

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 416-0928291

רע/מק/895-נופר 5

מרכז

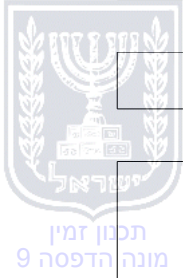
מחוז

מרחב תכנון מקומי רעננה

תכנית מפורטת

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

לתפקודו הנכון של המבנה הנמצא באזור התייחסות 102, במתחם התעסוקה הצפוני מסי 5א, לפי תכנית מתאר רע/3000, התכנית מבקשת להשתמש בחלל הגבוה של קומת הקרקע ליצירת קומת ביניים עצמאית ומבקשת לשם כך תוספת שטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רע/מק/895-נופר 5

ומספר התכנית

מספר התכנית 416-0928291

1.600 דונם

1.2 שטח התכנית

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 62א (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
189200	קואורדינאטה X
677950	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

אזור תעשייה קרית אתגרים.  
אזור התייחסות 102 מתחם 5א על פי תכנית המתאר רע/3000

### 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	5	הנופר	רעננה

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	134	חלק	מוסדר	7657

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

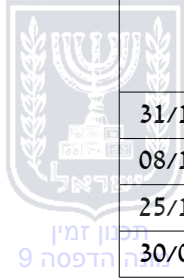
### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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 /1 א	החלפה	ביטול	1482		31/10/1968
רע/ 2000	החלפה	ביטול	3813	450	08/11/1990
רע/ 2002 א	שינוי		4813	720	25/10/1999
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			יגאל שמיע				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יגאל שמיע		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		23: 49 10/12/2020	יגאל שמיע	10/12/2020	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		15: 34 23/05/2021	יגאל שמיע	22/12/2020	2	1: 100	מנחה	בינוי
לא		15: 34 23/05/2021	יגאל שמיע	10/12/2020	1	1: 250	מנחה	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
	אחר			אליטה תות בע"מ	רעננה	אשכול לוי (1)	2	09-7602694	09-7602694	
	אחר			נכסים בסד קשר בע"מ	רעננה	אשכול לוי (1)	2	09-7602694	09-7602694	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: לוי אשכול 2/14 רעננה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אליטה תות בע"מ	רעננה	אשכול לוי (1)	2	09-7602694	09-7602694	
פרטי			נכסים בסד קשר בע"מ	רעננה	אשכול לוי (1)	2	09-7602694	09-7602694	

(1) כתובת: לוי אשכול 2/14 רעננה.

**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
	עורך ראשי	יגאל שמיע	35998		רעננה	מאה וששים	19	09-7718885	09-7718886	igal@igalshamia.com

תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	חוסאם מאסרואה	44464		טייבה	(1)			09-7996748	mhmed@bez eqint.net

(1) כתובת : טייבה המשולש 40400.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



**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.

מונח	הגדרת מונח
קומת ביניים	קומת ביניים היא השוכנת בחלל גבוה בבניין, שחלקו מחולק לשתי קומות ושאינה תופסת את כל השטח האפשרי. קומת ביניים אינה נחשבת לאחת הקומות בבניין, ובדרך כלל אינה נחשבת בקביעת שטח רצפה מרבי.

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 זכויות בניה למבנה קיים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. תוספת של 140 מ"ר שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה הקובעת לצורך קומת ביניים בין קומת קרקע לקומה ראשונה.
2. קביעת זיקת הנאה ברוחב של 0.5 מ' להולכי רגל בחזית דרומית.
3. שינוי יעוד מתעשייה לתעסוקה.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	101
סימון בתשריט	יעוד
זיקת הנאה	תעסוקה
תאי שטח כפופים	101

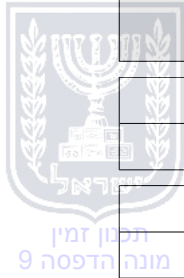
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה	1,600	100
סה"כ	1,600	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעסוקה	1,600.96	100
סה"כ	1,600.96	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	תעסוקה
4.1.1	<b>שימושים</b>
	1. משרדים ועסקים אשר אינם יוצרים מזהמים, כגון: מעבדות רפואיות, מכוני צילום, אחסנה, מכירת והשכרת כלי רכב, תעשייה עתירת ידע ושרותי תוכנה. 2. עסקים בהם קיימת מגבלות סביבתיות, כגון: אולמות שמחה וגני אירועים.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> 1. תכנית הפיתוח ללא שינוי מהיתר בניה מאושר 20120289. 2. קומת הבניים תהיה קומה ככל הקומות והגישה מתוך לובי קומת הקרקע.
ב	<b>מרתפים</b> קומת המרתף ללא שינוי מהיתר בנייה מאושר מס. 20120289
ג	<b>חניה</b> מספר החניות ומיקומם על פי היתר בניה מאושר מס. 20120289
ד	<b>עיצוב אדריכלי</b> עיצוב המבנה וחומרי הגמר יהיו בהתאם להנחיות המרחביות והיתר קיים
ה	<b>זיקת הנאה</b> במפלס הקרקע תישמר זיקת הנאה להולכי רגל בחזית הדרומית של המגרש. תחום זיקת הנאה יהיה בהתאם לסימון בתשריט מצב מוצע. זיקת הנאה תשמר פתוחה ונגישה לציבור בכל שעות היממה ותירשם הערה בדבר זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
								מתחת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי		
5	5	3.4	3.5	4	40	3980	1600 (1)	320	2060	1600	101	תעסוקה

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי היתר בניה מאושר 20120289.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>	חניה לפי היתר בניה מאושר 20120289
<b>6.2</b>	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>	מתן היתרי בניה יותנה בעמידה בדרישות מתן נגישות לאנשים עם מוגבלויות חושיות, פיזיות ותפיסתיות, לבנין תהיה גישה ממפלס הכביש, המדרכה והחניה למבואות הכניסה תהיה גישה ממפלס הכביש, המדרכה והחניה למבואות הכניסה של הבניין באמצעות רמפה, מעלית או מעלון או כל מתקן טכני אחר יהווה תוספת, או חלופה
<b>6.3</b>	<b>זיקת הנאה</b>	זיקות ההנאה תירשמנה בלשכת רישום המקרקעין כזכות מעבר לטובת הציבור.
<b>6.4</b>	<b>היטל השבחה</b>	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>	
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>	

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: רע/מק/ תוכנית: הנופר 5 עורך התכנית: יגאל שמיע תאריך: 10.12.20 חתימה:

יעוד	מס' מגרש	גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (%)				סה"כ אחוזי בניה (%)	תכסית (%) משטח תא השטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צדדי לצפון	צדדי לדרום
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
תעשייה	134	1600	20	120	-----	40	-----	-----	-----	4	5.0	3.5	5.0		

הערות: \* (1) תותר חניה בתחום גבולות המגרש



תורשואמ הינב תויוכז חפסנ 23:49:22 0

תכנית 416-0928291 10/12/2020 23:49:22 נספח זכויות בניה מאושרות

