

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' רע/מק / 477

שם תוכנית: הר סיני 17 – ביכנ"ס שבטי ישראל

עיריית רעננה  
אגף תכנון  
29.06.2011  
נתקבל ע"י:

מחוז: המרכז  
מרחב תכנון מקומי: רעננה  
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

מתן חוקר	הפקדה
<p>ועדה מקומית אישור תכנית מס' רע/מק/477 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית ב-11.5.11 מיום 2011 איתן גימזברי מועמד מהוועדה יושב ראש ועדה לתכנון ולבניה</p>	

## דברי הסבר לתוכנית

1. שינוי קו בנין אחורי מ-6' ל-4.5' מ' כדי לאפשר תוספת למרתף קיים, בבית הכנסת שבמ' ישראל ברח' הר סיני 17.

2. אין כל שינוי ביתר זכויות והוראות הבניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

הר סיני 17 - ביכנ"ס שבטי ישראל

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

רע/מק / 477

מספר התוכנית

1600 מ"ד

1.2 שמה התוכנית

• חוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

27.12.09

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

62 א(א) סעיף קמן 4

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נחונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	
		קואורדינטה X	676725-676675
		קואורדינטה Y	187725-187850
1.5.2	תיאור מקום		
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות	רעננה חלק מתחום הרשות
		נפה	פתח תקוה
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	רעננה
		שכונה	-----
		רחוב	הר סיני
		מספר בית	17

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6580	• מוסדר	•	920	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשרים בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
אין	אין

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
אין	אין

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

אין
-----

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקום פרסומים	תאריך
רע/ 2000 י.פ. 3813	שינוי	על תכנית זו יחולו הוראות התכניות התקפות על השטח במידה ולא שונו בתכנית זו, אולם באם הוראות תכנית זו סותרות את הוראות תוכניות אלה, הוראות תכנית זו מחייבות		8.11.90
רע/ 1 / 273	* כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תכניות אלה.	3277	11.8.85

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	החולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר ניליונות	מספר עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך אישור
הוראות התוכנית	• מח"ב		14		אדר' אשנזי	ועדה מקומית	27.12.09 המסמך
תשריפים התוכנית	• מח"ב	1:250		1			

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממונה, משלימים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין התשריפים.

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

**1.8.1 מניש החוכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם האנידי / שם רשות מקומית	מס' האנידי	כתובת	מלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	נוש / חלקה(ים)
				בית הגנסת "שבטי ישראל"		רח' הר סיני 17, רעננה					

**1.8.2 יזם בפועל**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם האנידי / שם רשות מקומית	מס' האנידי	כתובת	מלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				בית הגנסת "שבטי ישראל"		רח' הר סיני 17, רעננה				

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם האנידי/שם רשות מקומית	מס' האנידי	כתובת	מלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים				עיריית רעננה						

**1.8.4 עורך החכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם האנידי/שם רשות מקומית	מס' האנידי/שם רשות מקומית	כתובת	מלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אוריכל דוד אשכנזי	0-5167930-6	28352			רח' בנימין 35 רחובות 76241	08-9465764	054-4764421	08-9466616	md-david@bezeqint.net
מורד / מסמן	שילה יאיר		580			ת.ר. 152, כוכב יאיר	09-7493048			

## 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.

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 בקו בנין אחורי ל-4.5 מ' כדי לאפשר בניית מרתף.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי קו בנין אחורי למרתף מ-6.00 מ' ל-4.50 מ'.  
אין כל שינוי ביתר זכויות והוראות בניה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - 1.600 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	394		_____	394	מ"ר	בית- כנסת
			_____	_____	מס' יח"ד	

**הערה:** נתוני מבלה זו נועדו לאיסוף מידע סמטיסי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני מבלה זו לנתוני מבלה 5 - "זכויות והוראות בניה - מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור במבלה 5.



