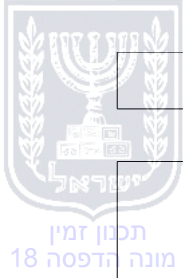


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 416-0819912

רע/מק/ 879 - תוספת זכויות למרתף ברחוב החי"ל



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

מגרש בייעוד מגורים עם חזית מסחרית. קיימים ביניינים בני 7 קומות מעל קומת מסחר, מרתף ובסה"כ 55 יח"ד.

המגרש נמצא עפ"י תכנית המתאר רע/3000 בטבעת פנימית- מתחם מס' 2 באיזור התייחסות 108. התוכנית אינה משנה זכויות לשימוש המגורים ועוסקת רק בהסדרת השימושים ושטחי המסחר בלבד. עפ"י היתר מס' 325/89, מתאריך 09.01.1990, אושרו 635 מ"ר שטח כולל עבור מסחר בקומת הקרקע ו-635 מ"ר עבור מרתף. כל זה במקום 212 מ"ר המותרים למסחר עפ"י תב"ע רע/125. סה"כ שטחים הבנויים בפועל עבור קומת הקרקע - 620 מ"ר עיקרי ו-90 מ"ר שירות ובמרתף 600 מ"ר עיקרי ו-60 מ"ר שירות. השימושים המבוקשים בתכנית זו הינם עפ"י סעיף 7 בתכנית המתאר רע/3000. מבוקש:

1. הגדלת שטח עיקרי למסחר במגרש מ- 212 מ"ר ל-1220 מ"ר, בקומת הקרקע - 620 מ"ר ושל -600 מ"ר לתת הקרקע עבור קומת המרתף.
2. תוספת שטחי שירות בקומת הקרקע ותת הקרקע לשימוש מסחר ובסה"כ 150 מ"ר, 60 מ"ר בקומת הקרקע ו-90 מ"ר בתת הקרקע.



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

רע/מק/ 879 - תוספת זכויות למרתף ברחוב החי"ל	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
416-0819912	מספר התכנית	
4.717 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
ועדת התכנון המוסמכת מקומית	להפקיד את התכנית	
62א (א), (4), 62א (ג)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	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 187316

קואורדינאטה Y 676933

### 1.5.2 תיאור מקום

פינת רחובות חי"ל וחיבת גיבעתי

### 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	החי"ל	49	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6579	מוסדר	חלק	627	

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



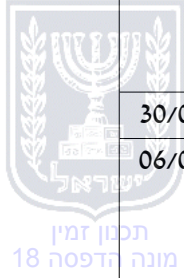
תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/03/2016	4748	7237		כפיפות	רע/ 3000
06/01/1999	1548	4719	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רע/ 1/ /292 א. הוראות תכנית רע/ 1 /292 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רע/ 1 /292 א
13/09/1979		2564	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רע/ 1 /125 ממשיכות לחול.	שינוי	רע/ 1 /125



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לריסה גל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לריסה גל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	זכויות בניה מאושרות	09: 13 17/02/2021	לריסה גל	21/12/2019	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי וחניה מחייב בעיניין מיקום שטח המסחר וקווי בניין בקומת המרתף	09: 17 01/03/2021	לריסה גל	21/12/2019	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	17: 23 07/02/2021	לריסה גל	21/12/2019	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**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			מרכז מסחרי פאר רעננה בע"מ	רעננה	החי"ל				packter@zahav.net.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מרכז מסחרי פאר רעננה בע"מ	רעננה	החי"ל				packter@zahav.net.i 1

**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
אדריכל	עורך ראשי	לריסה גל	83798		רעננה	עטרות	3	09-7462226	09-7462226	larisagal@wahav.co.il
מודד מוסמך	מודד	וסאם עיראקי	1193	עיראקי וסאם	טירה	(1)				vvv015@015.net.il

(1) כתובת: טירה משולש ת.ד. 3056.



## 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 זכויות וקביעת שימושים למסחר בקומת הקרקע ובמרתף בלבד, במבנה קיים בהיתר.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת שימושים למסחר בקומת הקרקע ובמרתף

2. הגדלת שטח עיקרי למסחר מ-212.26 מ"ר ל-1220 מ"ר

3. הגדלת תכסית מ-22% ל-40%

4. שינוי קוי בנין קדמי למרתף באופן נקודתי בהתאם לבינוי

5. תוספת 150 מ"ר שטח שירות למסחר. 60 מ"ר בקרקע ו-90 מ"ר במרתף



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'	1
סימון בתשריט	יעוד
חזית מסחרית	מגורים ג'
תאי שטח כפופים	1

