

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 416-0239186

רע/מק/828 קו בנין למרפסות - אחוזה 50-52

מינהל התכנון

הועדה המחוזית - מחוז מרכז

22-06-2016

נתקבל

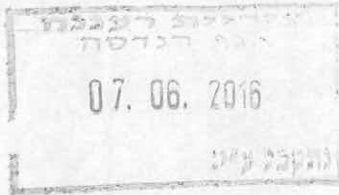
מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי רעננה

תכנית מפורטת

סוג תכנית



אישורים



ועדה מקומית
אישור תכנית מס' 416-0239186
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 20/5030 מיום 1.11.15
מרץ אופנהיים
מהנדס העיר
אחראי על תוכנית
עו"ד
שירות ועדת משנה
לתכנון ולבניה רעננה

דברי הסבר לתכנית

בתחום התכנית נבנו מבנים בתקופה, שבה לא היה מקובל לתכנן גזוזטרא ובנוסף לכך לאחר בניית המבנה אושרה תכנית קודמת (רע/2000) אשר מפקיעה שטחים מתוך החלקה המקורית עבור דרך מאושרת ושצ"פ אשר יצרו מצב בו קו המבנה הקיים בפועל נמצא בקו גבול המגרש לרחוב אחוזה וסמוך לגבול המגרש לרחוב אחד העם.

תכנית זו באה לתקן את המעוות ולאפשר אפשרות לבניית גזוזטראות למבנה הקיים בתחום מוגדר במרווח קווי הבנין הקידמיים (חלקה פינתית)

בנוסף תכנית זו מאריכה את דרך אחד העם עד לצומת עם דרך אחוזה בתחום התכנית בלבד.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רע/מק/828 קו בנין למרפסות - אחוזה 50-52
		מספר התכנית	416-0239186
1.2	שטח התכנית		1.684 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 2, א62 (א) סעיף קטן 4
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רעננה

189142 קואורדינאטה X

676207 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום פינת הרחובות אחוזה 50-52 ורחוב אחד העם.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רעננה - חלק מתחום הרשות

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	52	אחוזה	רעננה
	50	אחוזה	רעננה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6581	מוסדר	חלק	366	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/01/1999	1548	4719		כפיפות	רע/ 1 /292 א ✓
08/11/1990	450	3813		כפיפות	רע/ 2000 ✓
03/02/1983		2889		כפיפות	רע/ 1 /171 ✓

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ישראל שאולי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ישראל שאולי		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			21/01/2015	ישראל שאולי	24/02/2015		כן
בינוי	רקע	1: 200	1	29/01/2015	ישראל שאולי	29/01/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	02/12/2014	ישראל שאולי	02/12/2014		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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	פינחס עמר		מבנה פ.א. תמ"א 38 בע"מ	ירושלים	תג'ר שלמה ומשה	19	02-5833018	02-5833018	pini1123@w alla.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פינחס עמר		מבנה פ.א. תמ"א 38 בע"מ	ירושלים	תג'ר שלמה ומשה	19	02-5833018	02-5833018	pini1123@walla.co.i l

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	נורית אזולאי			.	(1)		09-9700100	09-9700101	kerenb@bfp.co.il
בעלים	אהוד בר לוי			.	(1)		09-9700100	09-9700101	kerenb@bfp.co.il
בעלים	אושרה בר לוי			.	(1)		09-9700100	09-9700101	kerenb@bfp.co.il
בעלים	אליהו ברוידא			.	(1)		09-9700100	09-9700101	kerenb@bfp.co.il
בעלים	זיוה ברוידא			.	(1)		09-9700100	09-9700101	kerenb@bfp.co.il
בעלים	רביד גראני			.	(1)		09-9700100	09-9700101	kerenb@bfp.co.il
בעלים	פולינה גרוסמן			.	(1)		09-9700100	09-9700101	kerenb@bfp.co.il
בעלים	אילן הדר			.	(1)		09-9700100	09-9700101	kerenb@bfp.co.il
בעלים	מרים הדר			.	(1)		09-9700100	09-9700101	kerenb@bfp.co.il
בעלים	חיה ויזנפלד			.	(1)		09-9700100	09-9700101	kerenb@bfp.co.il
בעלים	יוסף ויזנפלד			.	(1)		09-9700100	09-9700101	kerenb@bfp.co.il
בעלים	משה כהן			.	(1)		09-9700100	09-9700101	kerenb@bfp.co.il

