

415701

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים מחוז מרכז	הוראות התכנית
28.12.2008	
נתקבל	תכנית מס' רע/562/1
תיק מס':	

תוספת שטח עיקרי בקומת קרקע ובקומה א' בבית קיים

מחוז המרכז
נבדק וניתן להפיק / לאשר
החלטת הועדה המחוזית
מס' 6.1.09
מס' 420/108
מס' 108/108
מס' 108/108
מס' 108/108
מס' 108/108

מרחב תכנון מקומי רעננה

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 562/108
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 ג' לחוק
מתאריך 11.2.08
יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

מבוקשת תוספת שטח עיקרי בקומת קרקע ובקומה א'
סה"כ 94.0 מ"ר (73.5 מ"ר מעל ההיתר).
כל התוספות המבוקשות בוצעו בזמן הבניה.
התוספות כולן פנימיות ואינן משנות את המראה החיצוני של הבית.
הבית נרכש ע"י המבקשים בשנת 2004 ומאז לא בוצע בו כל שינוי.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז המרכז

תכנית מס'רע/1/562

1. זיהוי וסיווג התכנית

- 1.1 שם התכנית תוספת שטח עיקרי בקומת קרקע ובקומה א' במבנה קיים
- 1.2 שטח התכנית 751 מ"ר
- 1.3 מהדורות שלב מתן תוקף
- מספר מהדורה 1
- תאריך עדכון 10/11/08
- 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 וועדה מחוזית
- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי דענגה

קואורדינאטות
 $X=677/650$
 $Y=186/750$

1.5.2 תיאור מקום

שכונת בתי מגורים פרטיים ברענגה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית

רשות מקומית דענגה

התייחסות לתחום
 חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב דענגה
 שכונה ----
 רחוב התאנה
 מספר בית 18

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7651	מוסדר	חלק מהגוש	249	-

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

לייר

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רע/118/1	שינוי		2935	16/6/83
רע/2000	שינוי		3813	8/11/90

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל"ר	ל"ר	ל"ר	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	ל"ר	ל"ר	ל"ר
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	ל"ר	ל"ר	ל"ר
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	ל"ר	ל"ר	ל"ר

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

תכנית מס'

מבא"ת 2006

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
ל"ר	ל"ר	57664336	טרכמאיר עמי	ל"ר	התאחד 18 רעננה	050-5235791 09-7729660			
ל"ר	ל"ר	022866545	בן עמי רסאל	ל"ר	התאחד 18 רעננה				

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

שם ומספר שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
ל"ר	31841	5356446-4	מרים בכר	אדריכל	בורדוכוב 22 רעננה	09-7451078-	052-2334210	09-7602402-	
ל"ר	463		ברוך ברנמן	מודד	מכבי 51 רעננה	09-7414243-			

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

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

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

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
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 והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

א. תוספת 94.0 מ"ר שטח עיקרי בק. קרקע ובקומה א' בבית קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שטח עיקרי בבית קיים סה"כ 94.0 מ"ר

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		מ"ר/מ"ר	
	94.0 מ"ר (*)	469.5 מ"ר	שטח התכנית – מ"ר (שטח בניה עקרי) – מ"ר

(*) 73.5 מ"ר מעל ההיתר.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
			1	מגורים ב

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד מגורים ב'

4.1.1 שימושים מגורים

4.1.2 הוראות

חמרי גמר תואמים לחמרים הקיימים במבנה הקיים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	5.0	1	2						9.0	—	2	35				—
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
6.0	3.0	3.0	5.0	1	2	9.0	—	2	35	—	—	בהתאם לתכנית מתאר רע/מק/1/284'	—	בהתאם לתכנית מתאר רע/2000	375.5 (קיים עיפ' היתר בניה בהקלה 396.0)	751	1	מגורים א'

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				שטחי בנין (מ"ר)				אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה סה"כ	שטחי בנייה (מ"ר)			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)			מספר יח"ד	תכנית (%)	שטחי בנייה סה"כ				
				מתחת	מעל							שטחי בנייה סה"כ				שטחי בנייה סה"כ
6.0	3.0	3.0	5.0	1	2	9.0	—	2	35	-	בהתאם לתכנית מתאר רע/מק/284/ב'	--	469.5 (ראה הערה)	751	1	מגורים ב'

הערה: הועדה המקומית רשאית לאשר מעבר לאחוזי הבניה המפורטים בטבלת הזכויות (סעיף 5) מתן הקלות בהתאם לסעיף 149 לחוק התכנון והבניה .

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 החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי חניה דהיינו 2 חניות לכל יחידת דיור.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

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

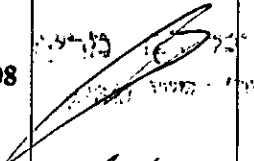
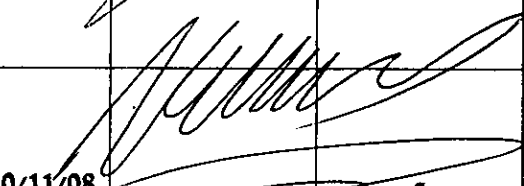
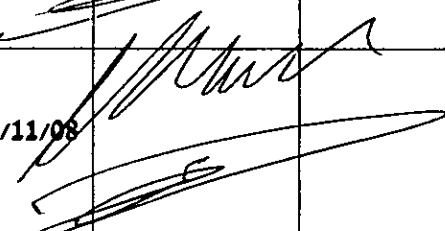
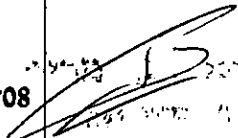
7.2 מימוש התכנית התכנית תבוצע בתוך 5 שנים מיום אישורה כחוק.

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	
	תוקף התכנון ולבניה תשס"ה 1965 ועדת משנה לתכנון ולבניה רעננה תכנית 562 / 11 / 1 בישיבה מס' 2006017 מיום 23.08.06 חוזלט למקל"ן 131 ועדה מחוזית מזכיר פרץ ארנסהאיתן גינזבורג מהנדס העיר ייהו"ר ועדת משנה לתכנון ולבניה רעננה	ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

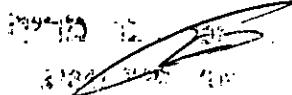
8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
10/11/08		-	5356446-4	מרים בכר	מגיש התכנית
10/11/08		-	5766433-6 0228665-5	טוכמאייר עמיר בן עמי רפאל	יזם בפועל (אם רלבנטי)
10/11/08		-	5766433-6 0228665-5	טוכמאייר עמיר בן עמי רפאל	בעלי עניין בקרע
10/11/08		-	5356446-4	מרים בכר	עורך התכנית

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

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

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רע/562/1 ששמה תוספת שטח עיקרי בקומת קרקע ובקומה א' בבית קיים (להלן – "התוכנית").
2. 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.



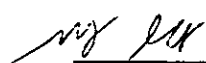
חתימת המצהיר

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

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

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 בנעניין.

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.

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: <u>ועדה מחוזית</u>		
		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	✓	
		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוהל (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, חניה ותשתיות?	✓	
תשריט התוכנית ⁽²⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	

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

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

✓	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 בתשריטי 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)
✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

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

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