

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

משרד הפנים מחוז מרכז
6 - 02. 2008
נתקבל
תיק מס':

תכנית מס': רע/מק/1/441

שינוי לתוכנית רע/2000, רע/171/ה, רע/171.

אגף הנדסה

24-01-2008

נתקבל

מרכז

מחוז

רעננה

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

סוג התכנית

דברי הסבר לתכנית

1. שינוי קוי בניין.
2. 4 יחידות דיור ללא תוספת שטח: 2 דירות גן, 1 דירה בקומה ראשונה
1 דירה בקומה שניה בתוספת ניצול חלל בעליית הגג.

מחוז מרכז

תכנית מס': רע/מק/1/441

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	1.1	מבנה מגורים ברחוב אחד העם 25
שטח התכנית	1.2	574 מ"ר
מהדורות	1.3	שלב הגשה
מספר מהדורה	2	
תאריך עדכון		20.1.08, 17.11.07, 17.05.07, 22.8.06
סיווג התכנית	1.4	סוג התכנית
		תכנית מתאר מקומית ברמה המפורטת
		ועדה מקומית
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית
		תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

נתונים כלליים	1.5.1	מרחב תכנון מקומי קואורדינטה X קואורדינטה Y
		רעננה $x=676,500$ $Y=189,200$
תאור מקום	1.5.2	המגרש נמצא על רחוב אחד העם.
רשויות מקומיות בתכנית	1.5.3	רשות מקומית רעננה
כתובות שבהן חלה התכנית	1.5.4	התייחסות לתחום הרשות
		כל תחום הרשות
		ישוב רעננה
		שכונה מרכז
		רחוב אחד העם
		מספר בית 25
גושים וחלקות בתכנית	1.5.5	

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בחלקן	מגרש
6581	מוסדר	חלק מהגוש	132	

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 היחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רע/171/1 ה	שינוי	תכנית זו משנה רק את	3731	31.12.89
רע/171/1	שינוי	המפורט בתכנית זו וכל	2889	3.2.83
רע/2000	שינוי	יתר ההוראות בתכנית	3813	8.11.90
		רע/מק/1/441 ממשיכות לחול.		6.1.99
רע/292/1 א	כפיפות		4719 (חללים ויציאות לגג)	

1.7
מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות תשריט תוכנית	מספר עמודים	קני"מ	תחילה	סוג המסמך
	ועדה מקומית רעננה.	אריאל וינטר	25.12.07		16			הוראות תוכנית
	ועדה מקומית רעננה.	אריאל וינטר	25.12.07	1		1:250		תשריט
	ועדה מקומית רעננה.	אריאל וינטר	25.12.07	1		1:200	מנחה, כשחלק מההנחיות מחייבים : גובה המבנה, מבנה מדורג למזרח ומערב, גג רעפים, חומרי גמר קשיחים, קווי בנין, מרתף חניה תת קרקעי.	נספח בינוי

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

מגיש התכנית	ע"ד	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				53331674			רח' פרוג 8, תל אביב	03-5222273			

1.8.1.1 יזם בפועל

יזם בפועל	ע"ד	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				53331674			רח' פרוג 8, תל אביב	03-5222273			

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

בעלים	ע"ד	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				53331674			רח' פרוג 8, תל אביב	03-5222273			

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מחקר את המיתר: אדריכל • מודד •
winterer@zahav.net.il	09-9545182		09-9545186	סוקולוב 27 הרצליה		32167	1357353	אריאל וינטר	אדריכל	אדריכל
Gor-mal@zahav.net.il			09-9588444	רופין 9 הרצליה		408		סיני גורדון - ציון מלמודה	מודד	מודד

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

- שינוי מספר יחידות מ-3 יחידות ל-4 יחידות.
- שינוי קו בנין קדמי לרחוב אחד העם (מזרח) מ- 5.0 מטר ל- 10.80 מטר.
- שינוי קו בנין צדדי (דרום) מ-0 ל-2.0 מטר.
- שינוי קו בנין צדדי (צפון) מ-4.0 ל-2.0 מטר.
- שינוי קו בנין אחורי (מערב) מ-6.0 ל-4.0 מטר. על פי סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.
- בהתאם לסעיף 62א לחוק התכנון והבניה:
- 6% הקלה זכויות בניה בגין שיפור דיור לפי סעיף 62 א (9) לחוק התכנון והבניה.
- 5% הקלה בגין מעלית לפי סעיף 62 א (9) לחוק התכנון והבניה.

