

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית
תוכנית מס' רע/מק/474
שם תוכנית: שינוי קו בנין

עיריית רעננה
 אגף הנדסה
 13.06.2011
 נתקבל ע"י:

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p style="text-align: center;"> ועדה מקומית אישור תכנית מס' רע/מק/474 חוקדה חסכונית החליטה לאשר את התכנית בשישיה מס' 2011004 מיום 12.6.11 </p> <p> איתן גורן, ע"ד יו"ר ועדת משנה לתכנון לבניה רעננה </p>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו משנה קו בנין מ-3.0 מ' ל-1.35 מ'
לצורך מחסן המשמש לאיחסון ציוד לנכה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>שינוי קו בנין עבור שטח שרות.</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>רע/מק/474</p>	<p>מספר התוכנית</p>	<p>[REDACTED]</p>	
<p>740 מ"ר</p>		<p>1.2 שטח התוכנית</p>	
<p>• מתן תוקף</p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>	
<p>1</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>		
<p>2/5/2011</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>		
<p>• תוכנית מפורטת</p>	<p>סוג התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>• ללא איחוד וחלוקה.</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>		
<p>• כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>		
<p>• לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>		
<p>• ועדה מקומית</p>	<p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>		
<p>• 62א (א) (4)</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>		
<p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	רעננה
		קואורדינטה X	677/690
		קואורדינטה Y	186/825
1.5.2	תיאור מקום	רחוב התאנה בקריית גנים	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	רעננה
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	רעננה התאנה 29

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7651	• מוסדר	• חלק מהגוש	260	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

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/1/400	כפיפות		5098	30/7/02
רע/2000	שינוי וכפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתקנון. כל יתר ההוראות בתכנית רע/2000 ממשיכות לחול על תכנית זו.	3813	8/11/90
רע/מק/1/284ב'	כפיפות		5119	14/10/02
רע/1/292א'	כפיפות		4719	6/1/99

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאריך תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קניימ'	תחולה	סוג המסמך
תאריך תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קניימ'	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקצועית	מרים בכר	31/1/10	1	16	ל"ר	מחייב	הוראת התכנית
	ועדה מקצועית	מרים בכר	31/1/10	1	ל"ר	1: 5,000 1: 20,000 1: 250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקצועית	מרים בכר	31/1/10	1	ל"ר	1: 200	מחייב	נספח בינוי

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

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

1.8.1 מניש החזיקות

נוש' / חלקיה(ים)	דוא"ר	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מיס' תמ"ד	מיס' תמ"ד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	מסמי זהות	שם מרטי ומשפחה	מקום מגור	מקצוע / תואר
	becherenc@walla.com	09-7602402	051-334210	09-7451078	נחלת 22 רעננה	ל"ר	ל"ר	11841	53564464	מרים בכר	חדר/כפ"ת		

1.8.2 יזם בטעל

דוא"ר	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מיס' תמ"ד	שם תמ"ד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	מסמי זהות	שם מרטי ומשפחה	מקום מגור	מקצוע / תואר
		052-8444928		התמנה 29 רעננה		רשות מקומית		052019874		נחמיאס בכר		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ר	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מיס' תמ"ד	שם תמ"ד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם מרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		050-4060140		התמנה 29 רעננה		רשות מקומית	024850307	014190631	חדר/ל יצחק אהרןל עמיחי	
		052-8444928		התמנה 29 רעננה		רשות מקומית	052019874		נחמיאס בכר	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ר	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מיס' תמ"ד	שם תמ"ד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם מרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עוד רשמי
becherenc@walla.com	09-7602402	052-2334210	09-7451078	ר"ח נחמיאס 22 רעננה		ל"ר	31841	53564464	מרים בכר	חדר/כפ"ת	עוד רשמי
			09-7414243	ר"ח יצחק 54 רעננה		ל"ר	461	01140803	נחמיאס בכר	חדר	מקצוע

29/05/2011

עמוד 7 מתוך 16

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**

שינוי קו בנין

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי קו בנין מערבי מ- 3.0 מ' ל-1.35 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם		7.73			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים	מ"ר	403.77	-	403.77	

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 במבנה הקיים
ב.	בהתאם להוראות תכנית המתאר רע/2000
ג.	

