

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' רע/מק/1/452**

**שינוי לתכנית רע/2000**

**מחוז** המרכז.  
**מרחב תכנון מקומי** רעננה.  
**סוג התכנית** תכנית מתאר מקומית, ללא איחוד וחלוקה, בסמכות ועדה מקומית, אשר מכוחה להוציא היתרים.  
**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>ועדה מקומית  <b>452/1/1/רע/מק/1</b>                  אישור תכנית מס'                  הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית                  בישיבה מס' <b>2009002</b> מיום <b>28.01.09</b>                  איתן גרין, עו"ד                  הממונה על המחוז                  ויו"ר הועדה המחוזית יו"ר ועדת משנה                  לתכנון ולבניין רעננה</p>	
--	--

--	--

--	--

+  
דברי הסבר לתוכנית

1. במקום קיים בניין הכולל מסחר בקומת הקרקע בשטח של כ- 90 מ"ר. על פי תכנית מתאר רע/1/166 המגרש נמצא באיזור מגורים ב'.
2. על מנת לממש את הזכויות במגרש חייבים להרוס את הבניין ולבטל את שטחי המסחר.
3. מוגשת בזה תכנית מתאר בסמכות ועדה מקומית הכוללת נספח בינוי וחניה, הקצאת שטח ל-6 מקומות חניה לרווחת הציבור בצד הדרומי של המגרש, העברת שטחי הפקעה על שם עיריית רעננה, ובית מגורים מוצע באחוזי הבניה המותרים כולל ההקלות המותרות עפ"י סעיף 62א(9).
4. הגדלת מספר יחיד מ-7 ל-11.
5. שינוי קווי בנין
6. הוספת קומה רביעית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## מחוז מרכז

## תוכנית מס' רע/מק/1/452

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית	מבנה ברח' אחוזה 163
1.2	שטח התוכנית	1834.00 מ"ר
1.3	מהדורות	שלב מתן תוקף
	מספר מהדורה	5
	תאריך עדכון	15.6.2008
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית
	סוג איחוד וחלוקה	תוכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא איחוד וחלוקה.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	כן
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף היתרים או הרשאות	לא
		ועדה מקומית
		62 א(א) סעיף קטן (4), (5), (8), (9)
		תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רעננה**

קואורדינטה X 676475  
קואורדינטה Y 187875

רחוב אחוזה 163, רעננה

**1.5.2 תיאור מקום**

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית רעננה**

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

**1.5.4 סנובנות שבחן תלה התוכנית**

רעננה יישוב שכונה רחוב מספר בית אחוזה 163

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6583	• מוסדר	• חלק מהגוש	64	

הכל 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/תאי שטח מתוכנית קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי
------------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

### 1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
20.1.83	2884	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית. כל יתר ההוראות בתכנית רע/1/166 חלות.	שינוי	רע/1/166
8.11.90	3813	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית. כל יתר ההוראות בתכנית רע/2000 חלות.	שינוי	רע/2000
6.1.99	4719	הוראות תכנית בנייה בעליות הגג וחדרי יציאה לגג חלות על תכנית זו.	כפיפות	רע/1 / 292א

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמ"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדריכל מוריס גוליאק	15/4/07		20		מחייב	חוראות התוכנית
		אדריכל מוריס גוליאק	15/4/07	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		אדריכל מוריס גוליאק	15/4/07	1		1:250	מנחה	נספח בנייה ותניה

**כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על התשריטים.**

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

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש/ חלקה	זוא"ל	פקס	טלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
				09-9519929	רח' דוד המלך 107 הרצליה			820297	לוי יהודית		מגיש התוכנית
								59202	דרכון ויקטור		

## 1.8.2 יזם בפועל

זוא"ל	פקס	טלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
									לא רלוונטי.	

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

זוא"ל	פקס	טלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם ומספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר / תפקיד	<ul style="list-style-type: none"> <li>• בעלים</li> <li>• חוכר</li> <li>• שוכר</li> <li>• דו"ר</li> </ul>
						אם רלבנטי			לא רלבנטי.	

