

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 416-0134932

רע 743 - מתחם רש"י



מנהל התכנון  
משרד התכנון והבניה

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי רעננה

סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**

מנהל התכנון - מחוז מרכז  
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' 416-0134932  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 8.11.11 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה תענה אישור ש  
 התכנית נקבעה תענה אישור ש  
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית



מנהל התכנון  
משרד התכנון והבניה



מנהל התכנון  
משרד התכנון והבניה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 416-0134932

רע 743 - מתחם רש"י

מיועדי התכנון  
הועדה הבחירות - מחוז מרכז  
22-05-2016  
נ ו ת ק ב ל

18-05-2016

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי רעננה

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
ועדה משנה לתכנון ולבניה רעננה  
תכנית מס' 416-0134932  
ג' ימים מס' 17.0.13  
תורנית ארמון  
יושב ראש

פרץ אהנברג  
איתן גלזנברג, עו"ד  
יו"ר ועדת משנה  
לתכנון ולבניה רעננה

פרץ אהנברג  
מהנדס/עמיתה

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מאחדת 3 חלקות ומשנה את הבינוי מ-3 קוטג'ים דו משפחתיים למבנה ובו דירות גג ודירות גן ובסה"כ 12 יח"ד. 6 דירות הגן בקומת קרקע עם מרתף המוצמד לכל דירה. 6 דירות דופלקס בקומות א+ב. במרתף מרוכזות 2 חניות לכל יח"ד ומחסן דירתי. גובה המבנה 10.5 מ'.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

רע 743 - מתחם רש"י	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
416-0134932	מספר התכנית		
1.800 דונם		שטח התכנית	1.2
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית		
לייר	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	רעננה
	קואורדינאטה X	189145
	קואורדינאטה Y	675735

### 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	רש"י	34	
רעננה	רש"י	36	
רעננה	רש"י	32	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6587	מוסדר	חלק	340-342	

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	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכניות הנ"ל ממשיכות לחול	שינוי	רע/ 1 /292 א
08/11/1990	450	3813	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכניות הנ"ל ממשיכות לחול	שינוי	רע/ 2000
14/10/2002	170	5119	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכניות הנ"ל ממשיכות לחול	שינוי	רע/ מק/ 1 /284 ב
09/05/2001	2654	4985	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכניות הנ"ל ממשיכות לחול	שינוי	רע/ 1 /212 ג

**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			יגאל שמיע				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1	יגאל שמיע			תשריט מצב מוצע	לא
הליכים סטטוטוריים	רקע		5	08/09/2014	יגאל שמיע	09/09/2014		כן
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	10/02/2013	יגאל שמיע	03/03/2016	טבלת זכויות-מצב מאושר	כן
בינוי	מנחה	1:250	1	17/12/2013	יגאל שמיע	03/03/2016	נספח בינוי מנחה אך מחייב במספר יח"ד, קוי בנין וגובה בנין.	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	17/12/2013	יגאל שמיע	03/03/2016	תשריט מצב 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**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יצחק שמיר			תל אביב- יפו	ברזילי	3	052-2339305	052-2339305	
	פרטי	עמוס שמיר			רעננה	רש"י	10	052-2213988	052-2213988	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יצחק שמיר			תל אביב- יפו	ברזילי	3	052-2339305	052-2339305	
פרטי	עמוס שמיר			רעננה	רש"י	10	052-2213988	052-2213988	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	חניה שמיר			רעננה	רש"י	28	09-7482320	09-7416914	

**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	יגאל שמיע	35998		רעננה	מאה וששים	19	09-7718885	09-7718886	igal@igalsham ia.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	אוהד טורנטו	652		באר שבע	(1)		08-6497287	08-6498994	koter@017.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 3164.

## 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

מתחם למגורים הכולל דירות גן גג

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד בהסכמת כל הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון ובניה.
2. תוספת 6 יח"ד ובסה"כ 12 יח"ד.
3. שינוי בינוי מקוטג' לדירות גן וגג.
4. קביעת קווי בנין כדלקמן: קו בנין צידי ימני 3מ', קו בנין צידי שמאלי 3 מ', קו בנין אחורי 4 מ' וקו בנין קידמי 4 מ'.
5. תוספת זכויות בניה: 725 מ"ר לשטח עיקרי, מתוכם 485 מ"ר בתת הקרקע ו-102 מ"ר לשטח שירות על קרקע.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.8						
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי	למצב המאושר *	מאושר*		
	12		+6	6	יח"ד	מגורים (יח"ד)
1. שטח מצב מאושר מחושב לפי 60%+10% שטח בחלל הגג.	1,985		+725	1,260	מ"ר	מגורים (מ"ר)
2. שינוי למצב מאושר כולל 485 מ"ר בתת הקרקע				V		

