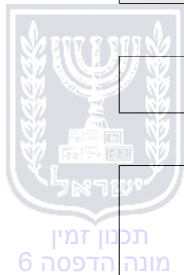


הוראות התכנית

תכנית מס' 420-1301241

מד/מק/177/247 - תוספת זכויות בניה ברח' שקד 5, רעות



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי מודיעין-מכבים-רעות

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005359156/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו קובעת תוספת זכויות בניה, ושינוי בהוראות בינוי, עבור יחיד צמודת קרקע ברחוב שקד 5 ברעות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מד/מק/247/177 - תוספת זכויות בניה ברח' שקד 5, רעות

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 420-1301241

1.2 שטח התכנית 0.420 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 62א (א) (5), 62א (ג)

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	201250
קואורדינאטה Y	644350

1.5.2 תיאור מקום**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	שקד 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
5294	מוסדר	חלק	27	

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 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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/מק/177/14	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מר/מק/177 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 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 ממשיכות לחול.	5193	2738		12/06/2003
מר/177/15	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מר/177 ממשיכות לחול.	4502	2543		13/03/1997
420-0514364	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 420-0514364. הוראות תכנית 420-0514364 תחולנה על תכנית זו.	11611	9184		04/09/2023
גז/מד/במ/177/4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/מד/במ/177 ממשיכות לחול.	4037	4476		03/09/1992



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					נעמי גלברט		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		נעמי גלברט		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
זכויות בניה מאושרות	רקע			1	25/01/2024	נעמי גלברט	10: 09 28/01/2024	לא
בינוי	רקע		1: 200	1	19/05/2024	נעמי גלברט	09: 12 19/05/2024	לא
מצב מאושר	רקע		1: 250	1	24/03/2024	נעמי גלברט	09: 40 24/03/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	יעלה שלומית דגן			מודיעין- מכבים- רעות	שקד מכבים רעות	5	052-3661111		tamirdagan55@gmail.com
	פרטי	תמיר דגן			מודיעין- מכבים- רעות	שקד מכבים רעות	5	052-3661111		tamirdagan55@gmail.com

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.אדריכלות	עורך ראשי	נעמי גלברט	15776		מודיעין- מכבים- רעות	שד הרכס	13	054-7605102		nomi@nomikg.co.il
מודד מוסמך	מודד	יזיד בדיר	1389		כפר קאסם	(1)		050-4968114		yazed.b.86@gmail.com
אדריכלית	אדריכל	שירי פרידמן	101603		רחובות	הנשיא הראשון	54	054-5352620		shiri.friedman@gmail.com

(1) כתובת : 1.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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, ושינוי בהוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת בהיקף של 10 מ"ר, ומתחת לכניסה הקובעת בהיקף של 15 מ"ר.
2. מתן אפשרות לניוד שטחים עד 5 מ"ר (מכל סוג) בין מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת וכן את שטח המחסן.
3. שינוי בהוראות בינוי מתכנית מר/מק/177/74 בדבר שטח בנייה עיקרי בקומת הקרקע, מרתפים, מחסנים וחומרי גמר.
4. הגדלת תכסית מ-224 מ"ר בתכנית מר/מק/177/74 ל-230 מ"ר בתכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1530



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

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

מצב מוצע

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



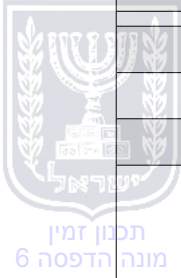
תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים בהתאם לשימושים המותרים ביעוד מגורים א' בתכנית מר/מק/74/177.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. הוראות בינוי</p> <p>א. שינוי לסעיף 15.4.4 מתכנית מר/מק/74/177 בדבר שטח לבנייה מירבי בקומת הקרקע : ניתן יהיה לבנות עד 160 מ"ר שטחים עיקריים בקומת הקרקע.</p> <p>ב. שינוי לסעיף 16.8 מתכנית מר/מק/74/177 בדבר חומרי גמר : חומרי הגמר של המבנים יבוצע באמצעות חומרי גמר שונים : טיח, אבן, לבנים/בריקים, זכוכית, ברזל, מתכת, עץ וכיו"ב. הכל בכפוף לאישור אדר' העיר.</p> <p>2. אחסנה :</p> <p>שינוי לסעיף 15.5.1 מתכנית מר/מק/74/177 בדבר מחסנים :</p> <p>ניתן יהיה למקם מחסן אחד בתחום המגרש, עפ"י חלופות מיקום כדלקמן ובהתאם לשטח הבנייה המפורט בטבלה 5 עבור מחסן.</p> <p>א. ניתן יהיה למקם מחסן במרווחי הבנייה של קומת המרתף, במרחק של לכל הפחות 1 מ' מגבול המגרש, בחללים מוצנעים, אשר אינם נצפים מן הרחוב. הגישה למחסן תהיה מחוץ ליחידת הדיור. ניתן יהיה לנייד את שטחי המחסן לקומת המרתף.</p> <p>ב. ניתן יהיה למקם מחסן בקומת הקרקע במרווחי הבנייה בחזית אחורית וצידיית בלבד. המחסן יהיה צמוד לקירות המבנה או קירות הגדר ההיקפית ויהיה מוצנע באופן שלא יהיה נצפה משטחים ציבוריים או מחזית הרחוב.</p> <p>3. מרתף :</p> <p>שינוי לסעיף 15.4.3 מתכנית מר/מק/74/177 בדבר מרתפים :</p> <p>א. המרתף יהווה חלק בלתי נפרד מיחידת הדיור. תוקם גישה למרתף מתוך יחידת הדיור.</p> <p>ב. תותר חשיפת קירות המרתף ובניית חצר מונמכת עד למפלס המרתף כולל מדרגות חיצוניות שאינן צמודות לקיר המרתף.</p> <p>ג. ניתן להתקין מטבחון וחדרי רחצה הכוללים מקלחת ו/או אמבט.</p> <p>ד. אורור 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 יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת
											עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	
(5) 4	(5) 4	(5) 3	0	1	2	8	1	(4) 230	339	(3)	(2) 65	(1) 84	190	420.5	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:

שטחי הבנייה הינם שטחי בניה ברוטו, למעט מקרים בהם מצוין אחרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 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 מחדר מגורים.
- (2) מתוכם 50 מ"ר הינם נטו.
- (3) ניתן לנייד שטחים עד 5 מ"ר (מכל סוג) בין מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת, וכן ניתן יהיה לנייד את שטח המחסן אל מתחת לכניסה הקובעת, בכפוף לעמידה בתכנית, קווי בניין, גובה ושאר הוראות הבינוי שקובעת תכנית זו.
- (4) מ"ר ולא %.
- (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 בהליך הרשוי והביצוע

6.1.1 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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער למימוש התכנית, תוך 10 שנים מיום תחילתה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6