

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

רע/מק/1/444

תכנית מס'

אגף תכנון

27-02-2007

מרכז

מחוז

נחל קביל

רעננה.

מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת

סוג התכנית

תוכן העניינים

4	1. זיהוי וסיווג התכנית
10	2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה
10	3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית
11	4. יעודי קרקע ושימושים
12	5. טבלת זכויות והוראות בניה
13	6. הוראות נוספות
13	7. ביצוע התכנית
14	8. אישורים וחתימות

דברי הסבר לתכנית

1. המגרש הינו פינתי ויושב על רחובות אינשטיין ממזרח ובובר (רח' קטון ללא מוצא) מדרום.
2. על המיגרש קיים מבנה בקווי בנין – 5 מטר לרח' אינשטיין ו4 מטר לרח' בובר.
3. הבתים מדרום ובית ומעבר לרחוב בובר עומדים בקו בנין 4 מטר.
4. הבקשה היא להשאיר קו בנין קדמי לרח' בובר 4 מ' במקום 5 מ' ע"פ התב"ע התקפה.
5. כמו כן מבוקשת תוספת אחוזי בניה של 6% מהחלק היחסי של המגרש.
6. התוכנית מתייחסת ליחידה אחת מבית דו – משפחתי וחלה על חלק מהחלקה – מגרש ב'.

תכנית מס' רע/מק/1/444**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית	שינוי קוי בנין ותוספת שטח עיקרי
1.2	שטח התכנית	398 מ"ר
1.3	מהדורות	שלב הגשה מספר מהדורה 3
		תאריך עדכון 11/02/2007
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית תוכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית	ועדה מקומית תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי רענגה
- קואורדינטה מערב 189175
מזרח Y –
קואורדינטה דרום 676925
צפון X –
- 1.5.2 תאור מקום** בית דו משפחתי קיים הגובל ברחובות ציפמן , איינשטיין ובובר
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית** רשות מקומית רענגה
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית** ישוב רענגה
שכונה -
רחוב איינשטיין
מספר בית 4
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6581	מוסדר	חלק מהגוש		469, מגרש ב'

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רע/2000	שינוי	תוכנית מתאר רעננה תוכנית זו משנה את התוכנית המפורטת ע"פ המפורט בתוכניות וכל יתר הוראות של התוכנית ממשיכות לכול	3813	08/11/1990
רע/292/1 א	כפיפות	בניה כחללי גגות רעפים וחדרי יציאה לגג	4719	06/1/1999
רע/מק/1 / 400	כפיפות	בריכות שחיה	5098	30/7/2002
רע/מק/1 / 284 ב'	כפיפות	מרתפים	5119	14/10/2002

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל"ר			

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		רשמו את תאריך האישור
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		רשמו את תאריך האישור
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		רשמו את תאריך האישור

1.6.4 ערר על התכנית		
שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
לא רלוונטי		

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב	ל"ר	15	ל"ר	04/03/2006	יואל יושפה	ו. מקומות	
תשריט התוכנית כולל בניי	מחייב	1:250	ל"ר	1	25/12/2005	יאיר דוידובסקי	ו. מקומות	

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין 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 מטעמו

מגיש התכנית 1.8.1

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מגיש התכנית	חגית רבקה שוקרון	022682165			רח' דוד אלעזר 72 רעננה 43205	09-7453539	052-4839918		Madison- imo@wanadoo.fr
מגיש התכנית	דניאל שוקרון	015332018			רח' דוד אלעזר 72 רעננה 43205	09-7453539	052-3868798		Madison- imo@wanadoo.fr

1.8.1.1 יזם במפעל

זמ"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זחית	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במפעל
Madison- immo@wanadoo.fr		052- 4839918	09- 7453539	רח' דויד אלעזר 72 רעננה 43205			022682165	חגית רבקה שוקרון		יזם במפעל
Madison- immo@wanadoo.fr		052- 4839918	09- 7453539	רח' דויד אלעזר 72 רעננה 43205			015332018	דניאל שוקרון		יזם במפעל

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

זמ"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זחית	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
Madison- immo@wanadoo.fr		052- 4839918	09- 7453539	רח' דויד אלעזר 72 רעננה 43205			022682165	חגית רבקה שוקרון		בעלים
Madison- immo@wanadoo.fr			09- 7453539	רח' דויד אלעזר 72 רעננה 43205			015332018	דניאל שוקרון		בעלים

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

זמ"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זחית	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מודד
j-s- arch@actom	03- 5403550	054- 4200395	1599- 559696	אוישסקין 62 רמת-השרון	יגאל יושפה אדריכלים בע"מ.	26020	051072015	יגאל יושפה	אדריכל	אדריכל
	09- 7674406	054- 4250050	09- 7670772	רח' חדפנה 8 חוד השרון	דודובסקי יאיר- מודד מוסמך	547	050251834	יאיר דודובסקי	מודד מוסמך	מודד

12/02/2007

עמוד 9 מתוך 15

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ד"ר	ל"ר

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**

שינוי קווי בנין, תוספת שטח עיקרי, הריסת מבנה קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת הוראות בנייה:

- ☐ שינוי קו בנין קדמי (דרומי) מ-5.0 מ' ל 4.0 מ'. תא 1.
- ☐ תוספת 6% שטח עיקרי. תא 1.
- ☐ הריסת מבנה קיים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סוג נתון כמותי	סה"כ במצב המוצע	תוספת למצב המאושר	הערות
שטח התכנית – דונם	0.398		
מגורים – מספר יח"ד	1		
מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר	222.88	23.88	במ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	מגורים א
ל"ר	ל"ר	1

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'

4.1.1 שימושים מגורים

4.1.2 הוראות ל"ר

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

א. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר / הוועדה המקומית.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3 חניה

2 חניות לכל יח' דיור.

