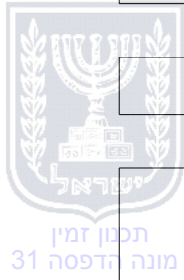


הוראות התכנית

תכנית מס' 416-0195321

רע/מק/707 - אחוזה 119 - תוספת יח"ד



מחוז
מרחב תכנון מקומי רעננה
מרכז
תכנית מתאר מקומית
סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מיועדת להשמיש חללים ואזורים קיימים ובלתי מנוצלים במפלסים שונים של הבנין על ידי תוספת זכויות בניה עיקריות למגורים:
א. תוספת 6 דירות בקומת עמודים מפולשת קיימת מעל קומות המסחר ומתחת לקומות המגורים (+8.20).
ב. תוספת 2 דירות במקום מרפסת גג פתוחה בקומה ד' (+18.45).
ג. קביעת הנחיות לשיפוץ חיצוני של חזיתות הבנין.

הערה: הכניסה לדירות ע"י גרם מדרגות ומעלית נפרדים המשרתים את יח"ד בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רע/מק/707 - אחוזה 119 - תוספת יח"ד

ומספר התכנית

מספר התכנית 416-0195321

2.361 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (ג)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

רעננה	מרחב תכנון מקומי
188350	קואורדינאטה X
676350	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מבנן הנמצא בפינת הרחובות אחוזה וז'בוטינסקי ברעננה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רעננה - חלק מתחום הרשות: רעננה

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רעננה	אחוזה	119	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6583	מוסדר	חלק	638	
6586	מוסדר	חלק	335	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/08/2010	4338	6121		כפיפות	תמא/23/א/4
08/08/1993	3837	4132	תוכנית זו משנה את תוכנית רע/1/254 א' רק ע"פ המפורט בתוכנית וכל יתר הוראותיה ממשיכות לחול.	שינוי	רע/1/254/א
06/01/1999	1548	4719		החלפה	רע/1/292/א
30/03/2016	4748	7237	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רע/3000. הוראות תכנית רע/3000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רע/3000



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				רפאל שלגי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רפאל שלגי		תשריט מצב מוצע	לא
טבלת שטחים	רקע		1	16/12/2018	רפאל שלגי	15: 53 16/12/2018	טבלת שטחים מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	10/10/2018	רפאל שלגי	13: 49 13/10/2018		לא
חניה	מנחה	1: 250	1	10/10/2018	גיסאן עבד אל חי	13: 49 13/10/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	10/10/2018	רפאל שלגי	13: 50 13/10/2018	תשריט מצב מאושר-תכנית רע/1/254 אי'	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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			ROMACORP N.V	תל אביב- יפו	אלרואי	10	03-5101391		aimanfaruja@gmail.com

1.8.2 יזם

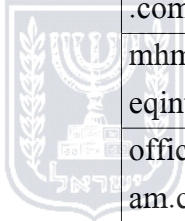
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מרים טמיר			בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-5785848	03-5785844	erel@tamirlaw.com
פרטי			ROMACORP N.V	תל אביב- יפו	אלרואי	10	03-5101391		aimanfaruja@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מרים טמיר			בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-5785848	03-5785844	erel@tamirlaw.com
בעלים				ROMACORP N.V	תל אביב- יפו	אלרואי	10	03-5101391		aimanfaruja@gmail.com

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	רפאל שלגי	116503		רעננה	התחיה	14	09-7729253		office@shilgi.com
מודד	מודד	חוסאם מסארווה	894		טייבה	טייבה		09-7990140	09-7996748	mhmed@bez eqint.net
מהנדס	יועץ תחבורה	ג'סאן עבד אל חי	39752		טירה	דרך יפו	48	09-7935920	09-7932012	office@engte am.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.9 הגדרות בתכנית

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



תכנין זמין
מונה הדפסה 31

מונח	הגדרת מונח
ועדה מחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז.
ועדה מקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה

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**

תוספת 8 יחידות דיור ושיפוץ חזיתות המבנה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת 6 יח"ד בקומת עמודים מפולשת קיימת מעל קומות המסחר ומתחת לקומות המגורים (8.20+).
- ב. תוספת 2 יח"ד בקומה ד' (18.45+).
- ג. קביעת הנחיות לשיפוץ חיצוני של חזיתות הבנין.
- ד. תוספת 830 מ"ר שטח עיקרי.



תכנין זמין
מונה הדפסה 31



תכנין זמין
מונה הדפסה 31

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	3
דרך מוצעת	4
מגורים מסחר ותעסוקה	2, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
רצועת מתעי"נ	דרך מאושרת	3

