

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

משרד הפנים מחוז מרכז - 08.2009 נתקבל תיק מס':
---

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' רע/1/561

שם תוכנית: תוספת שטח עיקרי בקומה א'

מחוז: המרכז  
 מרחב תכנון מקומי: רעננה  
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>נבדק ונמצא תקין                  חתום: <u>11.8.09</u>                  תאריך</p> <p>מנכ"ל המחוז                  תאריך: <u>30.4.09</u></p> <p>מס' תוכנית: <u>301/1/8</u></p>	
---	--

<p>משרד הפנים מחוז המרכז                  חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965                  אישור תכנית מס' <u>301/1/8</u>                  התכנית מאושרת מכח                  סעיף 108 ג' לחוק                  מתאריך <u>30.4.09</u>                  יו"ר הועדה המחוזית</p>	
--	--

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

תוספת במבנה קיים ברח' דורי 23 ברעננה.  
תוספת הבניה הינה סגירת מרפסת פתוחה בקומה א'.  
התוספת אינה פוגעת בחזית הבנין ומשתלבת היטב במראה הכללי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תוספת שטח עיקרי בקומה א' במבנה קיים.	יפורסם ברשומות
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	תוספת שטח עיקרי בקומה א' במבנה קיים.	
	מספר התוכנית	רע/1/561	
1.2	שטח התוכנית	1500 מ"ר	
1.3	מהדורות	• מתן תוקף	
	מספר מהדורה בשלב	1	
	תאריך עדכון המהדורה	12/7/09	
1.4	סיווג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית מתאר מקומית</li> <li>• תוכנית מפורטת</li> <li>• סוג איחוד וחלוקה</li> <li>• ללא איחוד וחלוקה.</li> </ul>	יפורסם ברשומות
	סוג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> <li>• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</li> <li>• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</li> <li>• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</li> </ul>	
	סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> <li>• כן</li> <li>• לא</li> <li>• ועדה מחוזית</li> </ul>	
	היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> </ul>	

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רעננה

קואורדינטה X 187/075  
קואורדינטה Y 676/275

1.5.2 תיאור מקום בנין מגורים משותף ברח' יעקוב דורי ברעננה.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית רעננה בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות  
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב רעננה

שכונה רחוב מספר בית  
יעקוב דורי 23

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6582	• מוסדר	• חלק מהגוש	435	

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 מתוכניות 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**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רע/במ/2005 רע/1/292א'	• שינוי כפיפות		4248 4719	22/9/94 6/1/99

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מרים בכר	12/7/09		15	ל"ר	מחייב	חוראות התכנית
	ועדה מחוזית	מרים בכר	12/7/09	1	ל"ר	1:5,000 1:20,000 1:250	מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מחוזית	מרים בכר	12/7/09	1	ל"ר	1:200	מחייב	נספח בינוי

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

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

## מגיש התוכנית 1.8.1

ז"ש/ גוש/ חלקת(י)	זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	becherarc@walla.com	09-7602402	052-2334210	7451078	09- בורדוכוב 22 רעננה	ל"ר	שם תאגיד / שם רשות מקומית	ל"ר	31841	53564464	מרים בכר	מרים בכר	אדריכלית

## 1.8.2 יזם במועל

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			0505919016	יעקב דורי 23		שם תאגיד / שם רשות מקומית		022592943	רליד יריב			ל"ר

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
becherarc@walla.com	09-7602402	052-2334210	09-7451078	רח' בורדוכוב 22 רעננה		שם תאגיד / שם רשות מקומית	ל"ר	31841	53564464	מרים בכר	מרים בכר	אדריכלית	עורך ראשי
			09-7414243	מכבי 51 רעננה		שם תאגיד / שם רשות מקומית	ל"ר	463			ברוך ברגמן	מודד	מודד

**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
הוועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רעננה
הוועדה המחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז מרכז וכל וועדת משנה שתוקם לצורך זה.

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**

תוספת שטח עיקרי בבנין קיים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

תוספת שטח עיקרי 16.0 מ"ר בקומה אי בבנין קיים.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.500
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1261.0		16.0	1245.0	מ"ר	מגורים

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

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	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**

4.1	שם ייעוד: מגורים א
4.1.1	שימושים מגורים
א.	
ב.	
ג.	
4.1.2	הוראות
א.	חמרי גמר תואמים לחמרים קיימים תוך הקפדה על השתלבות במבנה הקיים.
ב.	
ג.	

4.2	שם ייעוד:
4.2.1	שימושים
א.	
ב.	
ג.	
4.2.2	הוראות
א.	
ב.	
ג.	



**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר**

יעד	מס' תא שטח	גודל מגורש/מזגרי/מירב (מ"ר)	שטח בניה במ"ר/ אחוזים		שטח בניה במ"ר/ אחוזים		גודל מגורש/מזגרי/מירב (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
			מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות			
מגורים	1	1500	1	4.0	17.88	4	1	4.0	4.0
אחר	1	1500	1	4.0	4.0	1	1	4.0	4.0

**טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

יעד	מס' תא שטח	גודל מגורש/מזגרי/מירב (מ"ר)	שטח בניה במ"ר/ אחוזים		שטח בניה במ"ר/ אחוזים		גודל מגורש/מזגרי/מירב (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
			מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות			
מגורים	1	1500	1	4.0	17.88	4	1	4.0	4.0
אחר	1	1500	1	4.0	4.0	1	1	4.0	4.0

19/07/2009

עמוד 9 מתוך 15

**6. הוראות נוספות**

**6.1. היטל השבחה** הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**6.2. כתב התחיבות** היוזם מתחייב לשפות את הוועדה המקומית, אם זותחוייב בתשלום פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, באם יוגשו תביעות נגדה בגין תכנית זו.

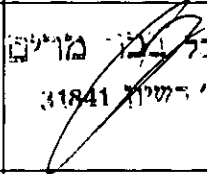
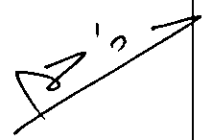
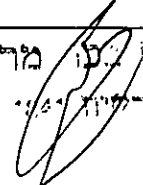
**6.3**

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

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

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
12/7/09		אגודת המורים רח' דניאל 31841	53564464	מרים בכר	מגיש התוכנית
12/7/09			022592943	רידר יריב	יזם במועל (אם רלבנט)
12/7/09				שונים	בעלי עניין בקרקע
12/7/09		אגודת המורים רח' דניאל 31841	53564464	מרים בכר	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? <sup>(1)</sup>		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
	✓		✓	
✓		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?		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	מספר 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	

<sup>(1)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.  
<sup>(2)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (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 וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית (3)
	√	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 שלם וסגור)	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 מזיחה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת <sup>(4)</sup>	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 (5)
	√	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12	
	√	קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (5)
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

(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 מרים בכר, מס 53564464  
מצהיר בזאת כדלקמן:

1.

אני ערכתי את תוכנית מסי רע/1/561 ששמה

תוספת שטח עיקרי בקומת עליות גג ע"י סגירת חללים קיימים (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.

מרים בכר

מס' רשיון 31841

חתימת המצהיר

19.7.09

תאריך

## הצהרת המודד

מספר התוכנית: רע/1/568

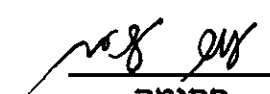
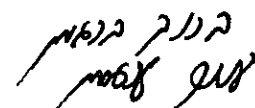
(בעת המדידה המקורית)

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

	<u>463</u>	<u>ברוך ברגמן</u>
חתימה	מספר רשיון	שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 8/7/19 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

	<u>463</u>	
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 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.