

4.ח

1

13-9/11/11

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית		משרד הפנים מחוז מרכז
		29.12.2011
תוכנית מס' רע/701		נתקבל תיק מס'
שם תוכנית: תוספת זכויות ברח' מכבי 21		

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז מרכז תאריך: 20.11.11 מלכתחילה המחוז</p>	
<p>משרד הפנים מחוז המרכז חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' רע/701 התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק מתאריך: 20.11.11 יו"ר הועדה המחוזית</p>	

20/11/11

דברי הסבר לתוכנית**רקע:**

1. נשוא התכנית הינו בית משותף הכולל קומת עמודים + 4 קומות + ח. יציאה לגג הנמצא ברח' מכבי 21. בבנין 4 יח"ד (1 בכל קומה). את התכנית יזמו כל בעלי הדירות.
2. הבנין הקיים נבנה בשנת 1997, כאשר בחזיתו הפונה לרח' מכבי מרפסות "מדלגות" הנשענות על עמודים עגולים הנמתחים לכל גובה הבנין. חזית הבנין מצופה בפסיפס לבן והמרפסות בפסיפס ורוד.

מטרות התכנית:

1. הגדלת שטח 4 דירות בקומות א'-ד' ע"י תוספת בניה בחזית לרח' מכבי במקום מרפסות לא מקורות קיימות.
2. הגדלת שטח ח. יציאה לגג.
3. קביעת שטח לגזוזטרות מקורות.
4. התאמת קוי בנין צדדיים לבנין הקיים בהיתר.

הרציונאל התכנוני:

1. מיקומו של הבנין ייחודי, בכך שבין הרחוב לבין הבנין, חוצץ שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) בעומק 9 מ', בשטח זה נטועים עצים שונים כולל עצי דקל גבוהים, אשר מסתירים את הבנין כמעט כליל מפני הולכי הרגל ברחוב מכבי.
2. עיצובו הארכיטקטוני של הבנין היה מיושן כבר בעת בה נבנה, דבר הבולט עוד יותר היום, 13 שנים אחרי שהבנין נבנה.
3. תוספת הבניה המבוקשת להגדלת הדירות נסמכת על המרפסות הקיימות, ואינה בולטת מקונטור הבנין הקיים.
5. תוספות הבניה והעיצוב האדריכלי הנגזר מהן ייצרו חזית "מסודרת" ומודרנית יותר לעומת ה"בלאגן" של המרפסות המדלגות, וסבך העמודים והקורות המרשתים את חזית הבנין.
4. הגדלת הפתחים הקטנים אשר יוצרים כיום דלתות היציאה למרפסות והחלונות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

	יפורסם ברשומות
<p>שם התוכנית תוספת זכויות ברח' מכבי 21</p> <p>מספר התוכנית רע/701</p> <p>0.3916 דונם</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>
<p>מתן תוקף</p> <p>2 מספר מהדורה בשלב</p> <p>20.12.2011 תאריך עדכון המהדורה</p>	<p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>1.3 מהדורות</p>
<p>• תוכנית מפורטת</p> <p>• כן</p> <p>• ועדה מחוזית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p> <p>יפורסם ברשומות</p>
<p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>• ללא איחוד וחלוקה.</p> <p>• לא</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים
 מרחב תכנון מקומי רעננה
 קואורדינטה X 188,775
 קואורדינטה Y 676,625
- 1.5.2 תיאור מקום
 רח' מכבי 21 רעננה
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
 רשות מקומית רעננה
 • חלק מתחום הרשות התייחסות לתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
 יישוב רעננה
 שכונה
 רחוב מכבי
 מספר בית 21

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6580	• מוסדר	• חלק מהגוש		106

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 תוכנית מאושרת
30.7.1992	4028	תוכנית זו משנה את תוכנית רע/229/1 ד' רק ע"פ המפורט בתוכנית וכל יתר הוראותיה ממשיכות לחול.	• שינוי	רע/229/1 ד'
8.11.1990	3813		• כפיפות	רע/2000
6.1.1999	4769	תוכנית זו משנה את תוכנית רע/292/1 א' רק ע"פ המפורט בתוכנית וכל יתר הוראותיה ממשיכות לחול.	• שינוי	רע/292/1 א'

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדריכל רפי שלגי	20.12.2011	-	13	-	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	אדריכל רפי שלגי	20.12.2011	1	-	1:250	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית	אדריכל רפי שלגי	20.12.2011	1	-	1:100	מנחה מבחינת צורת תוספות הבניה ומחייב רק בנושא נפח ומיקום הבינוי המוצע.	נספח בינוי**
	ועדה מחוזית	אדריכל רפי שלגי	20.12.2011	1	-	1:100	מנחה	נספח הניה

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

*הערה: לא תותר הרחבה נוספת של 4 יח"ד קיימות בממנה המזרחי מעבר למפורט בנספח הבינוי.

