

עמוד השער של הוראות התוכנית

משרד הפנים

מחוז מרכז

14.04.2008

נתקבל

תיק מס':

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רע/מק/1/436

חילופי שטחים בין שב"צ ומגורים א

מרכז

מחוז

רעננה

מרחב תכנון מקומי

נ.צ. מרכזי קואורדינטות: מזרח מערב 677450 צפון דרום 187140
מזרח מערב 676750 צפון דרום 187650

סוג התוכנית

תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת .
איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
הפקדה בסמכות ועדה מקומית.
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים .

דברי הסבר לתוכנית

תוכנית בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62א(1) - איחוד וחלוקה של מגרשים, כמשמעותם בפרק ג' סימן ז' לחוק, ללא שינוי בשטח הכולל של כלל הייעודים.
בעקבות האיחוד והחלוקה מחדש ישונה מיקום השטח לבנייני ציבור והשטח לבניה למגורים, (ללא שינוי בגודל השטח המיועד לכל מטרה) כך שמיקום השטח למטרה ציבורית יקבע במקום בו קיים בית ספר, על חלקות בייעוד מגורים. מיקום השטח המיועד למגורים יעבור לרח' המחותרות.
כמו כן הרחבת דרך מאושרת, ברח' המחותרות, לפי סעיף 62א(2).
סה"כ השטחים של ייעודי הקרקע לשב"צ ומגורים נותר ללא שינוי.
שטח קיים בייעוד שב"פ משמש להרחבת רח' המחותרות.

• שטח קיים למגורים המוגדר בתכנית המתאר רע/ 2000, מגורים ב' דמוי ג' הופך לפי הוראות המבא"ת לייעוד מגורים א'.

מחוז מרכז

תכנית מס' רע/מק/1/436א

יפורסם
ברשומות

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית	חילופי שטחים בין מגורים א לשב"צ ברחובות המחותרות וחפץ חיים.
1.2	שטח התוכנית	3,604 דונם
1.3	מהדורות	שלב הגשה לועדה מקומית
	מספר מהדורה	2
	תאריך עדכון	23.01.08
1.4	סיווג התוכנית	תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת.
	סוג איחוד וחלוקה	איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית היתרים או הרשאות	ועדה מקומית תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	רעננה
		קואורדינטה X	צפון דרום 187140
		קואורדינטה Y	מזרח מערב 677450
		קואורדינטה X	צפון דרום 187650
		קואורדינטה Y	מזרח מערב 676750
1.5.2	תיאור מקום	רחוב המחתרות- בין רח' חפץ חיים לרח' עציון, רחוב חפץ חיים –בין רח' הגדוד העברי לרח' מוצקין	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	רעננה
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	רעננה רח' המחתרות ורח' חפץ חיים

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6580	מוסדר	חלק מהגוש		474 , 475
6579	מוסדר	חלק מהגוש		776

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
08.11.90	3813	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רע/2000 ממשיכות לחול.	שינוי	רע/2000
03.03.93	4118	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רע/במ/2003 ממשיכות לחול.	שינוי	רע/במ/2003
05.07.99	4781	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רע/2003 ממשיכות לחול.	שינוי	רע/2003ד
29.12.96	4472	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רע/מק/1/343 ממשיכות לחול.	שינוי	רע/מק/1/343
06.11.99	4719	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רע/1/292א ממשיכות לחול.	בכפיפות	רע/1/292א

1.7 מסמלי התוכנית

תאריך תאריך תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית- עיריית רעננה	מח' תכנון- עיריית רעננה	24.04.07		14		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית- עיריית רעננה	מח' תכנון- עיריית רעננה	16.04.07	1	1	1:1000	מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מקומית- עיריית רעננה	אחיקים ביתן ושות' בע"מ, שמאי מקרקעין ויועצי נדל"ן					מחייב	לוח איזון ותקצאות
	ועדה מקומית- עיריית רעננה	קו-הנדסת תנועה בע"מ, מתכנני תנועה ותחבורה		1	1	1:250	מונחה	נספח תנועה וחניה

כל מסמלי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמלים המתייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המתייבים לבין המנחים יגברו המסמלים המתייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמלים המתייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המתייבים.

