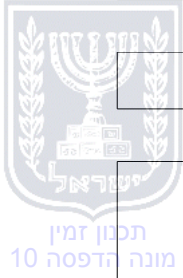


הוראות התכנית

תכנית מס' 420-1094697

מד/מק/177/245 - תוספת זכויות בניה רח' עצמון 36, 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 ושינוי הוראות בנייה, עבור יחיד צמודת קרקע, ברחוב עצמון 36, ברעות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מד/מק/177/245 - תוספת זכויות בניה רח' עצמון 36,
רעות

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית
420-1094697

1.2 שטח התכנית
0.509 דונם

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62 א (א) (5), 62 א (א) (9), 62 א (א) (1) (א) (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 |
| קואורדינאטה X | 202205 |
| קואורדינאטה Y | 644011 |

1.5.2 תיאור מקום

יחידת הדיור גובלת ממזרח ומדרום בשצ"פ; מצפון בדרך (רחוב עצמון) ומעבר לו מגורים דומים; ממערב - בית מגורים דומה צמוד.

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 |
|-------|----------|------------------|--------------------|
| | 36 | עצמון 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 |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 5296 | מוסדר | חלק | 38 | |

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

| תאריך | פרק | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-----|-------------------------|--------------------|--|---------|-------------------|
| 04/05/1989 | | 2813 | 3654 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/177 תחולנה על תכנית זו. | שינוי | גז/177 |
| 13/06/1991 | | 2703 | 3887 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/177 תחולנה על תכנית זו. | שינוי | גז/177/1 |
| 21/11/1991 | | 839 | 3945 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מר/במ/177 ממשיכות לחול. | שינוי | מר/במ/177/3 |
| 03/09/1992 | | 4476 | 4037 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/מד/במ/177 ממשיכות לחול. | שינוי | גז/מד/במ/177/4 |
| 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 ממשיכות לחול. | שינוי | מר/177/15 |
| 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 |
| 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 |

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 |
| לא | | 14: 53 18/07/2022 | נעמי גלברט | 18/07/2022 | 1 | | רקע | זכויות בניה מאושרות |
| לא | | 13: 39 25/01/2023 | שירי פרידמן | 12/12/2022 | 1 | 1: 250 | רקע | בינוי |
| לא | | 14: 19 21/08/2022 | נעמי גלברט | 08/08/2022 | 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 | איריס אהרוני | | | מודיעין- מכבים- רעות | עצמון מכבים רעות | 36 | 054-4900480 | | mosheb@ib bls.co.il |
| | פרטי | מתי אהרוני | | | מודיעין- מכבים- רעות | עצמון מכבים רעות | 36 | 054-4900480 | | mosheb@ib bls.co.il |

1.8.2 יזם**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|-------------|---------------|----------|----------------------------|-----------------|-----|-------------|-----|----------------------------------|
| ה.אדריכלו ת | עורך ראשי | נעמי גלברט | 15776 | | מודיעין- מכבים- רעות | שד הרכס | 13 | 054-7605102 | | nomi@nomik g.co.il |
| אדריכלית | אדריכל | שירי פרידמן | 101603 | | רחובות | הנשיא הראשון | 54 | | | shiri.friedma n@gmail.co m |
| מודד מוסמך | מודד | טארק עויסאת | 1212 | | באקה אל גרבייה | (1) | | 050-6908538 | | taosurv@gm ail.com |

(1) כתובת : ת.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 ושינוי הוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת של שטחים עיקריים מתחת לכניסה הקובעת בהיקף של 130 מ"ר. לפי סעיף 62א (א) (1) (א) (1) לחוק.
2. שינוי בהוראות בינוי מתכנית מר/מק/177/74 בדבר מרתפים וחניה. לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק.
3. 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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

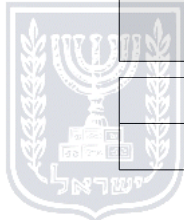


תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים א' | 3018 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-----------|-----|--------|
| מגורים א' | 509 | 100 |
| סה"כ | 509 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים א' | 509.27 | 100 |
| סה"כ | 509.27 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

| מגורים א' | 4.1 |
|---|-------|
| שימושים | 4.1.1 |
| בהתאם לשימושים למגורים בתכניות תקפות המפורטות בסעיף 1.6 להוראות תכנית זו. | |
| הוראות | 4.1.2 |
| מרתפים א (1) המרתף יהווה חלק בלתי נפרד מיחידת הדיור. הגישה למרתף תהיה מתוך יחידת הדיור. (2) במרתף תותר בניית מטבח וחדרי רחצה הכוללים מקלחת ו/או אמבט. (3) אוורור טבעי ותאורה טבעית למרתף בהתאם לקבוע בחוק. | |
| חניה ב (1) תותר בניית קירוי שטוח לסככת חניה מבטון / מבניה קלה בגובה של 2.7 מ' לכל היותר מפני הקרקע במרכז שטח החניה. (2) תתאפשר הקמת קיר היקפי מסביב לחניה, מלבד בחזית החניה פונה אל הרחוב. בחזית החניה תותר סגירת החניה באמצעות שער / תריס. | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | | גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכנית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | יעוד | |
|---------------|------------|-------|------------|-----------|--------------------|-----------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|--------------------|--------|-------------------|-----------------|---------|-----------|-------|
| | קדמי | אחורי | צידי-שמאלי | צידי-ימני | מתחת לכניסה הקובעת | | | | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | |
| | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | | | | עיקרי |
| (5) 4 | (5) 4 | (5) 3 | (4) 1 | 1 | 2 | 8 | 1 | 224 | | (3) 180 | (2) 84 | (1) 180 | 509 | 3018 | 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 פקע"ר לא תחשב תוספת בזכויות בניה ו/או הגדלת תכנית.
- ניתן לנייד עד 5 מ"ר (עיקרי או שירות) מתחת למפלס הכניסה אל מעליה ולהיפך.
- שטחי הבניה המצוינים בטבלה הינם שטחים ברוטו, למעט במקרים בהם מצוין אחרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- בהיתר בניה מס' 20190219 נוידו 23 מ"ר עיקרי ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת שאינם מפורטים בטבלה זו.
- השטח כולל: 25 מ"ר סככת חניה לרכב, 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..
- (1) שטח נטו; (2) בהיתר בניה מס' 20190219 נוידו 23 מ"ר עיקרי ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת שאינם מפורטים בטבלה זו.
- לכיון שצפ מזרחי.
- בהתאם לסעיף 15.6.4 בהוראות תכנית מר/מק/177/74 ניתן באישור הוועדה לבנות בקו בניין קדמי ואחורי 4 מ' וצידי 3 מ'.

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..

6.2 תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתר בניה יהיה הסדרת הקיר המפריד בין המגרשים, בכתובות עצמון 34 ועצמון 36 בהתאם להוראות מר/מק/77 / 74 ובאופן המאפשר רוחב של 3 מ' עבור מקום החנייה בעצמון 34.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 10 שנים מיום תחילתה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10