2.2 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		0.574	שטח התכנית – דונם
	I	4	מגורים – מספר יח"ד
		494	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3.0 הוראות לעניין יעודי קרקע

א. הסבה של יעודי קרקע שנקבעו בתכניות מתאר מקומיות ובתכניות מפורטות

יעוד לפי מבא"ת
אזור מגורים ג'

יעוד קרקע מאושר
אזור מגורים ב' דמוי ג'

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ב'

4.1.1 שימושים

א. מגורים

4.1.2 הוראות

- א. עיצוב אדריכלי
- ב. הוראות בינוי
- ג. הוראות פיתוח
- על פי נספח בינוי מנחה, כשחלק מהנתונים מחייבים: גובה המבנה, מבנה מדורג למזרח ומערב, גג רעפים, חומרי גמר קשיחים, קווי בנין, מרתף חניה תת קרקעי. הוצאת היתר בניה מותנה באישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי שתכלול העמדת בנינים, הסדרי חנייה, שטחי גינון, מעברים להולכי רגל, מתקני תשתית, חמרי בנין וחמרי גמר. תשריט הבינוי המצורף לתכנית זו מחייב ב: 1. גובה הבנין, 2. מספר מכסימלי של יחידות, 3. בניה מדורגת, 4. חניה במרתף תת קרקעי, 5. קווי בנין, 6. גג רעפים. על פי נספח בינוי ובהתאם להוראות מהנדס העיריה. פתחי חדרי האשפה והגז יפנו לכיוון צפון ולא דרום.

זכויות והוראות בניה

שם זכות	ברירת מחדל	ערכים נוספים	הערות
גודל מגרש	574 מ"ר		
שטח עיקרי מעל כניסה קובעת	494 מ"ר	86.0%	
שטחי שרות – מתחת לכניסה הקובעת	450 מ"ר	91%	משטח עיקרי
שטחי שרות – מעל לכניסה הקובעת	221 מ"ר	45 %	משטח עיקרי
סה"כ שטחי בניה	1165 מ"ר	203 %	
תכסית – מעל לכניסה הקובעת	48.5%		
מספר יח"ד	4		ליעוד או לתא שטח
צפיפות	7 יח"ד לדונם נטו		
גובה מבנה – מעל הכניסה הקובעת	12.50 מטר		
מספר קומות – מעל לכניסה הקובעת	ק+2+גג רעפים		
קו בנין קדמי	10.80 מטר	"כמסומן בתשריט"	
קו בנין צידי-ימני	2 מטר	"כמסומן בתשריט"	
קו בנין צידי-שמאלי	2 מטר	"כמסומן בתשריט"	
קו בנין אחורי	4 מטר	"כמסומן בתשריט"	
חניה			חניה תת קרקעית בלבד 2 חניית לכל דירה.

5.0 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מגורים ג	יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מועדון/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					אחוזי בניה כוללים (%)	הכסית משטח תא השטח (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד) לחונם (נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בניה (מטר)		אחורי
				מעל לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						מספר קומות	מספר קומות	קווי בניה (מטר)	קווי בניה (מטר)	
1			574	494	221	(4/3/2)	-----	(1) 450	1165	203%	48.5%	4	7	12.50	1	2	10.80	4

בהוספת חלל רעפים 10% משטח המיגרש ליח"ד

- (1) שיטחי השרות התת קרקעי כוללים 4 מחסנים של 6 מ"ר כ"א , סה"כ 24 מ"ר.
- (2) שיטחי השרות כוללים : 1. שיטחי ממדים 4 , ממדים של 12 מ"ר כ"א, סה"כ 48 מ"ר.
- (3) מרפסות פתוחות ככל שיהיו בבנין עד שטח של 140 מ"ר, יהיו בנוסף לשטחי השרות המצויינים בטבלה זו.
- (4) בקומת הקרקע ניתן יהיה לבנות עד 110 מ"ר שטחי שרות.
- (5) שטח גג פתוח לא יחושב במנין שטחי הבניה.

6. הוראות נוספות

6.1 חומרי גמר

יהיו מסוג קשיח בלבד כגון: זכוכית, אלומיניום, אבן לסוגיה או כל חומר אחר דומה בתיאום ובאישור עם אדריכל האגף.

6.2 בניית הגג

יחולו כל הוראות הבניה כמפורט בתוכנית מתאר מס' רע/292/1 א'. במידה שלא ניתן לנצל את חלל עליית הגג בהתאם לטבלת זכויות הבניה תתאפשר חריגה בגובה תחילת שיפוע הגג עד לניצול השטח המותר.

