

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית	משרד הפנים מחוז מרכז
תוכנית מס' רע/2005 ט"ו	8.01.2013
	נתקבל תיק מס'

שם תוכנית: תוספת שטח עיקרי

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p style="text-align: center;"> חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ועדת משנה לתכנון ולבניה רעננה תכנית <u>רמ"ג 2013</u> בישיבה מס' <u>27</u> מיום <u>27.07.12</u> הוחלט <u>לממש את תוכנית</u> <u>לממש את תוכנית</u> יושב ראש <u>איתן גינזברג</u> פרץ אוסטרוב <u>יו"ר ועדת משנה לתכנון ולבניה רעננה</u> מהנדס העירייה </p>	<p style="text-align: center;"> חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>19/01/13</u> לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר יו"ר הוועדה המחוזית <u>30/01/13</u> תאריך </p>

דברי הסבר לתוכנית

תוספת בניה במבנה קיים ברח' הסחלב 14 ברעננה.

תוספת הבניה הינה סגירת מרפסת פתוחה בקומה ב'

התוספת בוצעה לפני כ - 7 שנים.

בשל נסיבות משפחתיות מיוחדות.

יש להדגיש כי התוספת אינה פוגמת בחזית הבנין, ומשתלבת היטב במראה הכללי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

שם התוכנית:
תוספת שטח עיקרי
בקומה ב' במבנה קיים.

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

מספר התוכנית:
רע/2005 ט"ו

1,271

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב I

תאריך עדכון המהדורה
5/11/2012

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

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

ועדה מחוזית

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה X
מזרח-מערב
176/350
קואורדינטה Y
צפון-דרום
136/775

1.5.2 תיאור מקום
בתים משותפים
במתחם 2005
כרעננה

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
רשות מקומית

התייחסות לתחום הרשות
נפה
• חלק מתחום הרשות
פתח תקוה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
יישוב : רעננה

יפורסם ברשומות

רחוב: הסחלב
מספר בית: 14

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7651	מוסדר	• חלק מהגוש	510	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רע/במ/2005	• שינוי • וכפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתקנון, כל יתר ההוראות בתכנית רע/במ/2005 ממשיכות לחול על תכנית זו.	4248	22/9/94
רע/1/292א'	• כפיפות		4719	6/1/99

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מרים בכר	15/9/2011	ל"ר	12	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	מרים בכר	15/9/2011	1	ל"ר	1: 20,000 1: 5,000, 1: 250	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית	מרים בכר	15/9/2011	1	ל"ר	1: 200	מנחה ומחייב (*)	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.

(*) נספח הבינוי מחייב בנפח ומיקום הבינוי.

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

1.8.1

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכלית	מרים בכר	53564464	31841	לי"ר	לי"ר	בורוכוב 22 רעננה	09-7451078	052-2334210	09-7602402	becherarc@walla.com

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	טובי דורית	027158252	לי"ר	לי"ר	לי"ר	הסחלב 14 רעננה		054-4494929		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	לי"ר	שונים								

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכלית	מרים בכר	53564464	31841	לי"ר	לי"ר	בורוכוב 22 רעננה	09-7451078	052-2334210	09-7602402	becherarc@walla.com
מו"ד	מסארוה חוסאם	027585728	894	לי"ר	לי"ר	טייבה משולש 49400		052-22650723	09-7996748	mhmed@bezeqint.net

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 ובנייה רעננה
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובנייה 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**

1. תוספת שטח עיקרי בדירה מס' 7 בבנין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. תוספת שטח עיקרי 18.0 מ"ר בדירה מס' 7 בקומה ב' בבנין קיים.
2. קביעת הוראות בניה, הנחיות ועיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית	1.271 דונם
------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1073		18	1055	מ"ר	מגורים
			--	11	מס' יח"ד	

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	אזור 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	1271	אזור מגורים ב'		100	1271	אזור מגורים ג'

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: אזור מגורים ב'
4.1.1	שימושים
.א	ע"פ רע/2005
4.1.2	הוראות
.א	הבינוי המסומן בנספח הבינוי הינו מחייב.
.ב	הנחיות עיצוביות: חומרי הגמר של התוספת יותאמו לחומרי הגמר של המבנה. לאישור מהנדס הועדה המקומית לעת מתן היתר בניה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

מזרחי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	דרומי	מערבי	צפוני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מעל מפלס לכניסה הקובעת					
											מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				שרות
3	4	4	6	—	3+גג	18.82 (עי"פ היתר)	30%	8.6	11	83	1135	-----	-----	1055 מ"ר בנוסף 80 מ"ר חדרים בחלל הגג עי"פ תכנית מס' רע/1292א	1	אזור מגורים ג'

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מזרחי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	דרומי	מערבי	צפוני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מעל מפלס לכניסה הקובעת					
											מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				שרות
3	4	4	6	—	3+גג	18.82 (עי"פ היתר)	30%	8.6	11	85	1153	-----	-----	1073 מ"ר בנוסף 80 מ"ר חדרים בחלל הגג עי"פ תכנית מס' רע/במ/2005 אין שטחי שרות	1	אזור מגורים ב'

* שטח עיקרי עי"פ תב"ע רע/במ/2005 = 83% משטח הקרקע.
 ** עי"פ היתר קיימים שטחי שרות בסך 666.03 מ"ר.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

מתן היתר בניה לתוספת למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, ע"פ דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

א. 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.

ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה ע"פ תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

6.2 היטל השבחה

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

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

מיידי.

8. חתימות

תאריך: 6/11/12	שם: מרים בכר	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית: ע.מ. 053564464	
תאריך: 6/11/12	שם: מרים בכר	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד: ע.מ. 053564464	
תאריך: 6/11/12	שם: טובי דורית	יזם בפועל
מספר תאגיד:	תאגיד:	
תאריך: 6/11/12	שם: שונים	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:	