

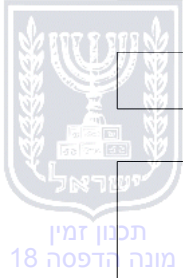
הוראות התכנית

תכנית מס' 416-0634824

רע/ מק/ 852 - סולד 1

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי רעננה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוסיפה שימוש מסחרי בקומת הקרקע של בניין קיים, ללא שינוי בסך זכויות הבנייה הקיימות בחלקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רע/ מק/ 852 - סולד 1

ומספר התכנית

מספר התכנית 416-0634824

0.610 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

| | |
|--------|------------------|
| רעננה | מרחב תכנון מקומי |
| 189100 | קואורדינאטה X |
| 676150 | קואורדינאטה Y |

1.5.2 תיאור מקום

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 | 53 | |
| רעננה | סולד | 1 | |

שכונה קזן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6587 | מוסדר | חלק | | 79 |

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 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 / 212 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רע/ 1 / 212 ממשיכות לחול. | 3390 | 53 | 14/10/1986 |
| 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/ 3000 | כפיפות | | 7237 | 4748 | 30/03/2016 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|---------------------|
| כן | | | ורד ברש | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | ורד ברש | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| כן | | 10: 04 13/07/2019 | ורד ברש | 13/07/2019 | 1 | | רקע | זכויות בניה מאושרות |
| לא | | 16: 34 13/08/2019 | ורד ברש | 13/08/2019 | 1 | 1: 250 | רקע | מצב מאושר |

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 | טל קידר | | קידר מבנים בע"מ | רעננה | החרושת | 19 | 09-7431327 | 09-7449253 | office@kedar- mivnim.co m |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|---------|---------------|--------------------|-------|--------|-----|------------|------------|-----------------------------|
| פרטי | טל קידר | | קידר מבנים בע"מ | רעננה | החרושת | 19 | 09-7431327 | 09-7449253 | office@kedar- mivnim.com |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|--------------|---------------|----------|-------|-------|-----|------------|------------|--------------------------------|
| אדריכלית | עורך ראשי | ורד ברש | 20779 | | רעננה | הכוכב | 40 | 09-7712133 | 09-7746911 | veredarc@net- vision.net.il |
| מודד מוסמך | מודד | חוסאם מסראוה | 894 | | טייבה | (1) | | 09-7990140 | 09-7996748 | mhmed@bez- eqint.net |

(1) כתובת: ת ד 629.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 שימוש לחזית מסחרית בקומת הקרקע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שימוש של חזית מסחרית בקומת הקרקע, בהתאם לתכנית המתאר רע/ 3000, ללא שינוי בזכויות הבניה ובתכסית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

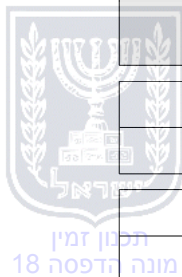
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | | תאי שטח |
|---------------------|-----------|----------------|
| מגורים ג' | | 79 |
| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים ג' | 79 |
| זיקת הנאה | מגורים ג' | 79 |
| חזית מסחרית | מגורים ג' | 79 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|-----------|-----|----------------|
| אחוזים | מ"ר | יעוד |
| 100 | 610 | אזור מגורים ג' |
| 100 | 610 | סה"כ |

| מצב מוצע | | |
|--------------|-----------|-----------|
| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
| 100 | 606.76 | מגורים ג' |
| 100 | 606.76 | סה"כ |



4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים ג' |
|-------|--|
| 4.1.1 | שימושים |
| | א. מגורים |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | אדריכלות על תכנית זו יחולו כל הוראות התב"ע רע/ 1/ 212 ורע/ 1/ 292/ א למעט הוראות ששוננו בתכנית זו. מונה הדפסה 18 |
| ב | זיקת הנאה במגרש זה קיימת זיקת הנאה. זיקת ההנאה תישאר פנויה מכל בינוי. |
| ג | מסחר א. יוקצה שטח של 80 מ"ר למסחר בקומת הקרקע. ב. עיצוב החזית המסחרית יהיה בהתאם לתכנית המתאר רע/ 3000 פרק 10 סעיפים 31.2, 31.3 ובהתאם להנחיות המרחביות ולהנחיות הפרטניות. ג. שימושי המסחר לא יכללו מכירת מזון, מרכולים, בתי אוכל, קיוסק או הימורים. |



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קדמי | קו בנין (מטר) | | מספר קומות | מספר יח"ד | שטחי בניה (מ"ר) | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|------|---------------|------------|-------------------------|-----------|-------------------|-------|-----------------|---------|--------|-----------|
| | צידי- שמאלי | צידי- ימני | | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | |
| | | | | | שרות | עיקרי | גודל מגרש כללי | | | |
| (4) | (4) | (4) | מעל הכניסה הקובעת (3) 5 | 6 | (2) | (1) | 610 | 79 | מגורים | מגורים ג' |

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) בהתאם לתכנית רע/ 1/ 212 מתוך השטח העיקרי למגורים יוקצו 80 מ"ר למסחר בקומת הקרקע. בנוסף, יותרו שטחים לפי תכנית גגות רע/ 1/ 292א.
- (2) בהתאם לתכנית רע/ 1/ 212 ושטחי ממ"דים לפי התקן.
- (3) ק.עמודים+4 קומות, בהתאם לתכנית רע/ 1/ 212.
- (4) בהתאם לתכנית רע/ 1/ 212.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1 אדריכלות

כל ההוראות הנוספות יהיו בהתאם לתכנית רע/ 1/212 ורע/ 1/ 292 /א.

6.2 בניה ירוקה

א. כל היתרי הבניה בתחום תכנית זו יינתנו בכפוף להוראות תקן 5281 לבניה ירוקה. תנאים להיתר בניה יהיו כקבוע במסמכי התקן בעת הבקשה להיתר.
 ב. תנאי למתן אישור איכלוס - אישור רשות מוסמכת לעמידה בכל דרישות התקן וזכאות לתן תקן.

6.3 הפקעות ו/או רישום

לאחר אישור תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום ובה השטחים הציבוריים יירשמו על שם עיריית רעננה.

6.4 סידורים לאנשים עם מוגבלויות

מתן היתר בניה יותנה בעמידה בדרישות מתן נגישות לאנשים עם מוגבלות חושית, פיזית ותפיסתית. לבנין תהיה גישה נגישה ממפלס הכביש, המדרכה והחנייה למבואת הכניסה של הבנין.

6.5 הוצאות הכנת תוכנית

היזום 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

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים.



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר על פי תכנית רע/ 1 / 212

| הערות | קוי הבנין | | | גובה הבנין | שטח בניה מקסימלי ב-% | שטח בניה בקומה ב-% | שטח המגרש | האזור |
|----------|-----------|----|-------------|------------|-------------------------|-----------------------|-----------|-----------|
| | אחור | צד | חזית | | | | | |
| ר' הערות | 6 | 4 | על פי תשריט | 4 ק' ע"ע | 8%+112 | 28 | 610 | מגורים ג' |



הערות: 9 יח"ד לדונם – כאשר ההפקעה מ-25% עד 32.5% (במגרש נשוא תכנית זו 416-0634824 אחוזי ההפקעות עומד על 27%)

