

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 420-1071786

מד/מק/177/244 - תוספת זכויות בניה, מרום 5 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, תוספת גובה למבנה, שינוי בקווי בנין ושינוי בהוראות בינוי עבור בית דו משפחתי צמוד קרקע, ברחוב מרום 5 ברעות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מד/מק/244/177 - תוספת זכויות בניה, מרום 5 רעות

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 420-1071786

1.2 שטח התכנית 0.421 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) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9), 62 א (א) (1) (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
קואורדינאטה X	201251
קואורדינאטה Y	643523

### 1.5.2 תיאור מקום

ממזרח דו משפחתי צמוד; ממערב צמודי קרקע דומה; מדרום דרך (רחוב מרום) ומעבר לה מגורים דומה; מצפון שצ"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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	5	מרום 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
5298	מוסדר	חלק	21	

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
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
לא		18:48 08/08/2022	נעמי גלברט	08/08/2022	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		11:52 15/09/2022	שירי פרידמן	14/09/2022	1	1:250	רקע	בינוי
לא		11:21 05/07/2022	נעמי גלברט	05/07/2022	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	יוסף זליג			מודיעין- מכבים- רעות	מרום מכבים רעות	5	054-3913902		debrahockley@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		יוסף זליג			מודיעין- מכבים- רעות	מרום מכבים רעות	5	054-3913902		debrahockley@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	054-7605102		nomi@nomikg.co.il
מודד מוסמך	מודד	טארק עויסאת	1212		באקה אל גרבייה	(1)		050-6908538		taosurv@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	אדריכל	שירי פרידמן	101603		רחובות	הנשיא הראשון	54	054-5352620		shiri.friedman@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. 30100.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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 וניוד זכויות בניה, שינוי גובה המבנה, שינוי בקווי בנין ושינוי בהוראות בינוי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת של שטחים עיקריים מעל לכניסה הקובעת בהיקף של 110 מ"ר לפי סעיף 62א(א1) (1) (א) לחוק.
2. ניוד של שטחים עיקריים 50 מ"ר מתחת הכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת לפי סעיף 62א(א9) לחוק.
3. הגבהת המבנה מ 8 מ' בתכנית מר/מק/177/74 ל- 9 מ' לפי סעיף 62א(א4) לחוק.
4. שינוי בקו בנין צידי ואחורי. לפי סעיף 62א(א4) לחוק.
5. שינוי בהוראות בינוי לפי תכנית מר/מק/177/74 בדבר שטח עיקרי מותר בקומת קרקע, חומרי גמר, גגות, מצללות וקירויים, ח.משק וחניה לפי סעיף 62א(א5) לחוק.
6. הגדלת תכסית מ- 224 מ"ר בתכנית מר/מק/177/74 ל- 254 מ"ר, לפי סעיף 62א(א5) לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2162



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	421	100
סה"כ	421	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	420.5	100
סה"כ	420.5	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים בהתאם למאושר עבור "אזור מגורים א'" בתכניות תקפות לפי סעיף 1.6 להוראות תכנית זו.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>(1) במרווחי הבניה תותר הקמת מצללות ו/או קירויים עד מרחק 1 מ' מגבולות המגרש (כולל עמודים) ובלבד ששטח מקורה זה יהיה פתוח ללא קירות בשני צדדים לפחות.</p> <p>(2) גמר החוץ של המבנים יבוצע באמצעות טיח ו/או חומרי גמר נוספים כגון: אבן, לבנים/בריקים, בטון חשוף, זכוכית, מתכת, עץ וחומרים נוספים. הכל בכפוף לאישור אדרי' העיר.</p> <p>(3) תכנון החזיתות וחומרי הגמר ושילוב של חומרי גמר נוספים יהיו בכפוף לאישור אדרי' העיר.</p> <p>(4) גגות:</p> <p>א. יותר גג שטוח. בנוסף, יותר גג שטוח בשילוב גג רעפים.</p> <p>ב. במידה וההרחבה דורשת שינוי מיקום או תוספת יחידות למערכות טכניות קיימות, יש להציג במסגרת הבקשה להיתר הבניה מיקום חדש למערכות, דרכי גישה לתחזוקה ואלמנטים להסתרה.</p> <p>(5) תותר הקמת 2 מחסנים בשטח כולל עד 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.</p> <p>(6) ניתן לנייד שטחי שירות בין שימושי השירות השונים, מלבד מהממ"ד או אל הממ"ד.</p> <p>(7) ניתן יהיה לבנות עד 170 מ"ר שטח עיקרי בקומת קרקע.</p> <p>(8) חצר המשק הקיימת במרווחי הבנייה תשמש כשטח עיקרי ו/או ממ"ד.</p> <p>(9) לא תותר הקמת חצר משק נוספת במרווחי הבנייה.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>ניתן לבצע קירוי שטוח לסככת חניה מבטון ובגובה עד 2.50 מ', ובלבד ששטח מקורה זה יהיה פתוח מצידו, ללא קירות היקפיים.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 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		
								סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	9 (4)	1	254 (3)	424	84 (2)	340 (1)	421	2162	מגורים א'
4 (5)	3.6	2.7	0	1	2									

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 תכסית.
- שטחי הבניה המצוינים בטבלה הינם שטחים ברוטו, למעט במקרים בהם מצוין אחרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- 180 מ"ר מתכנית מאושרת + 50 מ"ר נידד ממרתף + 110 מ"ר מבוקשים בתכנית זו; מתוכם ניתן יהיה להקים בקומת הקרקע עד 170 מ"ר.
- השטח כולל: 25 מ"ר סככת חניה לרכב, 15 מ"ר חצר משק, 7 מ"ר (נטו) מחסן, 7 מ"ר (נטו) ממ"ד ו- 30 מ"ר עבור קירוי ביציאה מח. מגורים. ניתן לנייד שטחי שירות בין שימושי השירות השונים מלבד מהממ"ד או אל הממ"ד..
- 3) מ"ר לא %.
- 4) הגובה כולל מסתור מערכות בגג.
- 5) 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 למתן היתרי בניה

תנאי להיתר בניה יהיה חתימה על הסכם ביצוע נטיעות במקרקעי ציבור.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

מועד משוער למימוש התכנית, תוך 10 שנים מיום תחילתה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8