

אגף הנדסה

17-02-2008

נתקב

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

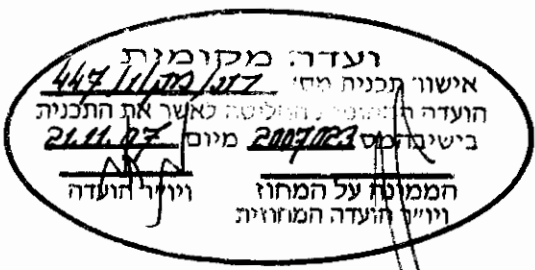
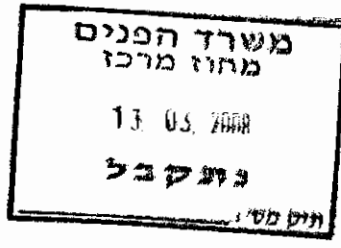
תוכנית מס' רע/מק/1/447

מחוז מרכז.

מרחב תכנון מקומי רעננה

סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מייעדת תוספת קומה מ-4 ל-5 ע"ג עמודים+חדר יציאה לגג
הגדלת מס' יח"ד מ 10 ל-15 יח"ד
שינוי קו בנין קדמי מערבי מ-5 ל-4 מ'
שינוי קו בנין צדדי דרומי מ-4 ל-5.5 מ'
שינוי קו בנין קדמי צפוני מ-0 מ' ל-3 מ'
הגדלת אחוזי הבניה

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

בית ברחוב אחוזה 65 פינת קזן 1

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

רע/מק/1/447

מספר התוכנית

976 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

שלב

1.3 מהדורות

- מילוי תנאים למתן תוקף

מהדורה 2 בשלב מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב

27.01.08

תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

- תוכנית מתאר מקומית

סוג איחוד
וחלוקה

- ללא איחוד וחלוקה.

- כן

האם מכילה הוראות של
תכנית מפורטת

- לא

האם כוללת הוראות לענין
תכנון תלת מימדי

- ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

62 א(א) סעיף קטן (9) (4) (8) , 62 א (ג)

לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק

היתרים או הרשאות

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
עמוד 3 מתוך 16

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	רעננה
		קואורדינטה X	676,175
		קואורדינטה Y	188,975
1.5.2	תיאור מקום	גוש 6586 חלקה 754	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות	רעננה
		• חלק מתחום הרשות	
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	רעננה
		אחוזה 65פינת קזן 1	
		65	

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6586	• מוסדר	• חלק מהגוש	754	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רע/2000	שינוי		3813	08.11.90
רע/292/1 א	כפיפות		4719	06.01.99

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	יגאל שמיע	14.12.07		16		מחייב	הוראות התוכנית
		יגאל שמיע	14.12.07	1			מחייב מחייב	תשריט כולל נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית 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.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

תוספת זכויות בניה למבנה מגורים, שינוי קווי בניה, קביעת זיקת חמאה, כתב שיפור, חוספת קומה ויחידות דיור

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

תוספת קומה מ 4 ל 5 ע"פ עמודים. לפי סעיף 62א(א) לחוק תכנון ובניה.
שינוי קו בניה קדמי מערבי מ- 5.0 מ' ל-4.0 מ' סעיף 62א(א)4 לחוק תכנון ובניה
שינוי קו בניה צדדי דרומי מ- 4.0 מ' ל-5.5 מ'
שינוי קו בניה קדמי צפוני מ- 0.0 מ' ל-3.0 מ'
הגדלת מסי יחיד מ 10 יחיד ל 15 יחיד
תוספת אחוז בניה 6% בגין שיפור דיור,
5% בגין מעלית,
2.5% בגין תוספת קומה,
סה"כ 13.5% לפי סעיף 62א(א) 9 לחוק תכנון ובניה.

2.3 נתונים ממויינים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דגום					
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	שטח מ"ר
	מתאר	מפורט			
	1,224.88		131.76+	1,093.12	מ"ר
	15		5	10	מסי יחיד

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב	1	

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

שם ייעוד:	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים ב	א.
	ב.
	ג.
הוראות	4.1.2
חומרי גמר	א.
חומרי הגמר יהיו מחומרים קשיחים ועמידים כגון: זכוכית, אבן טבעית או חומר גמר קשיח אחר, בתאום עם אדריכל העיר ו/או מהנדס העיר.	ב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מצב מאושר

