

עיריית רעננה  
אגף הנדסה  
02.12.2010  
נתקבל ע"י

חק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

<b>הוראות התוכנית</b>
תוכנית מס' רע/מק/468
רח' בית השואבה 12 רעננה

מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי רעננה  
סוג תוכנית תכנית מפורטת

**אישורים**

מחן תוקף	הפקדה
<p style="text-align: center;"><b>ועדה מקומית</b>  <b>אישור תכנית מס' רע/מק/468</b>                      הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית                      במועצה מס' 2010009 מיום 26.5.10  <b>פד"ר אהרן רייז</b>                      מחנ"ט הועדה איננו מקיימים את חובותינו                      כלפי הועדה יו"ר ועדת משנה                      לתכנון ולבניה רעננה</p>	

## דברי הסבר לתוכנית

### מצב קיים

חלקה אי-רגולרית בעלת שתי חזיתות לכביש, אשר אינה מאפשרת ניצול זכויות הבניה בצורה מיטבית עקב מגבלות קוי הבנין. על החלקה בנויה יחיד חד קומתית וכן מבנה אחסנה נפרד. המבנים הנייל נבנו בשנות ה-50 של המאה הקודמת בהתאם לתכנית בנין ערים שהייתה בתוקף דאז. נכון לגודל החלקה היום (אחרי הפקעה) וקוי הבנין מתכנית רע/2000, שני המבנים חורגים מקוי הבנין המותרים.

### מצב מוצע

1. שינוי קוי הבנין הקדמיים בהתאם לבניה הקיימת, כך שניתן יהיה לבצע שינויים במבנה הקיים ללא חריגה מקוי בנין.
2. הקטנת קוי הבנין הצידיים הפונים לחלקה 202 (המשמשת למבני ציבור ועליה מוצב מגדל מים), כך שניתן יהיה להרחיב את הבנין הקיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

**1.1 שם התוכנית ומספרה**  
שם התוכנית  
רח' בית השואבה 12  
רעננה

**מספר התוכנית**  
רע/מק/468

**1.2 שטח התוכנית**  
495 מ"ר

**1.3 מהדורות**  
שלב

• תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 14.12.2010

יפורסם  
ברשומות

**1.4 סיווג התוכנית**  
סוג התוכנית

• תוכנית מפורטת.

• ללא איחוד וחלוקה. **סוג איחוד וחלוקה**

• כן **האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת**

• לא **האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי**

• ועדה מקומית **מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית**

• לפי סעיף 62א.א(4) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 **סעיף בחוק**

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בתחום התוכנית. **היתרים או הרשאות**

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רעננה

קואורדינטה X 186,650  
קואורדינטה Y 676,675

1.5.2 תיאור מקום רח' בית השואבה, רעננה

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רעננה

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב רעננה

רחוב בית השואבה  
מספר בית 12

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7651	• מוסדר	• חלק מהגוש	324	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי
------------

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
8.11.1990	3813	תוכנית זו משנה את תוכנית רע/ 2000 ע"פ המפורט בתוכנית וכל ייתר הוראותיה ממשיכות לחול.	• שינוי	רע/2000
6.1.1999	4719		• כפיפות	רע/1/292 א'
14.10.02	5119		• כפיפות	רע/מק/1/284 ב'
30.07.02	5098		• כפיפות	רע/ מק/ 1 / 400

תכנית מס' יע/מק/468

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	וועדה מקומית	אדריכל רפי שלגי	14.12.2010	-	18	-	מחייב	חוראות התכנית
	וועדה מקומית	אדריכל רפי שלגי	14.12.2010	1	-	1:250	מחייב	תשריט התכנית

14/12/2010

עמוד 6 מתוך 18

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

מגיש התוכנית		מגיש התוכנית		מגיש התוכנית		מגיש התוכנית		מגיש התוכנית	
גוש / חלקה(י)	דוא"ל	מס' חלוקה	מס' חלוקה	מס' חלוקה	מס' חלוקה	מס' חלוקה	מס' חלוקה	מס' חלוקה	מס' חלוקה
	gilatoa@012.net.il	052-6148651	052-6148651	058138892	058138892	058138892	058138892	058138892	058138892

זים במפעל		זים במפעל		זים במפעל		זים במפעל		זים במפעל	
דוא"ל	מס' חלוקה	מס' חלוקה	מס' חלוקה	מס' חלוקה	מס' חלוקה	מס' חלוקה	מס' חלוקה	מס' חלוקה	מס' חלוקה
gilatoa@012.net.il	052-6148651	052-6148651	052-6148651	058138892	058138892	058138892	058138892	058138892	058138892

דוא"ל	מס' חלוקה	מס' חלוקה	מס' חלוקה	מס' חלוקה	מס' חלוקה	מס' חלוקה	מס' חלוקה	מס' חלוקה	מס' חלוקה
דוא"ל	מס' חלוקה	מס' חלוקה	מס' חלוקה	מס' חלוקה	מס' חלוקה	מס' חלוקה	מס' חלוקה	מס' חלוקה	מס' חלוקה