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

מניס התוכנית 1.8.1

שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מניס התוכנית
דדא"ל			
פקס			
טלפון			
כתובת			
רח' השוק 6 רעננה			
taba@raanana.muni.il			מניס התוכנית
09-7610703			
09-7610516			

1.8.2 יזם במעל

שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במעל
דדא"ל			
פקס			
טלפון			
כתובת			
רח' השוק 6 רעננה			
taba@raanana.muni.il			יזם במעל
09-7610703			
09-7610516			

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

שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במעל
דדא"ל			
פקס			
טלפון			
כתובת			
רח' השוק 6 רעננה			
taba@raanana.muni.il			מתכנן
09-7610703			
09-7610516			
Gor-mal@inter.net.il			מודד
09-9585445			
052-520965			
9588444			
רח' רופין 9 רח' הרצליה			
assaf@ab-shamaim.com			
03-6095094			
03-6095091			
רח' ויצמן 30 תל אביב 62091			
רח' ויצמן 30 תל אביב 62091			
רח' בר אילן 48 רעננה			
09-7416134			
09-7450096			
kav_eng@netvision.net.il			יועץ תנועה

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

א. החלפת מיקום היעודים. ע"י החלפת שטח המיועד למגורים א' עם שטח המיועד לשב"צ.
 ב. הרחבת דרך, ברח' המחותרות.
 * שטח קיים למגורים המוגדר בתכנית המתאר רע/2000, מגורים ב' דמוי ג', הופך לפי הוראות המבאת ליעוד מגורים א'.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. איחוד וחלוקה מחדש של החלקות ללא שינוי בשטח הכולל של יעוד קרקע, לפי סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, בהסכמת הבעלים.
 ב. קביעת קווי בנין.
 ג. הרחבת דרך (ע"ח שב"פ קיים).
 ד. קביעת הוראות בינוי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	תוספות למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע		מצב מאושר		סוג נתון כמותי
		%	מ"ר	%	מ"ר	
תכנית זו מבטלת אפשרות הקמת יח"ד בקומות כמפורט ברע/2000	לא שינוי	3,604		3,604		שטח התוכנית - דונם
		6		6		מגורים - מספר יח"ד (1)
		70%(2)(3)	1,091	70% (2) (3)	1,091 מ"ר	מגורים (שטח בניה עיקרי) (1)
		140%(4)	2,522	140%(4)	2,522 מ"ר	מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) - מ"ר

הערות:

- הטבלה מתייחסת לזכויות בניה קיימות בתכנית המתאר רע/2000 עפ"י ייעוד למגורים ב' דמוי ג' באפשרות של קוטגים ללא קומת עמודים.
- 70% לפי 30% בקומה, סה"כ 2 קומות ועד 10% בחלל בגג.
- בנוסף ניתן לבנות 10% שטח עיקרי לפי רע/1/292א
- שטח לבניה בשב"צ לפי רע/2000- עד 35% בקומה, מקסי' 4 קומות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	2001,2002,2003	מגורים א
	2004	דרך
	2005	שב"צ

