

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז מרכז

הוראות התכנית

2008-05-15

נתקבל

תיק מס':

תכנית מס' רע/1/563

תוספת שטח עיקרי על הגג

אגף הנדסה

מחוז המרכז

15-04-2008

נתקבל

מרחב תכנון מקומי רעננה

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 563/1/08
 התכנית מאושרת מבחינה
 טעוץ 100 גו לחוק
 מתאריך 08.1.08
 יו"ר חוצה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

תוספות במבנה קיים ברחוב הדרור 6 ברעננה, על הגג ובחלל הגג.

התוספת בחלל הגג קיימת מזה כ- 8 שנים.

התוספת על הגג טרם בוצעה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז המרכז
תכנית מס'רע/1/563

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת בחלל הגג ובניה על הגג במבנה קיים.	1.1 שם התכנית
2017 מ"ר	1.2 שטח התכנית
מתן תוקף	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה
30/3/08	תאריך עדכון
תוכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת	1.4 סיווג התכנית

ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה
וועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	אופי התכנית

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי **רעננה**

קורדינאטה x
מזרח מערב
186/425
קורדינאטה y
צפון-דרום 678/210

1.5.2 תיאור מקום רחוב הדרור 7
רעננה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית **רעננה**
התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב **רעננה**
שכונה
רחוב הדרור
מספר בית 7

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8573	מוסדר	חלק מהגוש	6	-

הכול 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

ל"ר

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/117/א	שינוי		3565	12/6/88
רע/1292/א	שינוי		4719	6/1/99

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	לי"ר	סטטוס סיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"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	לי"ר	לי"ר	לי"ר
התוספת השניה לעניין סביבה חומית	לי"ר	לי"ר	לי"ר
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.6.4 ערה על התכנית

שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.	התכנית אושרה ע"י ועדת הערר	לי"ר
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.	התכנית אושרה ע"י ועדת הערר	לי"ר
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.	התכנית אושרה ע"י ועדת הערר	לי"ר

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קניימ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	ל"ר	20	ל"ר	30/3/08	מרים בכר	ועדה מחוזית	
תשריטת התוכנית כולל ניספת בנייני	מחייב	1:5,000 1:20,000, 1:250 1:200	ל"ר	1	30/3/08	מרים בכר	ועדה מחוזית	

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 החוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התפנית

מגיש התפנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
becherarc@walla.com	אדריכלית.	מרים בכר	5356446-4	31841	ל"ר	ברוכה 22 רעננה	097451078	0522334210	097602402	

1.8.1.1 יזם במועל

יזם התפנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	ל"ר	בן שושן שמעון	056795842	ל"ר	ל"ר	חדר 74 רעננה	09-7714059	050-6203176		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
שם רשות מקומית מנהל מקרקעי ישראל				לי"ר
כחונת 03-5682000				
תל-אביב בנין 88 67138				
תל-אביב 5682000				

1.8.3 עורך התכנית ובעל מקצוע מטעמו לרבות מודד שפא"י יועץ תנועה וכד'

שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית לי"ר				מקצועי / תואר
לי"ר	31841	5356446-4	מרים בכר	אדריכל
בורדוב 22 רעננה				מודד
097451078				
097414243				
097414243	463	0114000/3	בורד ברנמן	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יתא לכל מונה מהמונחים המפורטים להלן המרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מחקש'ר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הוועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רעננה
הוועדה המחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז מרכז וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשל"ח – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר מונח אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת שטח עיקרי 33.0 מ"ר על הגג ובחלל חוגג.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי תכנית מתאר מס. ר/ע/17/111' ר/ע/1292/א'

2. תוספת שטח עיקרי בחלל חוגג-5.0 מ"ר בנוסף לשטח המותר לפי תביע מס' ר/ע/1292/א'.

3. תוספת שטח עיקרי על חוגג 28.0 מ"ר.

4. קביעת הוראות בנייה
המתוות לעיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

תעודות	תוספת למוצג המאושר	סה"כ במוצג המיוצע		סוג נתון כמותי
		2.017	דונים - דונים	
	33.0 מ"ר			מגורים (שטח בנייה עיקרי) - מ"ר

3. טבלת יעולי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפומים	תאי שטח	יעוד
	1	אזור מגורים כ

4. יעודי קרקע ושימושים

שטחים

שימושים

תוראות

4.1. איזור מגורים ב יעד יעודי

4.1.1. שימושים מגורים

שטחים

4.1.2. תוראות

1. תבנית המסומן בנספח התלני הינו מחויב.
2. תנחית עיצוביות: חומרי גמר תואמים לחומרים קיימים במבנה חקיים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה מצב מאושר

