

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים

מחוז מרכז

21.01.2013

הוראות התוכנית

נתקבל

תיק מס'

תוכנית מס' רע/מק/814

שם תוכנית: שינוי קו בנין אחורי צפוני ברח' אלי כהן 16

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: רעננה

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

תוכנית רעננה
 31.07.2012
 ע"י

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>ועדה מקומית אישור תכנית מס' 814/מק/רע הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית בישיבה מס' 2012/27 מיום 31.12.12 איתן גלברג עו"ד מנהל תכנון ולבניה רעננה</p>	<p>ועדת משנה כ"מ הפקדת תכנית מס' 814/מק/רע ועדת משנה החליטה להפקיד את התכנית בישיבה מס' 2012/27 מיום 6.5.12 איתן גלברג עו"ד יו"ר ועדת משנה לתכנון ולבניה רעננה</p>
---	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

שינוי קו בנין אחורי צפוני מ- 4.00 מ' ל- 1.00 מ' בחלק מהחלקה, על מנת לאפשר בניית מרפסות בבנין ברח' אלי כהן 16.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
שם התוכנית
שינוי קו בנין אחורי צפוני ברח' אלי כהן 16
מספר התוכנית
רע/מק/814

1.2 שטח התוכנית
1837 מ"ר

1.3 מהדורות
שלב

מספר מהדורה בשלב 4

תאריך עדכון המהדורה 22.06.12

1.4 סיווג התוכנית
סוג התכנית

יפורסם
ברשומות

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

לפי סעיף בחוק 62 א(א) סעיף קטן 4)

היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה X 677/150
קואורדינטה Y 187/650

1.5.2 תיאור מקום צפון רח' אלי כהן

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רעננה

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות פתח תקוה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב

רעננה רחוב מספר בית 16-18 אלי כהן

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7654	מוסדר	חלק מהגוש	120	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
לא רלוונטי	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
22/11/1984	3215	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו לעניין קוי הבנין. כל יתר ההוראות בתכנית רע/272/1 ממשיכות לחול על תכנית זו.	שינוי וכפיפות	רע/272/1
06/11/1999	4719	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רע/292/1.א. הוראות תכנית רע/292/1.א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רע/292/1.א

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	מוריס גוליאק אדר'	22/06/2012	1	13	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	מוריס גוליאק אדר'	29/05/2011	1	ל"ר	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
	עדי יעדים בע"מ			-	-	רח' גיבורי ישראל 24, ת.ד. 8707, אזור תעשייה החדש, נתניה	073-2903338		073-2903334		7654/120

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולרי	פקס	דוא"ל
	עדי יעדים בע"מ					רח' גיבורי ישראל 24, ת.ד. 8707, אזור תעשייה החדש, נתניה	073-2903338		073-2903334	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	מ.מ.י.					דרך מנחם-בגין 125, קומה 6, קריית הממשלה חדשה ת.ד. 7246 תל-אביב 67012	03-7632000		03-7632010	
חוכרים				חוכרים ע"י יפוי כח						

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	מדריכל	015159635	17061		-	רח' החרושת 19, ת.ד. 286, א.ת. רעננה	09-7601793	050-5582602	09-7424070	mauriceg@netvision.net.il
מודד	מסארוח חוסאם		894		-	טייבה משולש 40400	09-7990140		09-7996748	

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
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה 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**

2.1.1. שינוי קו בנין אחורי צפוני בחלק מהחלקה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1. שינוי קו בנין אחורי צפוני מ- 4.00 מ' ל- 1.00 מ' בחלק מהחלקה עבור בניית מרפסות, בהתאם למסומן בתשריט.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.837
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3079		-	3079	מ"ר	מגורים
	32			32	מס' יחיד	
	3079			3079	מ"ר	סה"כ

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

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				1	מגורים ב

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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1837	מגורים ב		100	1837	מגורים מיוחד
100	1873	סה"כ		100	1837	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	קו בנין שינוי קו בנין אחורי צפוני מ-4.00 מ' ל-1.00 מ' בחלק מהחלקה עבור בניית מרפסות.
ב.	חומרי גמר תואמים לחומרים קיימים במבנה הקיים בהתאם להוראות תכנית מתאר רע/272/1
ג.	חדרי יציאה לגג בהתאם לתכנית מתאר רע/292/1 א.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי		
			עיקרי	שרות												שרות	
מגורים מיוחד		1837	3079 מ"ר + 25 מ"ר לכל יחיד בהתאם לתכנית רע/1/292/א	-	-	-	32	17	-	14.5	4	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	

5.1. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי		
			עיקרי	שרות												שרות	
מגורים ב	1	1837	3079 מ"ר + 25 מ"ר לכל יחיד בהתאם לתכנית רע/1/292/א	-	-	-	32	17	-	14.5	4	4.00	4.00	4.00	4.00	1.00 4.00 (בהתאם למסומן בתשריט)	

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

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

6.2 כתב שיפוי

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 חדרי יציאה לגג

חדרי יציאה לגג בהתאם לתכנית רע/1/292/א

6.4 חומרי גמר

כל חומרי הגמר החיצוניים בבניה יהיו מחומר עמיד וקשיח, לא יותר שימוש בפסיפס וטיח חיצוני.

6.5 חניה

עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבניה

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התוכנית

10 שנים מיום אשור התכנית

8. חתימות

תאריך: 12/8/12	שם: עדי יעדים בע"מ	שם: עדי יעדים בע"מ	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: ל.ר.	51-4187814	תאגיד/שם רשות מקומית: ל.ר.	
תאריך: 12/8/12	חתימה: מוריס גוליאק ארכיטקט - יועץ נגישות רח' התורשתי 19 תל אביב - רמת ת.ד. 286 רעננה 43101 טל: 09-7601793 פקס: 09-7424070	שם: מוריס גוליאק	עורך התוכנית
מספר תאגיד: ל.ר. 18159633		תאגיד: ל.ר.	
תאריך: 12/8/12	חתימה: עדי יעדים בע"מ	שם: עדי יעדים בע"מ	יזם בפועל
מספר תאגיד: ל.ר.	51-4187814	תאגיד: ל.ר.	
תאריך:	חתימה:	שם: מ.מ.י.	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: ל.ר.		תאגיד: ל.ר.	
תאריך: 12.8.12	חתימה: ירון אריאל - עורך גיבוי שכתב אל 24 נתניה 47457	שם: חוכרים ע"י יפוי כח	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: ל.ר.		תאגיד: ל.ר.	