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

תאי שטח	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים ב'	מבנה להריסה
1	מגורים ב'	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,800	מגורים א מיוחד
100	1,800	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,804.81	מגורים ב'
100	1,804.81	סה"כ

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. הפיכת שטחי המגורים במרתף ליח"ד נפרדות מיח"ד בקומת הכניסה תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>2. נספח בינוי מנחה אך מחייב במספר יח"ד, קוי בנין וגובה בנין.</p> <p>3. מס' יחידות הדיור, מספר הקומות בבניין בהתאם לטבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5.</p> <p>4. לא ינתן היתר אלא לאחר הכנת תכנית פיתוח, שתאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>התכנית תכלול: פתרונות חניה, תברואה ואספקת מים, גדרות וקירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים גינון ושטחי גינון.</p>
ב	מרתפים
	<p>שטח המגורים במרתף לא יהווה יחידה נפרדת ועצמאית ושטחו יחושב כשטח עיקרי. כמו כן, שינוי יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p>
ג	גגות
	<p>בניה בחלל הגג יתאפשר גם תחת תקרת בטון. את חלל הגג ניתן לבנות בנסיגה.</p>
ד	חניה
	<p>כל החניה תהיה תת קרקעית בתחום המגרש, לפי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, אך לא פחות מ- 2.0 מקומות ליחידת דיור.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	תאי שטח גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)
							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
מגורים ב' 1	1800	485	182.3	(4) 52	12	10.5	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	(7) 4
							3	1	
	גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי		
	1500	300 (1)	997 (2)	3282 (3)	3	3 (5)	3 (6)		

5/6 - 1/2

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד	מגורים ב'
קדמי (8) 4			1

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) השטח כולל 12 מ"ר למ.מ.ד ליחיד, מבואות וחדרי מדרגות משותפים.
- (2) שטח אחסנה - 10 מ"ר/ליחיד, מבואות ומעברים יחושבו כשטחי שירות.
- (3) זכויות הבניה הן סופיות ולא ינתנו זכויות נוספות מכוח תכנית גגות או תכנית מרתפים..
- (4) 83% תכסית לקומת מרתף..
- (5) קו בנין למגורים ומחסנים במרתף 3.0 מ ולחניה 0.0 מ.
- (6) קו בנין למגורים ומחסנים במרתף 3.0 מ ולחניה 0.0 מ.
- (7) קו בנין למגורים ומחסנים במרתף 4.0 מ ולחניה 0.0 מ.
- (8) קו בנין למגורים ומחסנים במרתף 4.0 מ ולחניה 0.0 מ.

<b>6. הוראות נוספות</b>	<b>.6</b>
<b>6.1 הוראות בינוי</b>	<b>6.1</b>
<p>כל חומרי הגמר יהיו מחומר עמיד וקשיח ובאישור אדריכל העיר. גגות הרעפים בגוון אדום ובאישור אדריכל העיר.</p>	
<b>6.2 בינוי ו/או פיתוח</b>	<b>6.2</b>
<p>לא יינתן היתר אלא לאחר הכנת תכנית פיתוח, שתאושר ע"י מהנדס העיר. התכנית תכלול: פתרונות חניה, תברואה ואספקת מים, גדרות וקירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז שבילים ושטחי גינון ושטחי גינון.</p>	
<b>6.3 חלוקה ו/ או רישום</b>	<b>6.3</b>
<p>לאחר אישור תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום לאישור הוועדה המקומית.</p>	
<b>6.4 ניהול מי נגר</b>	<b>6.4</b>
<p>התכנית ממוקמת באזור א' עפ"י תמ"א 4/ב/34 באזור זה יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכדו'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. כדי להבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.</p>	
<b>6.5 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>	<b>6.5</b>
<p>מתן היתרי בניה יותנה בעמידה בדרישות מתן נגישות לאנשים עם מוגבלויות.</p>	
<b>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.6</b>
<p>א. כל היתרי הבניה במגרשי המגורים בתחום תכנית זו ינתנו בכפוף להוראות תו תקן 5281 לבניה ירוקה. ב. תנאי למתן טופס איכלוס- אישור מכון התקנים על עמידה בכל דרישות התקן וזכאות תו תקן.</p>	
<b>6.7 חומרי הפירה ומילוי</b>	<b>6.7</b>
<p>פינוי פסולת הבניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואיגרות) (תיקון)- התשנ"ט, 1998. תכנית הבינוי תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניין ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח. תנאי להיתר בניה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הוועדה המקומית. ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד לאיכה"ס ובהתאם לכל דין. תנאי למתן היתר איכלוס- הגשת הקבלות מאתר ההטמנה למשרד להגכה"ס/ יחידה הסביבתית.</p>	
<b>6.8 היטל השבחה</b>	<b>6.8</b>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה מיוזם התכנית היטל השבחה בהתאם לדין.</p>	
<b>6.9 הריסות ופינויים</b>	<b>6.9</b>
<p>א. תנאי להיתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	

