

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רע/722

שם תוכנית: תוספת שטח עיקרי ובקומת קרקע

מחוז מרכז
 18. 07. 2013
 נתקבל
 תיק מס'

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוצעה המחוייב החליטה ביום (9/8) (7/2/12) 85/5/13 לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>10.7.13 יו"ר הוועדה המחוזית תאריך</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תוספת בניה במבנה קיים ברח' הצליל 9 ברעננה.

תוספת הבניה הינה הרחבת דירה קיימת בקומת קרקע.

התוספת בוצעה לפני כ - 10 שנים.

בשל מצוקת דיור.

התוספת משתלבת היטב מבחינה ארכיטקטונית

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

			יפורסם ברשומות
	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	מס' התכנית: רע/722	
	1.2 שטח התוכנית	1117 מ"ר	
	1.3 מהדורות	שלב	
		• מתן תוקף	
		מספר מהדורה בשלב 1	
25/6/2013	תאריך עדכון המהדורה		
	1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	יפורסם ברשומות
		• תוכנית מפורטת	
		• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
		• כן	
		• ועדה מחוזית	
	היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא	

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים
מרחב התכנון המקומי רעננה
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 הנפה
• חלק מתחום הרשות פתח תקוה
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
יישוב: רעננה
רחוב: הצליל מספר בית: 9

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6582	מוסדר	• חלק מהגוש	445	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמו

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רע/במ/2005	• שינוי	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	מחייב	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.

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 במועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	אליאס יצחק	29419421	לי"ר	לי"ר	לי"ר	הצליל 9 רעננה		050-5983344	09-7740733	

1.8.3

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
שיזפ תורגימן עודד חבר	חברה 511950958							

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
מודד	מסארוה חוסאם		894			טייבה משולש 40400	09-7990140	0522650723	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 בבנין קיים. בדירה מס' 3 בקומת קרקע.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. תוספת שטח עיקרי 11.0 מ"ר בדירה מס' 3 בקומת קרקע בבנין קיים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית 1.117 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	938.11		11	927.11	מ"ר	מגורים
			--	11	מס' יחיד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך 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	1,117	אזור מגורים ב'		100	1,117	אזור מגורים ג'

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: אזור מגורים ב'
4.1.1	שימושים
.א	מגורים
4.1.2	הוראות
.א	הבינוי המסומן בנספח הבינוי הינו מחייב.
.ב	הנחיות עיצוביות : חומרי גמר לתוספת המבוקשת יהיו תואמים לחומרים הקיימים במבנה הקיים.
.ג	הוראות ע"פ רע/במ/2005

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						מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
4	4	4	4	—	קרקע+גג+3	16.30	30%	9.8	11	83% +חדרים בחלל הגג	1007.11	—	—	בהתאם לנוסף חדרים בחלל הגג ע"פ תכנית מס' רע/1/292א*	1117	1	אזור מגורים ג'

* שטח עיקרי ע"פ תב"ע רע/במ/2005 = 83% משטח הקרקע.

** שטחי השרות כוללים ממ"דים, חדר מדרגות 5.0 מ"ר לדירה, קומת עמודים חלקית, מבואה, חדר אשפה, גז ומחסנים דירתיים עד 5.0 מ"ר לדירה בק. קרקע.

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						מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
4	4	4	4	-----	קרקע+גג+3	16.30	30%	9.8	11	+84% חדרים בחלל הגג	1018.11	—	—	בהתאם לנוסף חדרים בחלל הגג ע"פ תכנית מס' רע/במ/2005.	1117	1	אזור מגורים ב'

** שטחי השרות כוללים ממ"דים, חדר מדרגות, 5.0 מ"ר לדירה, קומת עמודים חלקית, מבואה, חדר אשפה, גז ומחסנים דירתיים עד 5.0 מ"ר לדירה בק. קרקע.

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

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

א. הגשת חוות דעת המתבססת על איבחון 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 ע"פ תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).

ג. הגשת תכנית בינוי לאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.2. היטל השבחה

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

6.3. ניקוז וחילחול

מי הנגר העילי יטופלו בתחום המגרש, ע"י השארת תכסית פנויה של 15%, או באמצעות שימוש במתקני החדרה מקומיים אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש בהיקף הנדרש.

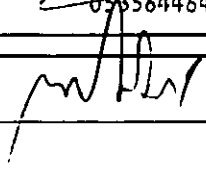
7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2. מימוש התוכנית

התוספת קיימת.

8. חתימות

תאריך: 30/6/2013	חתימה: מרים בכר-אדריכלית	שם: מרים בכר	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	09-451078 בזרוע 22 רעננה ע.מ. 053564464	תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 30/6/2013	חתימה: מרים בכר-אדריכלית	שם: מרים בכר	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	09-451078 בזרוע 22 רעננה ע.מ. 053564464	תאגיד:	
תאריך: 30/6/2013	חתימה: 	שם: אליאס יצחק	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: שיזם תורג'מן עו"ד חבר	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	