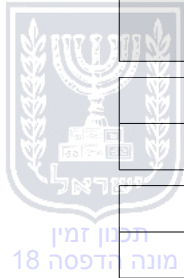
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	4,717	מגורים ג' + חזית מסחרית
100	4,717	סה"כ

##### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	4,716.23	מגורים ג'
100	4,716.23	סה"כ



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. שימוש ראשי - מגורים.                      2. שימושים משניים - משרדים ומסחר 1 :                      מכולות וחנויות לממכר מזון, בתי מרקחת, מרפאות, מספרות, מכבסות, מכוני כושר וספורט, חנויות לתיקון מוצרים ביתיים, ארגוני מגזר שלישי, חוגים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים. שימושים שלא יהוו מטריד סביבתי.                      3. שימושים משניים למסחר יותרו בקומת הקרקע ובקומת המרתף בלבד.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. נספח בינוי וחניה מחייב בעיניין מיקום מסחר וקווי בניין במרתף בלבד.                      2. תוספת שטח ושימושים לקומת הקרקע ומרתף בלבד.                      3. השימושים האסורים הם :                      א. מסעדות, בתי קפה ו/או מכירת אוכל מוכן או אוכל מבושל או מכירות מזון לרבות ירקות, פירות, דגים, בשר וכן לא למקום המהווה מעדניה, מינימרקט ו/או חנות דומה וכיו"ב (האמור לא יחול לגבי חנות למכירת מוצרי נוחות ו/או מוצרי טבע, ויטינים וכדו)                      ב. עסק למכירת משקאות אלכוהוליים לשתיה במקום או פיצוציה                      ג. אולמי שמחות, בתי בילוי ועינוגים.                      ד. עסק הדורש מנדפים, בורות שומן, ארובות וכיו"ב ,                      ה. לא ייפתחו מקומות היוצרים מטרידי רעש ו/או ריח ו/או איכות סביבה האסורים על פי הדין.                      ו. חנות נוחות הפתוח 24 שעות כגון "YELLOW"                      ז. חנויות לצבעים, חומרי בנין, וחומרים רעילים אחרים.                      4. עסקים אשר אינם יוצרים מזהמים ובלבד שיעמדו בהנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה.                      5. חומרי גמר בחזית - עפ"י מצב קיים.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							מפל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות						עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	1	7	55 (2)	40					4717	מגורים עם חזית מסחרית	1	מגורים	ג' מגורים
(3)	(3)	(3)	(3)	1	1		40	60	600	90	620	4717	קומת הקרקע ומרתף	1	מסחר	ג' מגורים

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

הערה ברמת הטבלה:

א. אין בתכנית לפגוע בשטחי הבניין שנתנו בהיתר  
ב. קו בניין קדמי במרתף לפי נספח בינוי

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) א. בנוסף 25 מ"ר לכל יחיד עליונה עבור חדר יצאיה לגג בגג שטוח בלבד  
ב. שטח כולל: שטח בניה, מרפסות, ח. מדרגות, מדורים ומעליות

(2) לפי היתר מס' 299/93 מתאריך 25.10.1993.

(3) לפי תשריט.

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**חניה**

1. תקן החניה יהיה עפ"י תקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה.
2. חניה תהיה בתחום המגרש ובתת הקרקע.

**6.2**

**היטל השבחה**

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1**

**שלבי ביצוע**

**7.2**

**מימוש התכנית**

מיידי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר רע/1/125**

אחורי	קווי בנין (מטרים)			מספר קומות		אחוז קומה טיפוסית	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר				גודל חלקה (מ"ר)	מס' חלקה	שימוש	יעוד
	צידי	קדמי לרח' חטיבת גיבעתי	קדמי לרח' חי"ל	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
11	5	5	10	1 (4)	7 מעל קומות עמודים	22%	8413.44 (3)	937 (2)	---	7264.18 (1)	4717	627	מגורים ג'	מגורים ג' עם חזית מסחרית	
11	5	5	10	1 (4)	1	4.5%	212.265			212.265					מסחר

1. א. בנוסף 25 מ"ר לכל יחיד עליונה עבור חדר יצאיה לגג.
- ב. שטח כולל: שטח בניה, מרפסות, ח. מדרגות, מדורים ומעליות.
- ג. כולל 212.26 מ"ר עבור מסחר
2. לפי היתר 299/93 מתאריך 25.10.1993
3. בנוסף 25 מ"ר לכל יחיד עליונה עבור חדר יצאיה לגג.
4. לפי היתר 299/93 מתאריך 25.10.1993