**7: ביצוע התכנית**

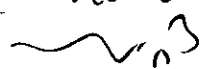
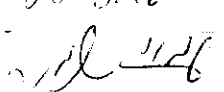

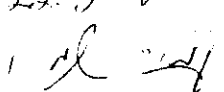
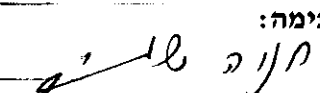
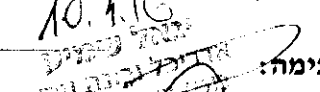
**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.



8. חתימות

<p>תאריך: 22.3.16 חתימה: </p>	סוג:	שם: יצחק שמיר שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
<p>תאריך: 22.3.16 חתימה: </p>	סוג:	שם: עמוס שמיר שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
<p>תאריך: 22.3.16 חתימה: </p>	סוג:	שם: יצחק שמיר שם ומספר תאגיד:	יזם
<p>תאריך: 22.3.16 חתימה: </p>	סוג:	שם: עמוס שמיר שם ומספר תאגיד:	יזם
<p>תאריך: 23.3.16 חתימה: </p>	סוג: בעלים	שם: חניה שמיר שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרע
<p>תאריך: 10.4.16 חתימה: </p>	סוג: עורך ראשי	שם: יגאל שמיע שם ומספר תאגיד:	עורך התכנית

**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה \_\_\_ יגאל שמיע (שם), מספר זהות 51794782, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 416-0134932 ששמה רע 743- מתחם רש"י (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום האדריכלות מספר רשיון 35998.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
 

**שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ**

א. \_\_\_\_\_

ב. \_\_\_\_\_

ג. \_\_\_\_\_
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

תצהיר עורך התוכנית  
 יגאל שמיע  
 מס' רשיון 35998

חתימת המצהיר

10.6.16

תאריך

**הצהרת המודד**

**הערה:** הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.  
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : 416-0134932

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.  
 קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.  
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

## 1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 5.2.13 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

טורנטו אוהד  
 שם המודד  
 652  
 מספר רשיון  
 חתימה  
 תאריך

## 2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 5.2.13 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

אהוד סולקטו  
 מודד מס' 652  
 מ.ר. 652  
 שם המודד  
 מספר רשיון  
 חתימה  
 תאריך

## רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

מ.ל.מ.מ.מ.מ.מ.  
מ.ל.מ.מ.מ.מ.מ.  
מ.ל.מ.מ.מ.מ.מ.

עורך התוכנית: יגאל שמיע תאריך: 10.4.16 חתימה: \_\_\_\_\_

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
  2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.
- שימו לב!** רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	<b>מסמכי התוכנית</b>
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בניוי, ניקוז וכו'?		
	✓	אם כן, פרט: _____		
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		<b>הוראות התוכנית</b>
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	<b>תשריט התוכנית (1)</b>
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	✓	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	✓	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	✓	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(2)</sup> .	4.1	
	✓	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	✓	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	✓	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	✓	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	✓	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	✓	מספר התוכנית		
	✓	שם התוכנית	1.1	<b>התאמה בין התשריט להוראות התוכנית</b>
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית."

<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

תבנית נספחים מעודכנת ליולי 2009

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה	
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		כללי	
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן? אם כן, פרט: _____			
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן? אם כן, פרט: _____			
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים? אם כן, פרט: _____			
✓		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר: - שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית - שמירת מקומות קדושים - בתי קברות			
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?			
✓		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009			איחוד וחלוקה
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14		טפסים נוספים <sup>(4)</sup>
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8		
✓		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק? במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי? <sup>(5)</sup>			חומרי חפירה ומילוי <sup>(5)</sup>
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום? האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		רדיוסי מגן <sup>(6)</sup>	
✓		האם התוכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות	
✓		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?			
✓		האם התוכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?			
✓		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים <sup>(7)</sup>	

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

(7) עפ"י תיקון 89 לחוק התו"ב - שמירה על עצים בוגרים

**נספח הליכים סטטוריים**

התוכנית  
אדריכל ובוטקאים  
מס' 104.16

עורך התוכנית יגאל שמיע תאריך: 10.4.16 חתימה:

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.

