חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' רע/562/1

תוספת שטח עיקרי בקומת קרקע ובקומה א 'בבית קיים

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי רעננה

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

משרד הפנים
מחוז מרכז
28. 12. 2008
נתקבל
תיק מס':

נבדק וניתן להפקדה / לאישור
החלטת הועדה המחוזית פרטנה מיום 10.11.08
6.1.09
התכנית המאושרת
תאריך

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
אישור תכנית מס. 562/1/רע
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/562/1

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	*וועדה מחוזית*
	אופי התכנית	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	*רעננה*
קואורדינאטות	*X=677/650* *Y=186/750*

1.5.2 תיאור מקום *שכונת בתי מגורים פרטיים ברעננה*

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית

רשות מקומית	*רעננה*
התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	*רעננה*
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

ל"ר

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רע/118/1א	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

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	ל"ר	21	ל"ר	10/11/08	בכר מרים	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:5,000 1:20,000,1:250	ל"ר	1	10/11/08	בכר מרים	ועדה מחוזית	
נספח בינוי	מחייב	1:200	ל"ר	1	10/11/08	בכר מרים	ועדה מחוזית	

כל מסמכי התכנית 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.

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

1.8.1 מגיש התכנית

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

1.8.1.1 יזם בפועל

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יזם התוכנית	ל"ר	טוכמאייר עמיר	57664336	ל"ר	ל"ר	התאנה 18 רעננה		050-5235791		
	ל"ר	בן עמי רפאל	022866545	ל"ר	ל"ר	התאנה 18 רעננה		09-7729660		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	ל"ר	טוכמאייר עמי	57664336	ל"ר	ל"ר	התאנה 18 רעננה	050-5235791 09-7729660			
	ל"ר	בן עמי רפאל	022866545	ל"ר	ל"ר	התאנה 18 רעננה				

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

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

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.

1.9 הגדרות בתכנית

אם לא משתמע אחרת מהקשר הדברים יהיו לביטויים המופיעים להלן המשמעויות המיוחסות להם לצורך תכנית זו ולא לצורך אחר.

מונח	הגדרה
הגשת בקשה	הגשת בקשה לרישיון בנייה, לרבות בקשה לרישיון בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה (בקשות, רישיונות, הרשאות והודעות), תשס"ו-2006
הוראות התכנית	הוראות התכנית, לרבות נספחיה, כולל כל שינוי שייעשה בה מעת לעת

2. מטרות ותיאור עיקרי התכנית

2.1 מטרת התכנית

א. מטרת התכנית לעדכן את הוראות תכנית מתאר מקומית מס' מק/ 94/0 בהתאם לתיקון מס' 2 לתכנית מתאר מקומית מס' מק/ 94/0 (להלן: "תכנית מתאר מקומית מס' מק/ 94/0").

2.2 עיקרי הוראות התכנית

מס' מק/ 94/0 מס' מק/ 94/0 מס' מק/ 94/0

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סוג נתון כמותי	סה"כ במצב המוצע	תוספת למצב המאושר	הערות
שטח התכנית – מ"ר	751מ"ר		
(שטח בניה עקרי) –מ"ר	469.5מ"ר	94.0 מ"ר (*)	

(*) 73.5 מ"ר מעל ההיתר.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח		תאי שטח כפופים	
מגורים ב	*1*			

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

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)										מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (% משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה																
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
מגורים א'	1	751	375.5 (קיים ע"פ היתר בניה בהקלה 396.0)	בהתאם לתכנית מתאר רע/2000	–	בהתאם לתכנית מתאר רע/מק/1/284ב'	–						2	1	9.0	—	2	35	–	5.0	3.0	3.0	6.0

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)										מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (% משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה																
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
מגורים ב'	1	751	469.5 (ראה הערה)	בהתאם לתכנית מתאר רע/2000	--	בהתאם לתכנית מתאר רע/מק/284ב'	–						2	1	9.0	—	2	35	-	5.0	3.0	3.0	6.0

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
ל"ר	ל"ר	ל"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
ועדה מקומית		חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ועדת משנה לתכנון ולבניה רעננה תכנית 562-0107 בישיבה מס' 2006017 מיום 23.08.06 החלט להפקיד את הוועדה המחוזית מזכיר חתם חוש פרץ אוסנבאיתן גינזבורג עו"ד מהנדס העיר ר"יה יו"ר ועדת משנה לתכנון ולבניה רעננה
ועדה מחוזית		
שר הפנים		

8.2 חתימות

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

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.

_____	_____	_____
שם המודד המוסמך	מספר רשיון	חתימה

(בעת עדכון המדידה)

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

_____	_____	_____
שם המודד המוסמך	מספר רשיון	חתימה

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך_____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בנעניין.

_____	_____	_____
שם המודד המוסמך	מספר רשיון	חתימה

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 הנוה"ל (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".

	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)	√	
	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[3].	√	
	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[4]	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)		√
טפסים נוספים[4]	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	√	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	√	

[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".