

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
19. 05. 2011  
נתקבל  
תיק מס'

הוראות התוכנית

משרד הפנים מחוז מרכז	תוכנית מס' רע/594
05. 09. 2011	רח' לזר 19 רעננה
נתקבל תיק מס'	מחוז מרכז מרחב תכנון מקומי רעננה סוג תוכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ועדת משנה לתכנון ולבניה רעננה</p> <p>תכנית 594/רע בישיבה מס' 2009021 מיום 2.12.09 הוחלט להאילץ בסני' ו/או מזכיר</p> <p>איתן גולדברג פרץ אלוטובסקי מהנדס ועיווייה לתכנון ולבניה</p>	
--	--

<p>משרד הפנים מחוז המרכז חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור תכנית מס' מ/594</p> <p>התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק מתאריך 3dslu יו"ר הועדה המחוזית</p>	
---	--

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

### מצב קיים

בית מגורים דו-משפחתי, דו קומתי קיים. ביח"ד המערבית חריגות בניה בשיעור של 30 מ"ר מעבר לשטחים המאושרים בהיתר הבניה. חריגות בניה אלו בוצעו ע"י סגירת וקירווי 4 מרפסות בקומה א'.

### מצב מוצע

תוספת שטחי בניה עיקריים ליח"ד המערבית ע"י הפיכת מרפסות בקומה א' לשטח מבונה עיקרי, בשטח כולל של 30.00 מ"ר בנוסף לשטחים המאושרים בהיתר הבניה, ללא תוספת זכויות בניה ליח"ד המזרחית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

שם התוכנית  
רח' לזר 19 רעננה

1.1 שם התוכנית  
ומספרה

מספר התוכנית  
רע/594

שטח התוכנית  
473.50 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

שלב

1.3 מהדורות

- מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 13.3.2011

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

- תוכנית מפורטת

סוג איחוד  
וחלוקה

- ללא 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

- היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בכל תחום התוכנית.

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רעננה

קואורדינטה X 186,450  
קואורדינטה Y 676,800

1.5.2 תיאור מקום רח' לזר 19, רעננה

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רעננה

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב רעננה

רחוב לזר  
מספר בית 19

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7651	• מוסדר	• חלק מהגוש		339

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
08.11.90	3813	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רע/2000 ממשיכות לחול.	• שינוי וכפיפות	רע/2000
17.10.85	3258	תוכנית זו משנה את תוכנית רע/1/255 ע"פ המפורט בתוכנית וכל יתר ההוראות ממשיכות לחול.	• שינוי וכפיפות	רע/1/255
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

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	אדריכל רפי שלגי	13.3.2011	-	12	-	מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מחוזית	אדריכל רפי שלגי	13.3.2011	1	-	1:250	מחייב	תשריט התכנית
	וועדה מחוזית	אדריכל רפי שלגי	13.3.2011	1	-	1:100	מחייב	נספח בינוי

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורכי התוכנית ובעלי מקצוע מטעמי**

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	מס' פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי / משפחה / דני לז'ט	מקצוע / תואר
	danny.lahat@gmail.com		054-7954755		מלכי יהודה 24 הרצליה				050453943		

י"ם בפועל 1.8.2										
דוא"ל	מס' פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי / משפחה / דני לז'ט	מקצוע / תואר
danny.lahat@gmail.com		054-7954755		מלכי יהודה 24 הרצליה				050453943		

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	מס' פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי / משפחה / דני לז'ט	מקצוע / תואר
		054-7954755	09-9567330	09-24 מלכי יהודה הרצליה				050453943		
			09-7748808	09-55 המעיין רעננה				055861338		
								055471825		

עורכי התוכנית ובעלי מקצוע מטעמי 1.8.4										
דוא"ל	מס' פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי / משפחה / דני לז'ט	מקצוע / תואר
office@shligi.com	09-7729253	054-7466400	09-7729253	14 התחיה רעננה			116503	027293026		
gr_sch@netvision.net.il	03-9522628	050-4992345	03-9523332	12 התחיה רישון			644	017029786		

