

עיריית רעננה
אגף הנדסה
27.08.2009
נתקבל ע"י:

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

| | |
|---|-------------------------|
| הוראות התוכנית | משרד הפנים מחוז מרכז |
| | 27.10.2009 |
| תוכנית מס' רע/568/1 | ג.ת.ק.ל |
| | תיס מס' |
| שם תוכנית: תוספת שטח עיקרי בקומת עליות גג ע"י סגירת חללים קיימים | |

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

אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|--|-------|
| <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ועדת משנה לתכנון ולבניה רעננה</p> <p>תכנית: ד.ט.ו.1/568</p> <p>ביטול מס' 2007/07 מיום 07.03.07</p> <p>הוחלט לדמוליין גג, זמנית, מחוצות מזכיר יוסף ראש</p> <p>פחא אונסנברג איתן סמבורג, עו"ד מהנדס העירייה יו"ר ועדת משנה לתכנון ולבניה רעננה</p> | |
| <p>נבדק וניתן לתכנון / לאשר החלטת הועדה המחוזית / מקום מיום 26.10.09 מתכנת תמ"ד תאריך 27.10.09</p> | |
| <p>משרד הפנים מחוז המרכז חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור תכנית מס' 568/1/א</p> <p>התכנית מאושרת מכח</p> <p>סעיף 108 ג' לחוק מתאריך 26.7.09</p> | |
| <p>יו"ר הועדה המחוזית</p> | |

דברי הסבר לתוכנית

בנין קיים ברח' שלום עליכם 4 ברעננה.

בוצעה תוספת שטח עיקרי ב-4 דירות קיימות בקומת עליות הגג.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

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

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

רע/1/568

מספר התוכנית

1368 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

17/8/09

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית
• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רעננה
 קואורדינטה X 675/950
 קואורדינטה Y 188/300
- 1.5.2 תיאור מקום בנין מגורים משותף ברעננה ברח' שלום עליכם
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית רעננה
 התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית רעננה
 יישוב שכונה רחוב מספר בית
 שלום עליכם 4

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6586 | • מוסדר | • חלק מהגוש | 892 | |

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/מק/1/383 רע/1/292א' | • שינוי • שינוי וכפיפות | | 4905 4719 | 27/7/02 6/1/99 |

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ | תחולה | סוג המסמך |
|-----------------|-------------|------------|----------------------|---------------|-------------|------------------------------|-------|------------------|
| | ועדה מחוזית | מרים בכר | 17/8/09 | | 15 | ל"ר | מחייב | הוראות התכנית |
| | ועדה מחוזית | מרים בכר | 17/8/09 | 1 | ל"ר | 1:5,000 1:20,000 1:250 | מחייב | תשריט התוכנית |
| | ועדה מחוזית | מרים בכר | 17/8/09 | 1 | ל"ר | 1:200 | מחייב | נספח בינוי |

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים למסמכי התוכנית יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים למסמכי התוכנית יגברו המסמכים המחייבים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

| גוש / חלקה (י) | דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|----------------|---------------------|------------|-------------|------------|------------------|-----------|---------------------------|---------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|
| | becherarc@walla.com | 09-7602402 | 052-2334210 | 09-7451078 | בורוכוב 22 רעננה | לי"ר | לי"ר | לי"ר | 31841 | 53564464 | מרים בכר | אדריכלית |

1.8.2 יזם במועל

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|----------------------------|--------------|--------|------------|--------------|-----------|---------------------------|------------|------------|----------------|--------------|
| Hilla-se@hotmail.co.il | | | 09-7749199 | שלום עליכם 4 | | | | 0580464472 | זלנר הילה | לי"ר |
| amirs@sd.com | | | 09-7749151 | שלום עליכם 4 | | | | 57946287 | שרייבר עמיר | לי"ר |
| davidyo@nana.co.il | 054-49993463 | | | שלום עליכם 4 | | | | 0547643171 | יוסקוביץ דוד | לי"ר |
| leidermanbetty@hotmail.com | | | 09-7740260 | שלום עליכם 4 | | | | 50418383 | לדרמן בת-שבע | לי"ר |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | עורך ראשי |
|---------------------|------------|-------------|------------|----------------------|-----------|---------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|-----------|
| becherarc@walla.com | 09-7602402 | 052-2334210 | 09-7451078 | רח' בורוכוב 22 רעננה | | לי"ר | 31841 | 53564464 | מרים בכר | אדריכלית | |
| | | | 09-7414243 | מכבי 51 רעננה | | לי"ר | 463 | | ברוך ברגמן | 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 66.0 מ"ר בקומת עליות גג ע"י סגירת חללים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

תוספת שטח עיקרי 66.0 מ"ר ל-4 דירות בקומת עליות הגג, בנוסף ל-100 מ"ר המותרים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

| סה"כ שטח התוכנית – דונם | | 1.368 | | | | |
|-------------------------|-------------------|-------|-------------------------|---------------------------------|----------|----------------|
| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאוסר | מצב מאוסר | ערב | סוג נתון כמותי |
| | מתארי | מפורט | | | | |
| | 166.0 מ"ר | | 66.0+ מ"ר | 25 מ"ר לכל דירה סה"כ 100 מ"ר | מ"ר | מגורים |
| | | | | 4 | מס' יח"ד | |

