

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רע/מק/809

שם תוכנית: שינוי קו בנין ברח' החורשה 21

עיריית רעננה
אגף הנדסה
02.01.2013
נתקבל ע"י:

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

אישורים

מתן תוקף הפקדה

ועדה מקומית
אישור תכנית מס' 809 רע/מק
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 2060/18 מיום 15.10.12
פרץ מהנדס וז'ניייה
לשירות הציבור
ועדת משנה
לתכנון ולבניה רעננה

דברי הסבר לתוכנית

1. התאמת קו הבניין הצידי לבית פרטי הבנוי כ-30 שנה, אשר נבנה בסטייה מהמותר עקב טעות מודד.
2. קו הבנין המוצע יהיה בתוקף כל עוד לא נהרס הבית הקיים ובכל מקרה כל תוספת בניה, ככל שתבקש, תהיה במסגרת קוי הבנין המאושרים לפי תכנית רע/212/1.
3. במקרה של הריסת הבית, תבוטל התכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
 שם התוכנית
 שינוי קו בנין ברח'
 החורשה 21

מספר התוכנית
 רע/מק/809
 0.844 דונם

1.2 שטח התוכנית**1.3 מהדורות**

שלב

• תוקף

מספר מהדורה בשלב 3

תאריך עדכון המהדורה 23.12.2012

יפורסם
ברשומות

1.4 סיווג התוכנית
 סוג התוכנית

• תוכנית מפורטת

• כן

• ועדה מקומית

האם מכילה הוראות
 של תכנית מפורטת
 מוסד התכנון המוסמך
 להפקיד את התוכנית

לפי סעיף בחוק

• 62 א(א) סעיף קטן (4)

היתרים או הרשאות

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד
 וחלוקה

• ללא איחוד וחלוקה.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רעננה

188,875	קואורדינטה X
675,675	קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' החורשה 21 רעננה

רעננה	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
• חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב רעננה

החורשה	רחוב
21	מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6586	• מוסדר	• חלק מהגוש	833	

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
18.11.1986	3400	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רע/1/212 ממשיכות לחול.	• שינוי וכפיפות	רע/1/212
6.1.1999	4769		• כפיפות	רע/1/292 א'
14.10.2001	5119		• כפיפות	רע/מק/1/284 ב'
30.7.2002	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
	ועדה מקומית	אדריכל רפי שלגי	23.12.2012	-	13	-	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מקומית	אדריכל רפי שלגי	23.12.2012	1	-	1:250	מחייב	תשריט התכנית

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 סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
cfraim.shamia@gmail.com	ל"ר	050-4482283	09-7482284	החורשה 21 רעננה	ל"ר	ל"ר	ל"ר	רשיון	049388937	אפרים שמיע

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	טלפון	כתובת	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זכרון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
cfraim.shamia@gmail.com	09-7482284	החורשה 21 רעננה	049388937	אפרים וזקלין שמיע	069279156	אפרים וזקלין שמיע	049388937	אפרים וזקלין שמיע	049388937	אפרים וזקלין שמיע
	09-7427582	החורשה 23 רעננה	005394523	בן-עמי ואילנה ארבל	071567358	בן-עמי ואילנה ארבל		בן-עמי ואילנה ארבל		בן-עמי ואילנה ארבל

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
office@shilgi.com	09-7729253	054-7466400	09-7729253	התחיה 14 רעננה	לא רלוונטי	שלגי אדריכלים	116503	027293026	רפי שלגי	אדריכל
mhmed@bezeqint.net	09-7996748	052-2650723	09-7990140	טייבה במשולש 40400	לא רלוונטי	מ.ח. הנדסת מדידות	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**

שינוי קו בנין.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי קו בנין צדדי מזרחי מ-3.00 מ' המותרים ל-1.85 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.844
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתוני כמותי
	מתארי	מפורט				
	לא	422	-	422	מ"ר	מגורים א'
	רלוונטי					
	לא	2	-	2	מס' יח"ד	
	רלוונטי					

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	תאי שטח	יעוד 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 ההודאות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
100	844	100	844
100	844	100	844
	סה"כ		סה"כ

↓

4 יעודי קרקע ושימושים

	שם ייעוד: מגורים א'	4.1
	שימושים	4.1.1
	מגורים.	א.
	הוראות	4.1.2
	כללי	א.