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
kerenb@bfp.co.il	09-9700101	09-9700100			(1)	.		אנה לאורה מוסלי	בעלים
kerenb@bfp.co.il	09-9700101	09-9700100			(1)	.		מרסלו חביאר מוסלי	בעלים
kerenb@bfp.co.il	09-9700101	09-9700100			(1)	.		אתי מליחי	בעלים
kerenb@bfp.co.il	09-9700101	09-9700100			(1)	.		חיים מליחי	בעלים
kerenb@bfp.co.il	09-9700101	09-9700100			(1)	.		גוסטבו סיגל	בעלים
kerenb@bfp.co.il	09-9700101	09-9700100			(1)	.		זמיר סלים	בעלים
kerenb@bfp.co.il	09-9700101	09-9700100			(1)	.		גייסל מריאנה סלמן סיגל	בעלים
kerenb@bfp.co.il	09-9700101	09-9700100			(1)	.		הרוי ספיר	בעלים
kerenb@bfp.co.il	09-9700101	09-9700100			(1)	.		צילה ספיר	בעלים
kerenb@bfp.co.il	09-9700101	09-9700100			(1)	.		נילי קפאח	בעלים
kerenb@bfp.co.il	09-9700101	09-9700100			(1)	.		עמוס קפאח	בעלים
kerenb@bfp.co.il	09-9700101	09-9700100			(1)	.		רבקה רוזנשטוק	בעלים
kerenb@bfp.co.il	09-9700101	09-9700100			(1)	.		חנה רבקה שחם	בעלים
kerenb@bfp.co.il	09-9700101	09-9700100			(1)	.		עמית שטרן	בעלים
kerenb@bfp.co.il	09-9700101	09-9700100			(1)	.		רוני שטרן	בעלים
kerenb@bfp.co.il	09-9700101	09-9700100			(1)	.		סמדר קרן שטרן אנגיל	בעלים
kerenb@bfp.co.il	09-9700101	09-9700100			(1)	.	כנס הבפטיסטים בישראל		בעלים
kerenb@bfp.co.il	09-9700101	09-9700100	59	האלון	תל מונד		20361	קרן בצר	אחר

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי העניין בקרקע הם בעלי הנכס של הדירות בבנין משותף בעל 18 דירות אשר ייפו את כוחה של עו"ד קרן בצר לחתום בשמם על התכנית (1) כתובת: כתובת אצל עו"ד קרן בצר - מיופה כח הבעלים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	עורך ראשי	ישראל שאולי	21285	ישראל שאולי תכנון והנדסת בנין	חולון	נחום	4	03-5512296	03-5512296	engshauli@walla.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	לאוניד לייפמן	832	לייפמן לאוניד	פתח תקוה	פרישמן דוד	1	077-7945950	077-4959820	natalillmoded @walla.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

קביעת קו בנין למרפסות הארכת דרך.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת קו בנין מערבי למרפסות 1 מ'.
- ב. קביעת קו בנין דרומי למרפסות 0.
- ג. הארכת דרך אחד העם.
- ד. במקרה של הריסת המבנה הקיים יתבטלו קווי הבנין שנקבעו בתכנית זו.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.684
------------------	-------

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	4, 2
דרך מוצעת	3
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין מתוכנית קודמת	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	273	16.21
מגורים ג'	1,385	82.25
שטח ציבורי פתוח	26	1.54
סה"כ	1,684	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	270.3	16.02
דרך מוצעת	25.69	1.52
מגורים ב'	1,391.06	82.46
סה"כ	1,687.04	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
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
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	בהתאם לתכנית מתאר רע/2000
4.3.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

חניה-כלול בסך השטחים (%)	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי										מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת

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

הערה ברמת הטבלה:

התכנית אינה משנה זכויות, צפיפות, גובה או קווי בנין מתכניות תקפות למעט קווי בנין עיליים למרפסות כמסומן בתשריט מצב מוצע.
במקרה של הריסת חמבנה חקיים יתבטלו קווי הבנין שנקבעו בתכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: בהתאם להוראות תכנית רע/2000.