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

| יעוד | תאי שטח | תאי שטח כפופים |
|-----------|---------|----------------|
| מגורים ג' | 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 ג' |
|-------|---|
| 4.1.1 | שימושים מגורים |
| א. | |
| ב. | |
| ג. | |
| 4.1.2 | הוראות |
| א. | חמרי גמר תואמים לחמרים קיימים 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

| אחוזי | קווי בנין (מטר) | | קדמי | מספר קומות | | גובה מבנה (מטר) | צפיפות לזונם (יח"ד נטו) | מספר יח"ד | הכסית משטח (השטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | סה"כ שטחי בניה | שטח בניה במ"ר/ אחוזים | | | יעוד | |
|-------|-----------------|----------|------|---------------------------|-------------------|-----------------|-------------------------|-----------|-------------------|-----------------------|----------------|--|--|--------------------------------|------|--------------------------------|
| | ציד-שמאלי | ציד-ימני | | מתחת הקובעת לכניסה הקובעת | מעל לכניסה הקובעת | | | | | | | שרות | עיקרי | מפלג מוגרש/ מזערי/ מירבי (מ"ר) | | מפלג מוגרש/ מזערי/ מירבי (מ"ר) |
| 8.5 | 4.0 | 4.0 | 5.0 | 1 | 5 | 17.82 | --- | 15 | --- | --- | --- | בהתאם לתכנית לתכנית מתאר מס' 383/1/מק/רעמק/1/292 | בהתאם לתכנית לתכנית מתאר מס' 383/1/מק/רעמק/1/292 | 1368 | 1 | מגורים ג' |

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| אחוזי | קווי בנין (מטר) | | קדמי | מספר קומות | | גובה מבנה (מטר) | צפיפות לזונם (יח"ד נטו) | מספר יח"ד | הכסית משטח (השטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | סה"כ שטחי בניה | שטח בניה במ"ר/ אחוזים | | | יעוד | |
|-------|-----------------|----------|------|---------------------------|-------------------|-----------------|-------------------------|-----------|-------------------|-----------------------|----------------|--|--|--------------------------------|------|--------------------------------|
| | ציד-שמאלי | ציד-ימני | | מתחת הקובעת לכניסה הקובעת | מעל לכניסה הקובעת | | | | | | | שרות | עיקרי | מפלג מוגרש/ מזערי/ מירבי (מ"ר) | | מפלג מוגרש/ מזערי/ מירבי (מ"ר) |
| 8.5 | 4.0 | 4.0 | 5.0 | 1 | 5 | 17.82 | --- | 15 | --- | --- | --- | בהתאם לתכנית לתכנית מתאר מס' 383/1/מק/רעמק/1/292 | בהתאם לתכנית לתכנית מתאר מס' 383/1/מק/רעמק/1/292 | 1368 | 1 | מגורים ג' |

6. הוראות נוספות

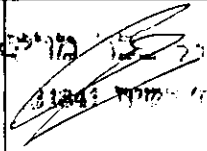
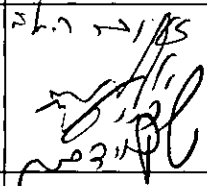
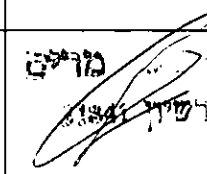
6.1 היטל השבחה הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

| מס' שלב ל"ר | תאור שלב ל"ר | התנייה ל"ר |
|----------------|-----------------|---------------|
| | | |
| | | |

7.2 מימוש התוכנית ל"ר

8. חתימות

| תאריך | חתימה | שם תאגיד / רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | |
|---------|---|---------------------------|---|--|--------------------------|
| 17/8/09 |  | | 53564464 | מרים בכר | מגיש התוכנית |
| 17/8/09 |  | | 05804644/4 5794628/7 05476431/1 50418383 | זלינגר הילה שרייבר עמית יוסקוביץ דוד ליידרמן בת-שבע | יזם בפועל (אם רלבנטי) |
| 17/8/09 | | | | שונים | בעלי עניין בקרקע |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 17/8/09 |  | מט' רשמי | 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? ⁽¹⁾ | | 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? | | |
| | ✓ | מספר התוכנית | | התאמה בין התשריט להוראות 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 | |

(1) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.
 (2) 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 מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽⁴⁾ | 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: 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 (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 מס' רע/1/568 ששמה

תוספת שטח עיקרי בקומת עליות גג ע" 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 ידיו/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.

אדריכל מר/מרים בכר

מנוי מס' 31841

חתימת המצהיר

תאריך

20/08/2009

עמוד 14 מתוך 15

| |
|--------------------|
| הצהרת המודד |
|--------------------|

מספר התוכנית: 568/1/רע

(בעת המדידה המקורית)

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

אסף ארם
חתימה

463 ברוך ברגמן
שם המודד המוסמך מספר רשיון

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 15-8-9 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אסף ארם
חתימה

463
מספר רשיון

אסף ארם
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.