

22245

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנית מס' 416-0193177

משרד הפנים
מחוז מרכז
23.11.2014
נתקבל
תיק מס':

רע/מק/807 א- שינוי קו בנין ברח' מגדל

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי רעננה

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

עיריית רעננה
אגף הנדסה
11.11.2014
נתקבל ע"י:



ועדה מקומית
אישור תכנית מס' 416-0193177
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבת מס' 2014024 מיום 28.9.14
מנהל העירייה
מחוז מרכז
ישיבת ועדה מס' 107
לחלוקה ולבניה רעננה

דברי הסבר לתכנית

שינוי קו בנין קדמי-מערבי מ-4.0 ל-3.0 מ', במקרה של הריסת המבנה הקיים יחזור קו הבנין הקדמי - מערבי לקדמותו ויעמוד שוב על 4.0 מ'.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



רע/מק/807 א- שינוי קו בנין ברח' מגדל

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

416-0193177

מספר התכנית

1 דונם

שטח התכנית

1.2

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

מהדורות

1.3

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית



62 א (א) סעיף קטן 4

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רעננה

קואורדינטה X 187460

קואורדינטה Y 676904

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רעננה - חלק מתחום הרשות

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רעננה	מגדל	28	
רעננה	מגדל	26	

שכונה



1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6579	מוסדר	חלק	133	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי



1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רע/ 1 /292 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רע/ 1 /292 א. הוראות תכנית רע/ 1 /292 א תחולנה על תכנית זו.	4719	1548	06/01/1999
רע/ 2000 ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רע/ 2000 ממשיכות לחול.	3813	450	08/11/1990
רע/ מק/ 807 ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רע/ מק/ 807 ממשיכות לחול.	6591	4628	13/05/2013



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מוריס גוליאק				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		מוריס גוליאק			תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע	1:1		17/12/2013	מוריס גוליאק		02/11/2014		לא
מצב מאושר	רקע	1:1	1	17/12/2013	מוריס גוליאק		02/11/2014	תשריט מאושר	לא

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

1.8.1 מגיש התכנית



מגורים
17

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אברהם ביבי			רעננה	מגדל	28	052-3600027	052-3600027	

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אברהם ביבי			רעננה	מגדל	28	052-3600027	052-3600027	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אברהם ביבי			רעננה	מגדל	28	052-3600027	052-3600027	
בעלים	יונה ביבי			רעננה	מגדל	28	052-3600027	052-3600027	
בעלים	רשל ביבי			רעננה	מגדל	28	052-3600027	052-3600027	
בעלים	שמחה ביבי			רעננה	מגדל	28	052-3600027	052-3600027	



מגורים
17

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מוריס גוליאק	17061		רעננה	החרושת (1)	19	09-7601793	09-7424070	mauriceg@netvision.net.il
	מודד	חוסם אל-דין מסארוה	894	מ.ח. הנדסת מדית	טייבה	טייבה		09-7990140		mhmed10@gmail.com



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי קו בנין .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בנין קדמי-מערבי מ-4.0 ל-3.0 מ' .

במקרה של הריסת המבנה הקיים יחזור קו הבנין הקדמי - מערבי לקדמותו ויעמוד שוב על 4.0 מ'.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

1



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	6		6		25+ מ"ר לכל יח"ד בהתאם לתכנית רע/292/א
מגורים (מ"ר)	מ"ר	750		750		

תכנון זמין
מונה תדפיס: 17

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפומים
דרך מאושרת	2			
מגורים א'	1			
להריסה	דרך מאושרת			2
להריסה	מגורים א'			1
מבנה להריסה	מגורים א'			1

תכנון זמין
מונה תדפיס: 17**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	130	13
מגורים א'	870	87
סה"כ	1,000	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	129.8	12.86
מגורים א'	879.7	87.14
סה"כ	1,009.5	100

תכנון זמין
מונה תדפיס: 17

4. יעודי קרקע ושימושים



4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בהתאם לתכנית מתאר רע/2000.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	בהתאם לתכנית מתאר רע/2000.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד						
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
					קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י-ימני	מעל הכניסה הקובעת (3) 2	16	6	35	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי
											(2) 25	(1) 695.25					

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) לפי 70%+5% בקומת קרקע.

בהיתר בניה מסי 91/80 מיום 6.5.80 אושרו 278.96 מ"ר. השטחים ללא שינוי ממצב קיים.

(2)

25 מ"ר לכל יח"ד בהתאם לתכנית רע/292/א.

השטחים ללא שינוי ממצב קיים.

(3) בקוטגיים-

2 קומות ע"ג או ללא קומת עמודים,

בבניה משותפת-

3 קומות ע"ג קומת עמודים

(4) במקרה של הריסת המבנה הקיים יחזור קו הבנין הקדמי - מערבי לקדמותו ויעמוד שוב על 4.0 מ'.

6. הוראות נוספות

תכנון זמין
דפוס 17

6.1	אדריכלות
	א. חדרי יציאה לגג בהתאם לתכנית רע/292/1 א ב. כל חומרי הגמר החיצוניים בבניה יהיו מחומר עמיד וקשיח, לא יותר שימוש בפסיפס וטיח חיצוני.
6.2	חניה
	החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבניה ולא פחות מ- 2 חניות לכל יח"ד.
6.3	חלוקה ו/ או רישום
	א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת תכנית. ב. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, יירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
6.4	תנאים למתן היתרי בניה
	א. הריסת גדר קיימת ומדרגות בתחום תוואי הדרך המאושר, בשטח המיועד להפקעה. ב. הריסת מחסן קיים מחוץ לקווי הבנין.
6.5	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.
6.6	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	10 שנים מיום אישור התכנית

8. חתימות



מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	אברהם ביבי שם ומספר תאגיד:		9/11/2014 חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	אברהם ביבי שם ומספר תאגיד:		9/11/2014 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	אברהם ביבי שם ומספר תאגיד:	בעלים	9/11/2014 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	יונה ביבי שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	רשל ביבי שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שמחה ביבי שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	מוריס גוליאק שם ומספר תאגיד:	מוריס גוליאק עורך ראשי - יועץ נגישות עורך ראשי - יועץ נגישות ת.ד. 285 רעננה 63101 טל: 7601793-02 הקט: 4070-09	3/11/14 חתימה:



5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מגורים ב' דמוי ג'		927	70%+ 55% בקומת קרקע + 25 מ"ר לכל יח"ד בהתאם לתכנית רע"מ/292/א	-	-	-	+ 695.25 25 מ"ר לכל יח"ד בהתאם לתכנית רע"מ/292/א	75% + 25 מ"ר לכל יח"ד בהתאם לתכנית רע"מ/292/א	6	6	35	16	בקומות ע"ג 2 קומות ע"ג או ללא קומת עמודים, בבניה משותפת- 3 קומות ע"ג קומת עמודים	-	4.00	4.00	4.00	2.50