5. טבלת זכויות והולאות בניה – מצב מאושר

דיומי	מקדמי	מזימי	צפוני	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"י לדונם נטו)	מספר יח"י	תפסית (%) משטח תח (השטח)	אחוז בניה כוללים (%)	שטח בניה בפ"ר/ אחוזים		מסל	מס' / מס' / מס' (ס"י)	מס' / מס' / מס' (ס"י)	יעד
				מספר קומות	מסל						שטח בניה בפ"ר	שטח בניה				
5.0	3.0	3.0	5.0	—	—	—	—	2	35%	—	—	50%	740	1	מזורים N	

* טבלת זכויות והולאות בניה – מצב מוצע

דיומי	מקדמי	מזימי	צפוני	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"י לדונם נטו)	מספר יח"י	תפסית (%) משטח תח (השטח)	אחוז בניה כוללים (%)	שטח בניה בפ"ר/ אחוזים		מסל	מס' / מס' / מס' (ס"י)	מס' / מס' / מס' (ס"י)	יעד
				מספר קומות	מסל						שטח בניה בפ"ר	שטח בניה				
5.0	1.35	2.0	5.0	—	—	—	—	2	35%	—	—	50%	740	1	מזורים N	

הערך: תכנית זו אינה מנסלת את סמכות הוועדה לאשר מעבר לאחוזי הבניה המפורטים בטבלת הזכויות (סעיף 4.5, מתן הקלות בהתאם לסעיף 149 לחוק הבניה).

29/05/2011

עמוד 10 מתוך 16

6. הוראות נוספות**6.1. היטל השבחה**

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

6.2. כתב התחיבות

היוזם 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.

6.3. הערת אזהרה

תוקף התכנית יפוג עם מכירת הנכס לצד ג' או הפסקת השימוש בו לצורך אחסון ציוד רפואי.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

מידה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
29/5/2011			53564464	מרים בכר	מגיש התוכנית
29/5/2011			052019874	בן משה דיצה	יום בפועל
29/5/2011			024850307	אזרואל יצחק	בעלי עניין בקרקע
			014190631	אזרואל עמיחי	
			052019874	בן משה דיצה	
29/5/2011			53564464	מרים בכר	עורך התוכנית

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.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ¹	✓	
		האם התוכנית נובלת במחוז שכך?	✓	
		האם התוכנית נובלת במרחב תכנון מקומי שכך?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על מנינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	✓	
		• שמירת מקומות קדושים	✓	
		• בתי קברות	✓	
רדיוסי מגן (2)		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	✓	
		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?	✓	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		האם נוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	✓	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		מספר התוכנית	✓	
	1.1	שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
1.8	פרטי בעלי עניין (יוזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓		
8.2	חתימות (יוזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓		

¹ עיני חקירת תוכנית (ובניה, תמ"ר 2 או 3) ותסקירי האמ"ר על הסביבה (תשס"ג-2003)
 הערת: הבדיקה אינה נדרשת לתוכנית על תוספת בניה לנכס בלבד לשכנת יזום ללא שינוי ייחוד

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכ"ז?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
תשריט התוכנית (3)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽⁴⁾	✓	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע - בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	✓	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריט מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	✓	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט, רוזטות וכדומה)	✓	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓	
איחוד וחלוקה (5)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	✓	
	פרק 12	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)	✓	
טפסים נוספים (8)	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	

(1) מספרי הסעיפים מתייחסים לז'לנל בני נוהל מבא"ת
 (2) יש להתייחס לסעיף 5.5 ב"לילק או ב"לילק מבא"ת.
 (3) מספרי הסעיפים מתייחסים לז'לנל א' ב"לילק מבא"ת

יחידות לעריכת תשריט התוכנית

יחידות לעריכת תשריט התוכנית

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה מרים בכר, מס 53564464
מצהיר בזאת כדלקמן:

1.

אני ערכתי את תוכנית מסי רע/מק/474 ששמה:

שינוי קו בנין עבור שטח שרות (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.



חתימת המצהיר

29/05/2011

29.5.11

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: רע/מק/474

(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 _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____	_____	_____
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.

מרים בכר
אדריכלית בנין ובינוי ערים
ח'ס' רשיון 31841



רח' בורוכוב 22, רעננה 43433 טל': 09-7451078 נייד: 052-2334210 פקס: 09-7602402

29/5/2011

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה

עירית רעננה

הנדון: תצהיר לתכנית רע/מק/474 גוש 7651 חלקה: 260

א.ג.ג

לאחר בדיקה שערכתי בשטח, אני מצהירה, כי למיטב הבנתי אין שינוי בחלקה ביחס לתכנית המדידה שנערכה בתאריך 1/12/09 ע"י המודד ברוך ברגמן ז"ל.

בברכה

מרים בכר