יעד	מס' תא שטח	גודל מרש' / מזערי / מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים					תכנית (%) משטח תא	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד/דונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קווי בנין (מטר)		
			עיקרי	שרות	שרות	עיקרי	שרות							סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	
מגורים ב	1	976	1,093.12	לפי רמ/2000	0	0	28	10	4 ע"ג עמודים+ח. יציאה לגג.	5	4	4	4	0		

מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מרש' / מזערי / מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				תכנית (%) משטח תא השטח	מספר יחיד' מספר (יחיד' לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בניה (מטר)	קדמי-צדמי-מזרחי	
			מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה מ"ר/אחוזים	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				שטחי בניה מ"ר/אחוזים	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			
														שטח עיקרי
מגורים ב	1	976	1,224.88	לפי רמ/2000	0	0	28	15	23	5 ע"ג עמודים+ח. יציאה לגג.	4	5.5	4	3
				**										

* השטח העיקרי מחושב לפי 125.5%.

** לרבות 8% בקומה מפלשת, ממ"ד לכל יח"ד וכן השטחים המותרים על פי סעיף 151 (ב) 1 בחוק התכנון והבניה – התוספת השנייה, ככל שיענו על הגדרות החוק.

6. הוראות נוספות

6.1 חניה

בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג-1983
וכפי שיעודכנו מעת לעת, ולא פחות מהמופיע בנספח הבינוי.

6.2 תכנית פיתוח

לא יתן היתר בניה אלא אם מהנדס הוועדה המקומית אישר תכנית פיתוח לאותו שטח.
תכנית הפיתוח תכלול: פתרון חניה, ניקוז, מים, גדרות אינסטלציה סניטרית, סידור אשפה, שבילים ושטחי גינון.
לא תותר הנחת תשתיות ברצועה המיועדת לרק"ל ברח' אחוזה, אלא לאחר תאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה.

6.3 מבנים להריסה

תנאי להוצאת היתר בניה הינו הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.

6.4 היטל השבחה

הוועדה תגבה היטל השבחה כחוק.

6.5 זיקת הנאה

תרשם זיקת הנאח לרכב ולהולכי רגל לחלקה 755 כמסומן בתשריט.

6.6 כתב שיפוי

היזום מתחייב לשפות את הועדה המקומית אם זו תחוייב בתשלום פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965, באם יוגשו תביעות נגדה בגין תכנית זו.

6.7 תנאי למתן היתר בניה

תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

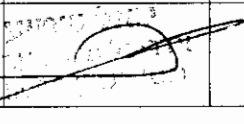
מס' שלב	תאור שלב	התנגיה
שלב 1	מילוי תנאים למתן תוקף	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 10 שנים מיום אישורה.

ד

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
27.1.08			7270971	צדקי דניאל	יזם בפועל (אם רלבנטי)
27.1.08			7270971	צדקי דניאל	בעלי עניין בקרקע
27.1.08	344565		344565	צדקי נעמי	
27.1.08			51794782	יגאל שמיע	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.

2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
/		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי 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 (2)
✓		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?		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	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	

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

(2) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכ"י?	✓	
		אם כן, פרט: _____ נספח בינוי		
תשריט התוכנית (3)	6.2, 6.1	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓	
	2.4.1 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓	
	2.3.2 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽⁴⁾	✓	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	✓	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	✓	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	✓	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓	
איחוד וחלוקה (5)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	✓	
	פרק 12	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 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
טפסים נוספים (5)	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	

⁽³⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽⁴⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

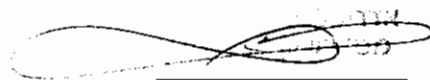
⁽⁵⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה שמיע יגאל, מספר זהות 51794782, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רע/מק/447/1 ששמה בית ברחוב אחוזה פינת קזן (להלן – "התוכנית").
 2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום האדריכלות. מספר רשיון 35998.
 3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. _____
 ב. _____
 ג. _____
 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.
 6. כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
- אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


 חתימת המצהיר

27.1.08
 תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: רע/מק/1/447

(בעת המדידה המקורית)

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

~~בלעום ד"א~~
~~מחנ' אזורי המודד~~
~~מוסמך מס' 1074~~
חתימה

1074
מספר רשיון

ד"ר, בלעום
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

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

~~בלעום ד"א~~
~~מחנ' אזורי המודד~~
~~מוסמך מס' 1074~~
חתימה

1074
מספר רשיון

ד"ר, בלעום
שם המודד המוסמך

(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.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב! טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת חלה.		
	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת חלה.		
	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת חלה.		
	• התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.