לפי הוראות תכנית רע/1/212 לאזור מגורים א'.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר ומוצע

5.1 מצב מאושר

מאזרים א'	יעוד	מס' חלקה	גודל מגורש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר																		
				מספר קומות	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	מספר יח"ד	סה"כ שטחי בניה												
					מותרות לבנייה	מעל לבנייה					מותרות לבנייה	מותרות לבנייה										
6	מגורים א'	833	844	3	3	3	2	9.0	35	2	-	לפי תכנית קומת הקרקע בהתאם לתכנית רע/מק/284/1 ב'	לפי תכנית קומת הקרקע בהתאם לתכנית רע/מק/284/1 ב'	-	422.00 בקומות קרקעית + 2-384.40 עליות גג בהתאם לתכנית רע/1/292 א	עיקרי שרות	שרות	עיקרי שרות	מותרות לבנייה הקובעות	מעל לבנייה הקובעות	גודל מגורש (מ"ר)	יעוד

5.2 מצב מוצע

מאזרים א'	יעוד	מס' חלקה	גודל מגורש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר																		
				מספר קומות	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	מספר יח"ד	סה"כ שטחי בניה												
					מותרות לבנייה	מעל לבנייה					מותרות לבנייה	מותרות לבנייה										
6	מגורים א'	833	844	3	3	3	2	9.0	35	2	-	לפי תכנית קומת הקרקע בהתאם לתכנית רע/מק/284/1 ב'	לפי תכנית קומת הקרקע בהתאם לתכנית רע/מק/284/1 ב'	-	422.00 בקומות קרקעית + 2-384.40 עליות גג בהתאם לתכנית רע/1/292 א	עיקרי שרות	שרות	עיקרי שרות	מותרות לבנייה הקובעות	מעל לבנייה הקובעות	גודל מגורש (מ"ר)	יעוד

- תכנית זו אינה מבטלת את סמכות הועדה המקומית לאשר הקלות לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (נסיה נכרת מהתכנית), תשס"ב-2002.
- לשטחי הבניה המותרים לעיל יתווסף שטח מרחב מוגן דירתי בהתאם לשטח המינימלי הנדרש בחוק.

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

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

6.2 חניה

החניה לפי הקיים בחיתר הבניה ובהתאמה לתקן החניה התקף.

6.3 שיפוי

היזם מתחייב לשפות את הוועדה המקומית באם זו תחוייב בתשלום פיצויים בגין תביעות שיוגשו נגדה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965.

6.4 מתן תוקף

תנאי למתן תוקף, אישור בקשה להיתר בניה להכשרת חריגות בניה הקיימות והתאמתן לקו בנין מוצע לפי תכנית זו.

6.5 תנאים לתוספות בניה/בניה חדשה

1. כל בניה חדשה, כתוספת למבנה הקיים, תיבנה במסגרת קוי הבנין המאושרים לפי תכנית רע/212/1. לא תותר בניה בחריגה מעבר לקו בנין צידי מזרחי 3 מ'.
2. באם ייהרס המבנה הקיים, כולו או חלקו, תבוטל התכנית, וקוי הבנין יהיו בהתאם לתכנית רע/212/1 ו/או תכנית אחרת אשר תאושר במקומה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית

זמן לביצוע תכנית זו – מיידי.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: אפרים שמיע	חתימה:	תאריך: 25.12.12
עורך התוכנית	שם: רפי שלגי	חתימה:	תאריך: 23/12/12
בעל עניין בקרקע	שם: אפרים וז'קלין שמיע	חתימה:	תאריך: 25.12.12
	שם: בן-עמי ואילנה ארבל	חתימה:	תאריך: 31.12.12

~~רפי שלגי אדריכל~~
מ.ר. 116503

[Handwritten signatures and initials]