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

1.8.1 מגיש התוכנית												
גוש/ חלקת(י) / ל"ר	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם האגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	yorame@paz.co.il		052-4201840		מכבי 21 רעננה	מס' תאגיד	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	יורם איל

1.8.2 יזם בפועל											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם האגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם האגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	חלקת משנה
			09-7435893			מכבי 21 רעננה	מכבי 21 רעננה	070516919		אברהם אברמוביץ'	1
			09-7434695			מכבי 21 רעננה	מכבי 21 רעננה	056700487		שלומית גרוסמן	2
			09-7465757			מכבי 21 רעננה	מכבי 21 רעננה	055545628		אופיר גרוסמן	3
yorame@paz.co.il			052-4201840			מכבי 21 רעננה	מכבי 21 רעננה	069225993		יורם אמון	4
								003436508		יורם איל	
								024219958		יורם איל	
								023737695		יורם איל	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	שם תאגיד / שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
office@shilgi.com	09-7729253	054-7466400	09-7729253	התחיה 14 רעננה	לא רלוונטי	שליג אדריכלים	שליג אדריכלים	116503	027293026	רפי שליג	אדריכל
mhmed@bezeqint.net	09-7996748	052-2650723	09-7990140	טיבה במשולש 40400	לא רלוונטי	מ.ח. תדסות מדניות	מ.ח. תדסות מדניות	894	027585728	חוסאם מסארווח	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 ולבניה רעננה
הוועדה המחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז

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 זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. תוספת שטח עיקרי בקומות א'-ד'.
 - א. שטח התוספות ומיקומן בהתאם לנספח הבינוי.
 2. תוספת שטח לח יציאה לגג.
 - א. שטח התוספת ומיקומה בהתאם לנספח הבינוי.
 3. קביעת שטח לגזוזטרות מקורות.
 - א. שטח הגזוזטרות ומיקומן בהתאם לנספח הבינוי.
 4. התאמת קוי בנין צדדיים לבנין הקיים בהיתר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.3916

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	637.59	לא רלוונטי	174.00	463.59	מ"ר	מגורים ב'
	4	4	0	4	מס' יח"ד	

3: טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1: טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	מגורים ב'	יעוד
	001		

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.

3.2: טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
100	391.6	100	391.6
100	391.6	100	391.6

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ב'	4:1
שימושים	4:1:1
מגורים	.N
תפואות בנין:	4:1:2
לפי תכנית רע/229/1 ד"ר רע/292/1 א'	.A
הגישה לחדר היציאה לגג תהיה רק משטח הדירה העליונה בבנין.	.B

5. טבלת זכויות (הוראות בניה – מצב מאושר ומוצע

מצב מאושר (לפי רע' 229/1 ד' + רע' 2000 + רע' 292/1 א')

מס' חלקה	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר		מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	קווי בנין צדדי-דרומי	קווי בנין צדדי-צפוני	יעוד
		מתחת לקובעת	מתחת לבניה הקובעת				מחלת לבנייה	מחלת לבנייה				
מגורים ג'	391.6	31.32	438.59	4	30	18.61	ק.עמודים+4+ח.ציאה לגג.	-	4.5	4	4	106
			ד' + 25.00									
			בהתאם לתוכנית רע' 292/1 א'									

מצב מוצע

מס' חלקה	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר		מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	קווי בנין צדדי-דרומי	קווי בנין צדדי-צפוני	יעוד
		מתחת לקובעת	מתחת לבניה הקובעת				מחלת לבנייה	מחלת לבנייה				
מגורים ב'	391.6	48.00 + 31.32	555.59	4	30	18.61	ק.עמודים+4+ח.ציאה לגג.	-	4.5	3.4	3	001
			29.00 + 58.00									
			בהתאם לתוכנית רע' 292/1 א'									

- קווי הבנין הצדיים בהתאם לבנוי בפועל.
- תוספת 8 מ"ר עבור גזוזטרה לכל דירה בקומות א-ג' שטח עיקרי לגזוזטרות (סה"כ 24 מ"ר) מהווה תוספת לשטח בשיעור 14 מ"ר לכל גזוזטרה המתור לפי תקנות התכנון והבניה.

6. הוראות נוספות**6.1. היטל השבחה**

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

6.2. חניה

החניה תהיה כולה בתחום המגרש. מספר מקומות החניה לא יפחת מהמופיע בנספח החניה.

6.3. חומרי גמר

חומרי הגמר החיצוניים בבניה יותאמו לחומרי הבניה הקיימים בבנין ויהיו מחומר עמיד וקשיח כדוגמת אבן נסורה/אריחים קרמיים.
יותר שילוב טיח אקרילי בשיעור שלא יעלה על 40% משטח מעטפת הבניה.

6.4. תכנית לצרכי רישום

לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום לאישור הועדה המקומית.
השטחים המיועדים לצרכי ציבור הכלולים בחלקה ירשמו ע"ש עיריית רעננה ללא תמורה.

6.5. חיזוק מבנים

1. מתן היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
 - a. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 - b. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית 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).

6.6. תכנית פיתוח

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור מהנדס העיר.
יש לשמר עצים בוגרים הקיימים בשטח התכנית. אין לפגוע בצמחיית השצ"פ.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2. מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים.

8. חתימות

תאריך: 20.12.2011	חתימה:	שם: יורם איל	מגיש התוכנית
תאריך: 20.12.2011	חתימה:	שם: רפי שלגי	עורך התוכנית
תאריך: 20.12.2011	חתימה:	שם: אברהם אברמוביץ'	בעל עניין בקרקע
תאריך: 20.12.2011	חתימה:	שם: שלומית ואופיר גרוסמן	
תאריך: 20.12.2011	חתימה:	שם: לאה וארי אגמון	
תאריך: 20.12.2011	חתימה:	שם: תמר ויורם איל	

פרו שלגי אדריכל
מ.ג. 116503