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

זוא"ל	פקס	טלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
mauricegg@017.net.il	09-7424070	050-5582602	09-7601793	רחוב התרשט 19 א.ת. רעננה ת.ד. 286		.17061	15159635	מוריס גוליאק	אדריכל.	עורך ראשי
Gor-mal@inter.net.il	09-9585445	052-3520853	09-9588444	רח' רופין 9 הרצליה		408		סיני גורדון		מודד

16/06/2008

עמוד 7 מתוך 20

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התוכנית**

הגדלת מס' יחידות דיור, תוספת שטחים עיקריים, קביעת בינוי וקווי בניין והגדלת תכנית קרקע.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי קו בניין לפי סעיף 62א(א)(4): שינוי קו בניין מזרחי מ- 4.00 מ' ל- 3.60 מ'. שינוי קו בניין מערבי מ- 4.00 מ' ל- 2.00 מ'.
2. קביעת בינוי לפי סעיף 62א(א)(5)
3. תוספת 4 יחידות דיור לפי סעיף 62א(א)(8) סה"כ 11 יח"ד.
4. קביעת שטחי בניה לפי סעיף 62א(א)(9): תוספת שטח עיקרי של 6% לשיפור הדיור, 5% עבור מעלית, סה"כ תוספת של 11%.
5. הגדלת תכנית קרקע ל-40%.
6. תוספת קומה רביעית ע"ג עמודים.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סוג נתון כמותי	מצב מאושר	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	
			למימוש	לתכנון מפורט
שטח התוכנית – דונם	1.834			
מגורים – מספר יח"ד	7	4		11
מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר	825.00	121.00		946.00

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	2000	לא רלוונטי
דרך מאושרת	2001, 2002	



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	יעוד מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים
4.1.2	הוראות

- א. המבנים יבנו מחמרי גמר עמידים וקשיחים כגון זכוכית, אבן נסורה, שיש, קרמיקה או כל חומר קשיח אחר באישור מהנדס העיר.
- ב. חדרי יציאה לגג בהתאם לתכנית מתאר מס' רע/1292 א.
- ג. מפלס הכניסה הקובעת למבנה לא יעלה על 1.20 מ' מפני המדרכה הגובלת במגרש.



**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 היטל השבחה</b>	
א.	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
ב.	לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
<b>6.2 הפקעות לצרכי ציבור</b>	
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
<b>6.3 חלוקה ורישום</b>	
א.	לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות 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 להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
ב.	החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
ג.	השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
ד.	עבור השטח המסומן בתשריט כ "זיקת הנאה למעבר רכב" תירשם זיקת הנאה לטובת ציבור לצרכי חניה בפנקס המקרקעין..
<b>6.4 עיצוב אדריכלי</b>	
א.	בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית. כל חזיתות המבנה יחופו באבן טבעית או חומר קשיח אחר באשור אדריכל העיר. יאסר כל שימוש בטיח או פסיפס לסוגיו.
ב.	מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.
<b>6.5 פיתוח סביבתי</b>	
א.	תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.
ב.	התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינות ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
ג.	<u>נגר עילי</u> תובטח תכנית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970.

<b>6.6 חניה</b>	
א.	החניה תהיה על פי התקן-התקף בעת מתן היתר-בניה, אך לא פחות מהמוצע בנספח בינוי וחניה. ובנוסף 6 מקומות חניה לזיקת הטאה לציבור.

<b>6.7 מבנים להריסה</b>	
א.	מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה יורסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
ב.	תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה.
ג.	היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים המסומנים בתשריט להריסה.

<b>6.8 שיפוי</b>	
א.	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.

<b>6.9 תנאים למתן היתר</b>	
א.	הבניה תהיה בתאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל.
ב.	לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרק"ל, אלא לאחר שהתבצע תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל בשלב תכניות ההיתר.
ג.	בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע, תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד בעומק שלא יפחת מ-5 מטר מתחת למפלס הקרקע. בתום ביצוע יוודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל לונת"ע. בעת הקמת/ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכדומה.

## **7. ביצוע התוכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב לא רלוונטי	תאור שלב	התנייה

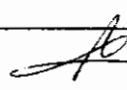
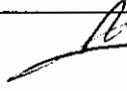

### **7.2 מימוש התוכנית**

התכנית תמומש בתוך חמש שנים מיום קבלת תוקף

**8. חתימות ואישורים****8.1 חתימות**

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

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

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
7.3.09 7.3.09	 7.3.09		820297 59202	לוי יהודית מייזנר ויקטור	מגיש התוכנית
				לא רלוונטי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
7.3.09 7.3.09	 7.3.09		820297 59202	לוי יהודית מייזנר ויקטור	בעלי עניין בקרקע
20/2/09		<b>מוריס גוליאק</b> ארכיטקט - יועץ נגישות רח' החרושת 19 א.ת. רעננה ת.ד. 286 רעננה 4310 טל: 09-7401793 :פקס: 09-7424070	15159635	אדריכל מוריס גוליאק	עורך התכנית

## 8.2 אישורים

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

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	ועדה מקומית

- (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!