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

- 4.1 מגורים א**
- 4.1.1 שימושים**
- מגורים
- 4.1.2 הוראות**
- א. בהתאם לטבלת זכויות הבניה.
- ב. בניה בחלל הגג תהיה בהתאם להוראות הבניה של תכנית המתאר רע/1/292א. כל חריגה מהוראות בניה אלה, תיחשב כסטיה ניכרת מתכנית.
- ניצול אחוזי הבניה המותרים בגג לפי תכנית זו (רע/1/436א-עד 20%) יתאפשר רק במסגרת הוראות הבניה המחייבות כמפורט בסעיף זה.
- ג. יח"ד ייבנו במתכונת של קוטג'ים כמפורט ברע/2000 בייעוד ב' דמוי ג' ולא במתכונת של בנייני דירות.
- ד. מפלס 0.00 לכל מגרש יהיה עד 50 סמ' מעל מפלס הכביש בנקודה הסמוכה לכל מגרש ומגרש ובהתאם למצויין בתשריט. הגבהת מפלס 0.00 מעבר ל-50 סמ' כאמור תהווה סטיה ניכרת מתכנית.
- ה. קו בנין אחורי-דרומי למגרשי המגורים, יהיה 8 מ'. לא תתאפשר כל הקלה מקו בנין אחורי זה וכל חריגה ממנו תיחשב כסטיה ניכרת מתכנית.
- 4.1.3 חניה**
- א. כל מקומות החנייה יהיו בתוך תחומי המגרש.
- ב. החניה תהיה לפי התקן התקף בעת מתן היתר בניה ולא פחות משני מקומות חניה, כמתואר בתשריט ובנספח התנועה והחניה.
- ג. בסמכות הועדה המקומית לאשר מיקום החניות בשינוי נספח התנועה והתשריט ובלבד שהשינוי יבוצע בהתאמה בשתי היחידות של כל מגרש.
- ד. בבניית קומה עליונה מעבר לקו בנין קדמי 5 מעל מקומות החניה- לא יבוא החלל המקורה ע"י בליטה זו במנין שטחי הבניה המותרים.
- 4.1.4 פיתוח סביבתי**
- א. תנאי להיתר בניה, הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר בניה לאישור מהנדס העיר, לרבות אישור פתרון הנגר.
- 4.2 שטח לבנין ציבורי**
- 4.2.1 שימושים**
- שימושים המותרים בתכנית מתאר רע/2000
- 4.2.2 הוראות**
- א. בהתאם להוראות תכנית מתאר רע/2000
- 4.3 דרך**
- 4.3.1 שימושים**
- דרך וחניה
- 4.3.2 הוראות**
- א. בהתאם להוראות תכנית מתאר רע/2000

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	תכנית משטח תא (שטח) (%)	שטחי בנייה (מ"ר)			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מסי' תא שטח	יעד	
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קדמי ...	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	שירות	עיקרי				שירות
8	3	3	5/3	1	2	9	2	30				363 ^{..}	2001	מגורים א'	
8	3	3	5/3	1	2	9	2	30			12 לממו"ד	364 ^{..}	2002		
8	3	3	5/3	1	2	9	2	30				364 ^{..}	2003		
				לפי תכנית רע/מק/2000			4		35			2522	1802	2005	שבי"ע

• בנוסף לשטח העיקרי המפורט בטבלה (30% בכל קומה) + עד 10% בחלל חגג) ניתן לבנות עד 10% בחלל חגג לפי תכנית רע/1/A292/1.
 • יניעל אחזי תכנית בגג עד 20% משטח המגרש יתאפשר רק במסגרת ההתאמה להוראות תכנית רע/1/A292/1 ללא אפשרות לסטייה או הקלה ממנה.
 • • • לפי המתואר בתשריט.

26/04/07

עמוד 10 מתוך 14

6. הוראות נוספות**6.1 חלוקה ורישום**

- א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהואות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח-1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
- וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראת סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

7. ביצוע התוכנית**7.1 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים**8.1 חתימות**

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ואו חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד / או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
					מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
					בעלי עניין בקרע
					עורך התוכנית

8.2 אישורים

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

אישורים למתן תוקף		
חתימת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
<p>ועדה מקומית אישור תכנית מס' <u>436/1/קכ/171</u> הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' <u>2008003</u> מיום <u>23.01.08</u> ויו"ר הועדה _____ הממונה על המחוז ויו"ר הועדה המחוזית</p>		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

- (1) מחקו את טבלת אישורים למתן תוקף בשלב הגשת התוכנית להפקדה.
 (2) מחקו את שורת "שר הפנים" אם התוכנית אינה טעונה אישור השר.

שימו לב !