דוא"ל	מס' חלוקה	מס' חלוקה	מס' חלוקה	מס' חלוקה	מס' חלוקה	מס' חלוקה	מס' חלוקה	מס' חלוקה	מס' חלוקה
office@shilgi.com	09-7729253	054-746400	09-7729253	09-7729253	14 התחיה 14 רעננה	מס' חלוקה	מס' חלוקה	מס' חלוקה	מס' חלוקה
mhmed@bezeqint.net	09-7996748	052-2650723	09-7990140	09-7990140	טייבה במשילש 40400	מס' חלוקה	מס' חלוקה	מס' חלוקה	מס' חלוקה

## 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 ולבניה רעננה
הוועדה המחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז וכל ועדת 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

שינוי קוי בנין.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת הוראות בנייה:
  - קוי בנין
  - 1. קו בנין קדמי (מזרחי) – 2 מ' (גובל עם רחי' בית השואבה).
  - 2. קו בנין קדמי (דרומי) – 3 מ' (גובל עם סמטת בית השואבה).
  - 3. קו בנין צידי צפוני ( בחלק הגובל עם חלקה 202) - 0 מ'.
  - 4. קו בנין צידי צפוני ( בחלק הגובל עם חלקה 346) - 3 מ'.
  - 5. קו בנין צידי מערבי ( בחלק הגובל עם חלקה 325) - 3 מ'.
  - 6. קו בנין צידי מערבי ( בחלק הגובל עם חלקה 202) - 1 מ'.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.495

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
אין	247.5	247.5	אין	247.5	מ"ר	מגורים
אין	1	1	אין	1	מסי יחיד	



**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**

שם ייעוד: מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים.	א.
הוראות	4.1.2
כללי	א.
עיצוב אדריכלי	ב.
לפי הוראות תכנית רע/2000 לאזור מגורים א'. כל בקשה להיתר מכח תכנית זו תלווה בסימון וציון חומרי הגמר התואמים את המבנה הקיים, הכל לאישור מהנדס הוועדה.	

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

**5.1 מעב מאושר לפי רע/2000**

צדדים	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יחיד/דונם)	מספר יחיד	תכפית (%) משטח תא (משטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה עיקריים	שטחי בניה מ"ר		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יערך מגורים א' מגורים א'
	צדדי	צדדי	קדמי	קדמי							מותח	מעל לפנייה			
(לפניו) חלקה 202	צדדי	צדדי	2	1	מבנייה	לדונם (נס)			-	247.5	לפי תכנית מתאר רע/מק/284/1/ב	-	495	-	מגורים א'
(לפניו) חלקה 202	צדדי	צדדי	2	1	מבנה (מטר)	לדונם (נס)			-	247.5	לפי תכנית מתאר רע/מק/284/1/ב	-	495	-	מגורים א'
	צדדי	צדדי	2	1	מבנה (מטר)	לדונם (נס)			-	247.5	לפי תכנית מתאר רע/מק/284/1/ב	-	495	-	מגורים א'

**5.2 מעב מוצע**

צדדים	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יחיד/דונם)	מספר יחיד	תכפית (%) משטח תא (משטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה עיקריים	שטחי בניה מ"ר		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יערך מגורים א' מגורים א'
	צדדי	צדדי	קדמי	קדמי							מותח	מעל לפנייה			
(לפניו) חלקה 202	צדדי	צדדי	2	1	מבנה (מטר)	לדונם (נס)			-	247.5	לפי תכנית מתאר רע/מק/284/1/ב	-	495	001	מגורים א'
	צדדי	צדדי	2	1	מבנה (מטר)	לדונם (נס)			-	247.5	לפי תכנית מתאר רע/מק/284/1/ב	-	495	001	מגורים א'
	צדדי	צדדי	2	1	מבנה (מטר)	לדונם (נס)			-	247.5	לפי תכנית מתאר רע/מק/284/1/ב	-	495	001	מגורים א'

01/02/2011

עמוד 10 מתוך 18

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 היטל השבחה

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

### 6.2 חניה

החניה לפי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה, ולא פחות מ-2 מקומות חניה.

### 6.3 שיפוי

היזם מתחייב לשפות את הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה בגין כלל תביעות הפיצויים שיוגשו לה לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.

### 6.4 תנאים להוצאת היתר בניה

1. סימון המבנה להריסה במסמכי הבקשה להיתר כמופיע בתשריט התכנית.
2. תנאי לקבלת טופס 4 ו/או אישור איכלוס – ביצוע הריסה בפועל של המבנה המסומן להריסה.
3. תכנית פיתוח:
- א. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.
- ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. נגר עילי - הוראה בדבר טיפול בנגר עילי תהיה בהתאם להוראות תוכנית המתאר הארצית: תמ"א/34/ב/4.

## 7. ביצוע התוכנית

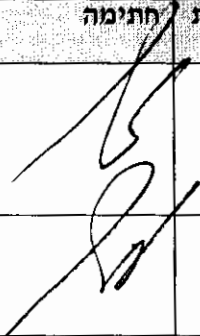
### 7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

### 7.2 מימוש התוכנית

זמן לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
14.12.2010			058138892	עופר גילת	מגיש התוכנית
14.12.2010			058138892	עופר גילת	בעלי עניין בקרקע
14.12.2010		שלגי אדריכלים	027293026	רפי שלגי	עורך התכנית

**רפי שלגי אדריכל**  
מ.ג. 16503