**זכויות בניה מאושרות**

**טבלת זכויות מצב מאושר לפי תכנית רע/1/212/ג**

13. יחס לתוכנית מתאר קיימות: על תכנית זו יחולו הוראות תכנית מתאר לרעננה מס' רע/2000, רע/1/212, רע/1/284 א', רע/1/292 א' על תיקוניה וזאת בנוסף להוראות שבתכנית זו במידה והוראות תכנית זו סותרות הוראות תכנית המתאר תקבענה הוראות תכנית זו.

14. זכויות בניה

הערות	מצב מוצע										מצב קיים	
	קווי בנין			יעוד	שטחי שירות		שטחים עיקריים		שטח בח"ר	מס' תגרש	שטח במ"ר	מס' חלקה
	אחורי	צד	קדמי		על קרקעי	חת קרקעי	על קרקעי	חת קרקעי				
	7.0	3.0	בהתאם לתשרים	מגורים א' מיוחד	11%	35%	35% בקומה 60% בשתי קומות 10% בחלל נג' רעפים	---	600	2001	2365	147
	7.0	3.0	בהתאם לתשרים	מגורים א' מיוחד	11%	35%	35% בקומה 60% בשתי קומות 10% בחלל נג' רעפים	---	600	2002	1003	152
	7.0	3.0	בהתאם לתשרים	מגורים א' מיוחד	11%	35%	35% בקומה 60% בשתי קומות 10% בחלל נג' רעפים	---	600	2003		
	בהתאם לתשרים			מגורים ב' דמוי א'	13%	35%	35% בקומה 70% סה"כ בשתי קומות	---	750	2004		
ירשמו ע"ש עיריית רעננה				ש.צ.פ.	בהתאם להוראות חוכמת מתאר				2137	2005	1522	134
				שניל					90	2006		
				זדר					113	2007		

הערה: מרתפים בהתאם להוראות תכנית מתאר מס' רע/1/284 א'.

15. חניה : 2 חניות לכל יחיד

16. תנאי לקבלת היתר בניה : תנאי לקבלת היתר בניה פנימי והריסת הלולים בתחום התכנית.



שם הנחלת: גבעת מגדלים	מחזור: 02
תזום ראשי: נוספים גלויים	עריכתו: 30.3.15

**תצהיר שינויים בין גרסאות<sup>1</sup>**

אני החתום מטה אדריכל יגאל שמיע (שם עורך התכנית), מספר זהות 51794782,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- א. אני ערכתי את תכנית מס' **416-0134932** (להלן "התכנית")
- ב. החתימות של מקדמי התכנית ושל היועצים מתייחסות לגרסת הוראות מס' **28** וגרסת תשריט מס' **12**.
- ג. התכנית שהוגשה על ידי ביום 5.4.16, התואמת לגרסת הוראות מס' **29** וגרסת תשריט מס' **12**, שהוגשה בהגשה מקוונת, איננה הגרסה שאליה התייחסו החתימות.
- ד. להלן פירוט השינויים שבוצעו בין הגרסאות:

מס'	המסמך בו נערך השינוי	הסעיף או זיהוי המיקום של השינוי	מהות השינוי
1	נספח הוראות	ס' 2.2 ס.ק. 5	תיקון תוספת זכויות לשטח עיקרי מ-905מ"ר ל-725 מ"ר
2		ס' 2.3	תיקון שטח מצב מאושר מ-1,080מ"ר ל-1,260 מ"ר ושינוי למצב מאושר מ-905מ"ר ל-725מ"ר.
3			
4			
5			
6			
7			

- ה. אני מצהיר/ה בזאת שמלבד שינוי זה לא נערכו שינויים נוספים בין הגרסאות.
- ו. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

שם המצהיר: יגאל שמיע      תאריך: 1.6.16      חתימה: [חתימה]

<sup>1</sup> הגשת תצהיר זה מיתרת החתמה חוזרת של בעלי העניין בשל תיקונים בתכנית ובלבד שהגרסה המקוונת תוקנה והוגשה מקוון, הגרסה המודפסת תואמת לגרסה המקוונת (ע"י תיקון ידני או הדפסה מחדש) ולשכת התכנון פטרה את המגיש מהחתמה חוזרת בשל השינויים המוצהרים לעיל.  
 יש להזין את סריקת הטופס החתום כצרופה לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה'.