(נא לא לצמצם כאן שורות. הגדרת העמוד במקטע זה היא לז'ט, ומהעמוד הבא היא לאורד. נא למחוק הערה זו לפני הנגשה)

**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**

תוספת שטחי בניה עיקריים ליחיד המערבית בבית דו-משפחתי קיים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- קביעת הוראות בניה: הפיכת מרפסות בקומה א' לשטח מבונה עיקרי, שה"כ תוספת שטח עיקרי של 30.00 מ"ר למאושר בהיתר הבניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם: 0.4735

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
תוספת 30.00 מ"ר מעבר למאושר בהיתר הבניה.	293.89	ל"ר	+30.00	*263.89	מ"ר	מגורים א'
אין	1	ל"ר	אין	1	מסי יחיד	

\* בהיתר בניה מסי 20040330 מאושרים 263.89 מ"ר בשטח העיקרי (כולל 6% הקלה).



### 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 מגורים.	4.1.1
הוראות	4.1.2
כללי	א.
<ul style="list-style-type: none"> <li>זכויות הבניה המתווספות לפי תכנית זו יוצמדו ליחיד הדיור המערבית בהתאם למופיע בנספח הבינוי.</li> <li>נפח ומיקום הבניה החדשה בהתאם לנספח הבינוי.</li> </ul>	א.
עיצוב אדריכלי	ב.
ניקוז מי גשם	ג.
כל בקשה להיתר מכח תכנית זו תלווה בסימון וציון חומרי הגמר התואמים את המבנה הקיים, הכל לאישור מהנדס הוועדה.	
כל בקשה להיתר מכח תכנית זו תכלול פתרון לניקוז מי גשם מגגות תוספות הבניה.	

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

**5.1 מעצ מאושר לפי רע/2000 + רע/1/292 א' + רע/מק/1/284 ב'**

קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר				גודל מרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יער מנורים א'
	צד-צד	צד-ימני	קדמי	מרחק לבנייה							מעל לבנייה	מרחק לבנייה	מרחק לבנייה	מרחק לבנייה			
5	3	0/3	3	1	2+ע.2	9	לא רלוונטי	2	35	-	-	165.72	-	263.89* +47.35 כולל הוג.	473.50	-	מנורים א'

**5.2 מעצ מועצ**

קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה עיקריים	שטחי בניה מ"ר				גודל מרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יער מנורים א'
	צד-צד	צד-ימני	קדמי	מרחק לבנייה							מעל לבנייה	מרחק לבנייה	מרחק לבנייה	מרחק לבנייה			
5	3	0/3	3	1	2+ע.2	9	לא רלוונטי	2	35	293.89* +47.35 כולל הוג.	165.72	-	293.89* +47.35 כולל הוג.	473.50	1	מנורים א'	

\* בהיתר בניה מס' 20040330 מאושרים 263.89 מ"ר בשטח העיקרי (כולל 6% הקלה).

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 היטל השבחה

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

### 6.2 בניה משמרת מים

6.2.1

יש להבטיח תכסית פנויה של לפחות 15% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.

6.2.2

מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרש באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכדו'.

6.2.3

תנאי למתן היתרי בניה – אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו. בכל מקרה ניקוז האתר ישתלב במערכת הניקוז הטבעית באזור.

יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.

### 6.3 חניה

2 מקומות חניה בתחום המגרש בהתאם להיתר הבניה הקיים.

### 6.4 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

1. היה והבנין הקיים אינו בנוי בהתאם לדרישות ת"י 413 יחולו התנאים הבאים:

2. היתר לתוספות בניה יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:

א. הגשת חווי"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התניה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

### 7.2 מימוש התוכנית

מייד.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
11.4.11			050453943	דני להט	מגיש התוכנית
11.4.11			050453943 054352224	יפה ודני להט	בעלי עניין בקרקע
			065861338 055471825	דורית וארז מלצר	בעלי עניין בקרקע
		שלגי אדריכלים	027293026	רפי שלגי	עורך התכנית

רפי שלגי אדריכל  
מ.ר. 118503  
11/4/11