אזורי	צו-שטחלי	צו-יבני	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"י/דונם נטו)	מספר יח"י	תכנית (%) משטח תא חשטה)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש/מגרשי/מרבני (מ"ר)	מס' שטח	יער
				מתחת לכניסה	מעל לכניסה						סה"כ	שטחי בניה			
אזורי	צו-שטחלי	צו-יבני	קדמי	מתחת לכניסה	מעל לכניסה	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"י/דונם נטו)	מספר יח"י	תכנית (%) משטח תא חשטה)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ	שטחי בניה	גודל מגרש/מגרשי/מרבני (מ"ר)	מס' שטח	יער
7	5	5	5	1	3	15.32		18	--	--	--	--	2017	1	אזור מגורים ג
<p>שטחי בניה (מ"ר)</p> <p>מעל לכניסה תקופעת מתחת לכניסה תקופעת עיקרי שירות עיקרי שירות</p> <p>בחתום בחתום שירות שירות עיקרי עיקרי</p> <p>לחבנית מתאר לחבנית מתאר לחבנית מתאר לחבנית מתאר לחבנית מתאר לחבנית מתאר</p> <p>מס' מס' מס' מס' מס' מס'</p> <p>רע"ל/117/א רע"ל/117/א רע"ל/117/א רע"ל/117/א רע"ל/117/א רע"ל/117/א</p> <p>ותכנית מתאר ותכנית מתאר ותכנית מתאר ותכנית מתאר ותכנית מתאר ותכנית מתאר</p> <p>מס'רע"ל/292/א מס'רע"ל/292/א מס'רע"ל/292/א מס'רע"ל/292/א מס'רע"ל/292/א מס'רע"ל/292/א</p>															

טבלת זכויות והוראות בניה מצב מוצע

אזורי	צו-שטחלי	צו-יבני	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"י/דונם נטו)	מספר יח"י	תכנית (%) משטח תא חשטה)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש/מגרשי/מרבני (מ"ר)	מס' שטח	יער
				מתחת לכניסה	מעל לכניסה						סה"כ	שטחי בניה			
אזורי	צו-שטחלי	צו-יבני	קדמי	מתחת לכניסה	מעל לכניסה	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"י/דונם נטו)	מספר יח"י	תכנית (%) משטח תא חשטה)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ	שטחי בניה	גודל מגרש/מגרשי/מרבני (מ"ר)	מס' שטח	יער
7	5	5	5	1	3	15.32		18	--	--	--	--	2017	1	אזור מגורים ב
<p>שטחי בניה (מ"ר)</p> <p>מעל לכניסה תקופעת מתחת לכניסה תקופעת עיקרי שירות</p> <p>בחתום בחתום שירות שירות עיקרי עיקרי</p> <p>לחבנית מתאר לחבנית מתאר לחבנית מתאר לחבנית מתאר לחבנית מתאר לחבנית מתאר</p> <p>מס' מס' מס' מס' מס' מס'</p> <p>רע"ל/117/א רע"ל/117/א רע"ל/117/א רע"ל/117/א רע"ל/117/א רע"ל/117/א</p> <p>ותכנית מתאר ותכנית מתאר ותכנית מתאר ותכנית מתאר ותכנית מתאר ותכנית מתאר</p> <p>מס'רע"ל/292/א מס'רע"ל/292/א מס'רע"ל/292/א מס'רע"ל/292/א מס'רע"ל/292/א מס'רע"ל/292/א</p>															

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

6.2 היטל השבחה הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3 חניה בהתאם לרשום בתכנית מס.רע/1/117 א'

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לי"ר	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית התכנית תבוצע בתוך 5 שנים מיום אישורה כחוק.

5
4
3

8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

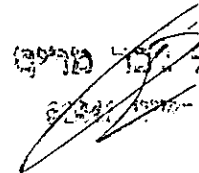

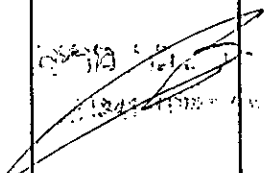
אישורים להפקדה		
חתימת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

15
20

אישורים למתן תוקף		
חתימת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>הוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ועדת משנה לתכנון ולבניה רעננה</p> <p>תכנית <u>563/11617</u></p> <p>בישיבה מס' <u>2006005</u> מיום <u>8.3.06</u></p> <p>הוחלט <u>ל.ז.מ.ל.י. 192</u></p> <p><u>א.מ.ז.י. 10</u></p> <p>יושב ראש <u>[Signature]</u> מפקיד <u>[Signature]</u></p> </div> <p>פרץ אונסברג מהנדס העירייה</p>		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

10

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
30/3/08		-	5356446-4	מרים בכר	מגיש התכנית
30/3/08		-	056795842	בן שושן שמעון	יזם בפועל (אם רלבנטי)
30/3/08				מנהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרע
30/3/08		-	5356446-4	מרים בכר	עורך התכנית

תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה מרים בכר מס' תעודת זהות 53564464 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רע/563/1 ששמה תוספת שטח עיקרי בחלל הגג ועל הגג בבנין קיים (להלן – "התוכנית").. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 31841.
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.
- 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.

החתימה
מרים בכר

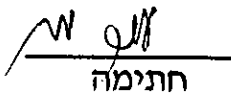
חתימת המצהיר

הצהרת המודד

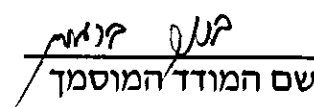
מספר התוכנית: _____

(בעת המדידה המקורית)

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

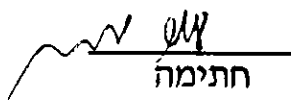

 חתימה

 463
 מספר רשיון

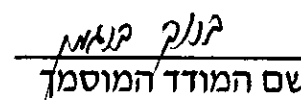

 שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

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


 חתימה

 463
 מספר רשיון


 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.

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

רשימת תיוג
טופס עזר 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 בנהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ¹¹		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
	✓	האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: ועדה מחוזית		
		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?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדקה 'פרא-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
✓		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 התשרים להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	

⁽¹¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקיר השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

	√	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	√	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (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	6.2, 6.1	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 עורך 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	ספטים נוספים (4)
√		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

(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".