(2) בהתאם להוראות תכנית רע/2000.

(3) בהתאם להוראות תכנית רע/2000 למעט:

קו בנין מערבי למרפסות 1מ'.

קו בנין דרומי למרפסות 0..

6. הוראות נוספות	
6.1	אדריכלות
	המרפסות יבנו בהתאמה למבנה הקיים בתיאום ואישור אדריכל העיר
6.2	חלוקה ו/ או רישום
	א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת לתכנית. ב. השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור, יירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק תכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, ללא תמורה.
6.3	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק
7. ביצוע התכנית	
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	התכנית תמומש תוך 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות


<p>שם: פינחס עמר</p> <p>שם ומספר תאגיד: מבנה פ.א. תמ"א 38 בע"מ 515085223</p>	<p>סוג:</p>	<p>תאריך: מנוחה פ.א. תמ"א 38 בע"מ חתימה: ח.פ. 085223</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>שם: פינחס עמר</p> <p>שם ומספר תאגיד: מבנה פ.א. תמ"א 38 בע"מ 515085223</p>	<p>סוג:</p>	<p>תאריך: מנוחה פ.א. תמ"א 38 בע"מ חתימה: ח.פ. 085223 טל' 1700-705-175</p>	<p>יזם</p>
<p>שם: נורית אזולאי</p> <p>שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: מנוחה פ.א. תמ"א 38 בע"מ חתימה: ח.פ. 085223</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: אהוד בר לוי</p> <p>שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: מנוחה פ.א. תמ"א 38 בע"מ חתימה: ח.פ. 085223</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: אושרה בר לוי</p> <p>שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: מנוחה פ.א. תמ"א 38 בע"מ חתימה: ח.פ. 085223</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: אליהו ברוידא</p> <p>שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: מנוחה פ.א. תמ"א 38 בע"מ חתימה: ח.פ. 085223</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: זיוה ברוידא</p> <p>שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: מנוחה פ.א. תמ"א 38 בע"מ חתימה: ח.פ. 085223</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: רביד גראני</p> <p>שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: מנוחה פ.א. תמ"א 38 בע"מ חתימה: ח.פ. 085223</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: פולינה גרוסמן</p> <p>שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: מנוחה פ.א. תמ"א 38 בע"מ חתימה: ח.פ. 085223</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: אילן הדר</p> <p>שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: מרים הדר</p> <p>שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>

<p>שם: חיה ויזנפלד שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: יוסף ויזנפלד שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: משה כהן שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: אנה לאורה מוסלי שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: מרסלו חביאר מוסלי שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: אתי מליחי שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: חיים מליחי שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: גוסטבו סיגל שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: זמיר סלים שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: גייסל מריאנה סלמן סיגל שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: הרוי ספיר שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: צילה ספיר שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>

<p>שם: נילי קפאח שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: עמוס קפאח שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: רבקה רוזנשטוק שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: חנה רבקה שחם שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: עמית שטרן שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: רוני שטרן שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: סמדר קרן שטרן אנגיל שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: שם ומספר תאגיד: כנס הבפטיסטים בישראל 580049203</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: קרן בצר שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: אחר</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: ישראל שאולי שם ומספר תאגיד: ישראל שאולי תכנון והנדסת בנין</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>תאריך: חתימה: תאריך: 21.05.16</p>	<p>עורך התכנית</p>

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 416-0239186 שם התוכנית: רע/מק/828 קו בנין למרפסת – אחוזה 50-52

עורך התוכנית: ישראל שאולי תאריך: 28.10.14 חתימה: 

מנהל שאולי
 תכנון והנדסת בנין
 מספר רשיון 1285

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (אחוזים)				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
לי"ר	4	4	5	-----	4	-----	8	11	28%	112%	-----	-----	-----	-----	112%	1384	1	מגורים ג'