

4521946

משרד הפנים
מחוז מרכז

27. 02. 2013

נתקבל
תיק מס'

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' רע/1/564

תוספת גלריה במבנה קיים באזור התעשייה רעננה

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי רעננה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.
משרד הפנים - מחוז המרכז
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
28.5.12 (108) - 564/118

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת לאשר את התכנית

☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הוועדה המחוזית

31.3.14
תאריך

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965	
ועדת משנה לתכנון ולבניה רעננה	
תכנית	564/118
בישיבה מס'	48-10
הוחלט	אשר
יושב ראש	איתן

איתן
יו"ר ועדת משנה
לתכנון ולבניה רעננה

פרץ איסמאיל
מהנדס

דברי הסבר לתכנית

הגלריה נבנתה לפני כ-9 שנים במבנה ישן הקיים באזור התעשייה ברעננה.

המיועד לתעשייה, משרדים ומסחר.

התוספת היא פנימית ואינה משנה את המראה החיצוני של המבנה.

הגלריה משמשת כמסעדה. בסביבת המבנה קיימות חנויות ומסעדות לצד מבני התעשייה הישנים.

כעת מבקשים הבעלים להכשירה כדין.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז המרכז

תכנית מס' רע/1/564

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת גלריה במבנה קיים באזור התעשייה
רעננה

1.1 שם התכנית
מס' רע/1/564

2626 מ"ר

1.2 שטח התכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה

27/12/12

תאריך עדכון

תוכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד

וחלוקה

וועדה מחוזית

מוסד התכנון

המוסמך להפקיד את

התכנית

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות

אופי התכנית

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים** **מרחב תכנון מקומי** **רעננה**קואורדינאטות $X=678/075$ $Y=189/075$ **1.5.2 תיאור מקום** **אזור התעשייה**
רעננה**1.5.3 רשויות מקומיות** **רשות מקומית** **רעננה**
בתכנית
התייחסות לתחום **חלק מתחום הרשות****1.5.4 כתובות שבהן חלה** **ישוב** **רעננה**
התכנית **שכונה** **-----**
רחוב **המסגר**
מספר בית **4****1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8981	מוסדר	חלק מהגוש	21,23	-

הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לי"ר

1.6 יחס בין
התכנית לבין
תכניות מאו

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רע/330/1א	שינוי		4632	29/3/98

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	ל"ר	15	ל"ר	16/11/11	בכר מרים	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 5,000 1: 20,000, 1: 250	ל"ר	1	16/11/11	בכר מרים	ועדה מחוזית	
נספח בינוי	מחייב	1: 200	ל"ר	1	16/11/11	בכר מרים	ועדה מחוזית	
נספח קרן חניה	מחייב	1: 1250	ל"ר	1			ועדה מחוזית	

כל מסמכי התכנית 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.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**1.8.1 מגיש התכנית**

מגיש התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מגיש התוכנית	אדריכלית.	מרים בכר	5356446-4	31841	ל"ר	בורכוכ 22 רעננה	097451078	0522334210	097602402	becherarc@walla.com

1.8.1.1 יזם בפועל

יזם התוכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יזם התוכנית	ל"ר	מרסל הס	321086696	ל"ר	ל"ר	קרן היסוד 23 ירושלים		054-52418000		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	ל"ר	שונים								

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל	מרים ככר	5356446-4	31841	ל"ר	בורוכוב 22 רעננה	097451078	0522334210	097602402	becherarc@walla.com
מודד	מודד	מסארוה חוסאם	027585728	894	ל"ר	טייבה משולש 40400		0522650723	097996748	

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הוועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רעננה
הוועדה המחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז מרכז וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

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**

תוספת 140 מ"ר זכויות בניה בשטחים עיקריים עבור קומת גלריה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

תוספת שטח עיקרי עבור קומת גלריה במבנה תעשייה ומלאכה קיים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית	2.626 דונם.
------------------	-------------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מסחר ותעשייה	מ"ר	3151.2	140	3291.2		

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

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
			1	מסחר ותעשייה
			2	מסחר ותעשייה

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד	מסחר ותעשייה
4.1.1	שימושים	תעשייה מסחר ומשרדים
		ע"פ תכנית רע/1/330 א'
4.1.2	הוראות	

התוספת פנימית לא משנה את חזות הבניין.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
תעשייה מסחר ומשרדים	21,23	2626	3151.2	ע"פ תכנית מתאר מס' רע/1/330 א'	0	ע"פ תכנית מתאר מס' רע/1/330 א'	40	—	—	—	3 או 4 קומות	3	1	ע"פ תשריט	ע"פ תשריט	ע"פ תשריט

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)						
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות														
מסחר ותעשייה	1,2	2626	3291.2	ע"פ תכנית מתאר מס' מס"ר/1/330 א'	0	ע"פ תכנית מתאר מס' רע/1/330 א'	—	40	—	—	3 או 4 קומות	3	1	ע"פ תשריט	ע"פ תשריט	ע"פ תשריט				

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

כל ההוראות המיוחדות והוראות להיתר בניה בכפוף לתכנית מס' רע/1/330א'.

קבלת חוות דעת משרד הבריאות (נפת פתח תקווה).

מתן היתר בניה 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 בפני רעידות אדמה מכח 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).

6.2 היטל השבחה

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

6.3 חניה

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמותר

ע"פ תכנית מס' רע/1/330א'. השלמת מקומות חניה באמצעות קרן חניה, מיקום מקומות החניה

שמתווספים כמפורט בנספח קרן חניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

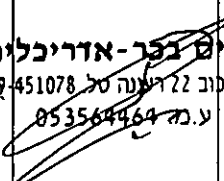
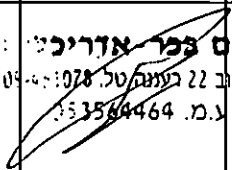
7.2 מימוש התכנית הבנין והתוספת קיימים.

8. אישורים וחתימות**8.1 אישורים**

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
27/12/12	 מדינת ישראל - אדריכלות בורוכוב 22 רעננה טל. 09-451078 ע.מ. 53564464	-	5356446-4	מרים בכר	מגיש התכנית
27/12/12		-	321086696	הס מרסל	יזם בפועל
27/12/12				שונים	בעלי עניין בקרקע
27/12/12	 מדינת ישראל - אדריכלות בורוכוב 22 רעננה טל. 09-451078 ע.מ. 53564464	-	5356446-4	מרים בכר	עורך התכנית