3.2 טבלת שטחים

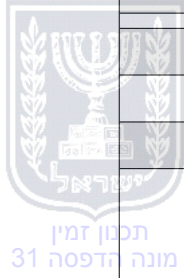
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	52	2.20
מגורים, מסחר ומשרדים	2,310	97.80
סה"כ	2,362	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	42	1.78
דרך מוצעת	144.44	6.12
מגורים מסחר ותעסוקה	2,175.13	92.10
סה"כ	2,361.58	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	בהתאם לשימושים שנקבעו בתכנית המאושרת מס' רע/185/1 ליעוד דרך.
4.1.2	הוראות
א	זרכים
	א. בהתאם להוראות שנקבעו בתכנית המאושרת מס' רע/1/1 ליעוד דרך. ב. בתחום הדרך עובר קו מתע"ן ובהתאם להוראות תמ"א/23/א/4.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	הפרשה לצרכי ציבור.
4.2.2	הוראות
4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
4.3.1	שימושים
	א. מגורים. ב. מחסנים, מקלט ושירותים טכניים. ג. חניה. ד. גלריה. ה. מסחר. ו. משרדים.
4.3.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי
	א. כללי: תוספות הבניה יעוצבו כהמשך לבנין הקיים ויורכבו ממודולים ארכיטקטוניים זהים לקיים. ב. חומרי גמר: תוספות הבניה וחזיתות המבנה הקיים יחופו בחומרי גמר קשיחים בתאום ובאישור אדריכל העיר.
ב	הנחיות מיוחדות
	א. מגורים - בהתאם להוראות תכנית רע/254/1 א'. חדרי יציאה לגג מעל לקומות העליונות יבנו בהתאם להוראות תכנית רע/292/1 א'. שטחי שירות - בהתאם להוראות תכנית רע/254/1 א'. ב. מחסנים ושירותים טכניים - קיים - בהתאם להוראות תכנית רע/254/1 א'. ג. חניה - קיים - בהתאם להוראות תכנית רע/254/1 א'. ד. גלריה - קיים - בהתאם להוראות תכנית רע/254/1 א'. ה. מסחר - קיים - בהתאם להוראות תכנית רע/254/1 א'.



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	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(8) 0	(7) 5	(6) 0	(5) 4		(4) 5	28.35	(3) 34			(2) 577	(1) 2918	1708	1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה			
(8) 0	(7) 5	(6) 0	(5) 4		(9) 1						983	1708	1	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה			
(8) 0	(7) 0	(6) 0	(5) 0	2				1694.17				1708	1	חניון	מגורים מסחר ותעסוקה			
(8) 0	(7) 0	(6) 0	(5) 0	2				1729.57 (10)				1708	1	אחסנה	מגורים מסחר ותעסוקה			
(8) 0	(7) 5	(6) 0	(5) 4								407.72 (11)	1708	1	אחר	מגורים מסחר ותעסוקה			
(8) 0	(7) 0	(6) 0	(12) 0	2				(10) 393.9				602	2	אחסנה	מגורים מסחר ותעסוקה			
(8) 0	(7) 5	(6) 0	(12) 0								(11) 113.4	602	2	אחר	מגורים מסחר ותעסוקה			
(8) 0	(7) 0	(6) 0	(12) 0	2				460.64				602	2	חניון	מגורים מסחר ותעסוקה			
(8) 0	(7) 5	(6) 0	(12) 0		(9) 1						280	602	2	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה			
(8) 0	(7) 5	(6) 0	(12) 0		(13) 5						442	602	2	משרדים	מגורים מסחר ותעסוקה			

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 את המצב התכנוני לכל הבניה הקיימת בהיתר. הוראות הסותרות את הבינוי הקיים בהתאם להיתרי בניה מתייחסות לבניה עתידית בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לא כולל שטחים מכח תכניות כוללות תקפות

(2) בקומת העמודים - 125 מ"ר.

בקומות א, ב, ג, ד - 432 מ"ר.

בקומת הגג - 20 מ"ר.

(3) 25 יח"ד מאושרות מכח תכנית רע/ 254/ א.

1 יח"ד מאושרת מכח היתר בניה מס' 20140202.

8 יח"ד מכח תכנית זו..

(4) 5 קומות מעל קומת מסחר וקומת גלריה. בקומת הגלריה יותרו מגורים ככל שהם חלק מיח"ד שמעליה ללא גישה נפרדת.

(5) לרח' ז'בוטינסקי.

(6) מזרחי.

(7) לרח' דוד רזיאל.

(8) לרח' אחוזה.

(9) בקומת הקרקע בלבד.

(10) עבור מחסנים, מקלט ושרותים טכניים.

(11) עבור שימוש-גלריה.

(12) מערבי.

(13) יותרו 5 קומות משרדים כולל בקומת הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. בקשה להיתר בניה לתוספת יח"ד לפי תכנית זו תכלול בין היתר שיפוץ מלא של חזיתות הבנין. שיפוץ החזיתות יכלול החלפת חיפוי הפסיפס הקיים בחיפוי קשיח כגון: אבן, אריחי קרמיקה, אלומיניום וכן עבודות נוספות ככל שידרשו ע"פ הנחיות ואישור אדריכל העיר. 2. השיפוץ לכלל המבנה יהיה בהינף אחד עם תוספת יח"ד החדשות וסימומו יהווה תנאי לקבלת טופס אכלוס ליח"ד החדשות.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 איכות הסביבה</p> <p>פסולת בניה: 1. פינוי פסולת הבניה יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון)-התשנ"ט, 1998. 2. תכנית הבינוי תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניין ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח. 3. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הועדה המקומית. ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניה יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד לאיכות המשרד לאיכות הסביבה ובהתאם לכל דין. 4. תנאי למתן היתר אכלוס - הגשת הקבלות מאתר ההטמנה ליחידה הסביבתית.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ניהול מי נגר</p> <p>1. במקרה של הריסת המבנה ובניה מחדש במגרש יש להותיר 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 וכד'). 2. 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.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש. מספר מקומות החניה ייקבע בעת מתן היתר הבניה בהתאם לתקן הארצי התקף. הועדה המקומית תוודא התאמת מספר מקומות החניה בהתאם לשימושים המבוקשים בהיתר.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור פיקוד העורף לפתרון מיגון בתחום המגרש.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 כתב שיפוי</p> <p>היזם מתחייב לשפות את הועדה המקומית באם זו תחוייב בתשלום פיצויים בגין תביעות שיוגשו נגדה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 היטל השבחה</p> <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית.</p>	<p>6.7</p>

6.8	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, בתא שטח מס' 4, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31