6.4 הריסת מבנים

- א. מבנה / גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה / גדר המיועדים להריסה.
- ב. לא יוצאו התרי בנייה במגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה וכן לא יוצאו התרי בניה במגרשי התמורה שהוקצאו לבעלי החלקות המקוריות בהן סומנו מבנים להריסה, אף אם במגרשי התמורה לא מסומנים מבנים להריסה, אלא לאחר הריסת המבנים המסומנים במגרש ובחלקה המקורית. תנאי זה יחול גם על בעלי חלקות מקוריות שבהן סומנו מבנים להריסה, גם עם החלקה המקורית יועדה בתוכנית לצורכי ציבור.
- ג. כל הוצאות בגין הריסת המבנה ופינוי המגרש, יחל על מבקש היתר הבניה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

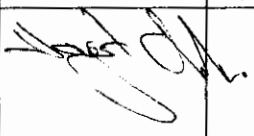
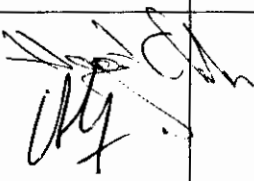
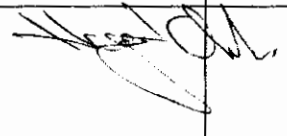
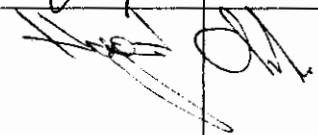
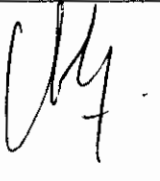
7.2 מימוש התכנית

התוכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה כחוק.

8. אישורים וחתימות**8.1 אישורים**

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
דורון יום טוב ניב, עו"ד יו"ר ועדת משנה לתכנון ולבניה רעננה	ועדת משנה <u>דע"ב</u> הפקדת תכנית מס' <u>רע/מק/1/444</u> ועדת משנה החליטה לחפיק את התכנית בישיבה מס' <u>21</u> ביום <u>1.11.06</u> יו"ר הועדה	ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
25.2.07			022682165	חגית רבקה שוקרון	מגיש התכנית
25.2.07			015332018	חגית רבקה שוקרון א'ל	
25.2.07			022682165	חגית רבקה שוקרון	יזם בפועל
25.2.07			015332018	חגית רבקה שוקרון ז'ל	
25.2.07			022682165	חגית רבקה שוקרון	בעלי עניין בקרע
25.2.07			015332018	דניאל שוקרון	
12.2.2007	יואל יושפה אדריכלים בע"מ		051072015	יואל יושפה	עורך התכנית
26.2.07	דודובסקי יאיר מודד מוסמך - מבקר מ.ר. 547		050251834	יאיר דודובסקי	

13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

רשימת תיוג

טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

- יש לסמן ✓ במקום המתאים.
- יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾	✓	
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:	✓	
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	✓	
		• שמירת מקומות קדושים	✓	
		• בתי קברות	✓	
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	✓	
רדיוסי מגן		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?	✓	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	✓	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	✓	
	1.1	שם התוכנית	✓	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.

	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוהל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
✓	-	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית ⁽²⁾
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	✓	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1, 2.4.2	
	✓	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
	✓	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽³⁾	4.1	
	✓	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	✓	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	✓	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריט מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	✓	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	✓	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾
✓		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או : קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים ⁽⁴⁾

⁽²⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽³⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
--	--	---	-----	--

14. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה יואל יושפה (שם), מס' תעודת זהות 051072015, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רע / מק / 1 / 444 ששמה שינוי קוי בנין ותוספת שטח עיקרי (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 26020.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. יאיר דוידובסקי, מודד מוסמך, תסריט ומפת מדידה.

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

יואל יושפה
אדריכלים בע"מ

חתימת
המצהיר

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה יאיר דוידובסקי,

מס' תעודת זהות 050251834,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' רע / מק / 1 / 444 ששמה שינוי קוי בנין ושטח עיקרי (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום מבנה ויש בידי תעודה מטעם מסלול הכשרה מקצועית (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 547 או לחלופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

~~דוידובסקי יאיר~~
~~מבקר~~
~~מועד מוסמך – 547~~
~~מ.ר.~~

חתימת
המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 444/1/4/8

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 25.12.05 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

דוידובסקי יאיר
מודד מוסמך - מבקר
מ.ר. 547
חתימה

דוידובסקי יאיר
מודד מוסמך - מבקר
מ.ר. 547
שם המודד המוסמך _____
מספר רשיון _____

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 23.11.06 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

דוידובסקי יאיר
מודד מוסמך - מבקר
מ.ר. 547
חתימה

דוידובסקי יאיר
מודד מוסמך - מבקר
מ.ר. 547
שם המודד המוסמך _____
מספר רשיון _____

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.