**3. מבלאות יעודי קרקע, תא' שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תא' שטח כפופים	תא' שטח	יעוד שב"צ
	920	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סחיה בין היעוד או הסימון של תא' השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	יעוד שב"צ	אחוזים	יעוד שב"צ
100%	1600	100%	1600

## 4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: שב"צ	4.1
שימושים	4.1.1
בהתאם לתכנית רע/2000	
הוראות	4.1.2
בהתאם לתכנית רע/2000	

## 5. שכלת זכויות והוראות בניה

מצב קיים עפ"י רע"ר 1/273

ש"צ	מס' ת"א שטח	גודל מגרש/ מוערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה בולטים (%)	מספר יח"ד מספר צפיפות (יח"ד לזוג נמו)	תכנית (%) משטח ת"א (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מסר)			
			שטח לבנייה הקובעת		מתחת לבנייה הקובעת							מסל	מחמת לבנייה הקובעת				
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
שב"צ	920	1600	560	0	0	0	35	0	0	0	3-4	1	5	4	4	4	4

• תותר הקמת מרתף אשר ישמש מחסנים, חדרי מכונת והסקה, מקלס או שימוש רב תכליתי אחר באותו נפת, ותניוני רכב עד שטח היסל הבנין. באור תכנון בו חוגש תכנית בינוי כוללת תותר הרחבת שטח המקלס עפ"י חניית הבינוי הכוללת לאותו אזור.

מצב מוצע עפ"י רע"ר/מק/ 477

ש"צ	מס' ת"א שטח	גודל מגרש/ מוערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה בולטים (%)	מספר יח"ד מספר צפיפות (יח"ד לזוג נמו)	תכנית (%) משטח ת"א (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מסר)			
			שטח לבנייה הקובעת		מתחת לבנייה הקובעת							מסל	מחמת לבנייה הקובעת				
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
שב"צ	920	1600	560	0	0	0	35	0	0	0	3-4	1	5	4	4	4	4

• תותר הקמת מרתף אשר ישמש מחסנים, חדרי מכונת והסקה, מקלס או שימוש רב תכליתי אחר באותו נפת, ותניוני רכב עד שטח היסל הבנין. באור תכנון בו חוגש תכנית בינוי כוללת תותר הרחבת שטח המקלס עפ"י חניית הבינוי הכוללת לאותו אזור.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 מרחפים :

תוחר בית מרחף לבנין. בהתאם להוראות תכנית רע/2000 סעיף 16 ה'.

### 6.2 נגות :

קירוי המרחף יהיה מחומר קל מבודד אקוסטית וטרמית.

### 6.3 הוצאות התכנית :

מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין עפ"י כל דין ישא בעל כל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית בחלק יחסי מהוצאות עריכתה של התכנית וביצועה ובין היתר- אדריכלים מודדים, שמאים, יועץ משפטי, לרבות רישום החלוקה החדשה לפי היחס בין שווי מגרשו עפ"י טבלת ההקצאה והאזון לשווי כלל המגרשים לבניה פרטית עפ"י אותה טבלה, עפ"י סעיף 69(12) לחוק.

הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 65 א לחוק.

### 6.4 תנאים למתן היתר:

1. אישור מהנדס העיר למניעת אפשרות יציאה ושימוש במפלס העליון של הגג הקל המבוקש.
2. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשרים לצורכי רישום ערוך כדין עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית רעננה בענין פינוי פסולת יבשה מאתר הבניה לאתר פסולת מוסדר כחוק, לרבות פסולת בניה והריסה של מבנים קיימים.

### 6.5 חניה :

מקומות החניה בהתאם להיתר הבניה של בית הכנסת "שבטי ישראל" הקיים בתחום התכנית.

### 6.6 הימל השבחה :

הועדה המקומית תמיל ותגבה הימל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב-תוקף	התנייה

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו בחמש שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מניש התוכנית	שם: רחי הגלעד 42 כוכב יאיר ת.ד. 015731722 מס.רישיון 3508 טל: 052-2911563	חתימה:	חאריך: 19.06.11
-----------------	--	--------	-----------------

שם: דוד אשכנזי	חתימה:	חאריך: 31.12.09
שורך התוכנית	מ.ד. אשכנזי אדריכלים בנימ'ך 35 ראובות 08-9465764	

זים כפועל	שם: בית כנסת "שבטי ישראל" 625600	חתימה:	חאריך: 26.06.11
--------------	-------------------------------------	--------	-----------------

שם: עיריית רעננה	חתימה:	חאריך:
---------------------	--------	--------