6.3 היטל השבחה

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

6.4 חניה

2 חניות לכל יחידה
החניה תהיה תת קרקעית בלבד.

6.5 פיתוח סביבתי

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

ב. גדר עילי
תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון חילחול מיי הנגר.

ג. גדר צפונית: הגדר הצפונית תהיה שקופה.

7. ביצוע התכנית

7.1 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

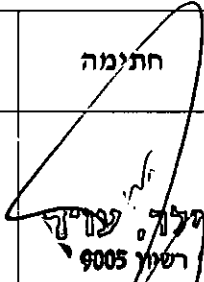
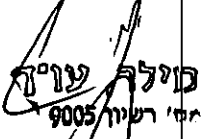
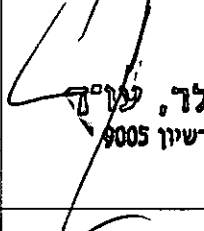
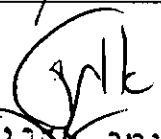
8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
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	ועדה מקומית אישור תכנית מס' <u>461/תת/תכ/2007</u> הועדה המקומית החליטה לאשר את התכ. בשיבה מס' <u>2007/008</u> מיום <u>02.05.07</u> הממונה על המחוז ויו"ר הועדה המחוזית	ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
25.09.06 17.05.07		י. מילר, עורך מס' רשיון 9005	53331674	עו"ד יוסף מילר,	מגיש התכנית
25.09.06 17.05.07		י. מילר, עורך מס' רשיון 9005	53331674	עו"ד יוסף מילר,	יזם בפועל
25.09.06 17.05.07		י. מילר, עורך מס' רשיון 9005	53331674	עו"ד יוסף מילר,	בעלי עניין בקרקע
25.09.06 17.05.07		א. ריבא, אדריכל סוקולוב 2/הרצליה טל. 09/9545186	13573530	אדריכל אריאל וינטר	עורך התכנית

10.2 דרכים וחניות

- א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
- ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

10.3 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

10.4 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

10.8 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.

13. טופס נלווה למילוי ע"י מתכנן התכנית

1. מספר תוכנית : רע/מק/441/1
2. מגיש התוכנית: עו"ד יוסף מילר
3. אסמכתאות של בעל הענין בקרקע: נסח בעלות
4. נספח טבלת זכויות מאושרות: יש
5. טבלת איזון / לוח הקצאות: אין
6. התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג – 2003
לא
7. האם התוכנית גובלת במחוז שכן: לא
8. האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים: לא
9. האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכנית הנוגעת לטיסה: לא
10. האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:
א. שמירת מקומות קדושים
לא
ב. בתי קברות
לא
ג. שמירה על בניינים או אתרים
- בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית
לא
- ד. האם בוצעה התייעצות בהתאם לסעיף 99 לחוק
לא
11. האם התוכנית נופלת בתחום רדיוסי מגן מקידוחי מים
לא

14. תצהירים

תצהיר עורך התכנית

אני החתום מטה אריאל וינטר, מס' תעודת זהות 013573530, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תכנית מס' רי/מק/441/1 ששמה מבנה מגורים ברחוב אחד העם 25, רעננה(להלן – "התכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובנוי ערים מספר רשיון 32167.
3. אני ערכתי את התכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

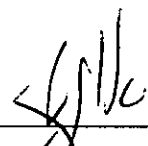
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. _____

ב. _____

ג. _____

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתכנית 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.


אריאל וינטר
אדריכל

הנחיות לעריכת הוראות התוכנית

מבא"ת 2006

הצהרת המודדמספר התוכנית: 441/1/4/0

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 19.8.2002 בזמנאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

שיני גורדון - ציון מלמזדה

מהנדסים ומודדים מוסמכים

רשיון מס' 408 רשיון מס' 358

משרד תכנון ורפ"ן 9, הרצליה

טל. משרד 09-9588444

408

מספר רשיון

19.8.2002

שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 20.6.2007 וחל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

שיני גורדון - ציון מלמזדה

מהנדסים ומודדים מוסמכים

רשיון מס' 408 רשיון מס' 358

משרד תכנון ורפ"ן 9, הרצליה

טל. משרד 09-9588444

408

מספר רשיון

19.8.2002

שם המודד המוסמך

(בתוכנית 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 שמערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות חלולות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.