

אגף הנדסה

12-06-2007

נתקבל

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי רעננה

תכנית מתאר עם הוראות כמפורטת מס' רע/מק/1/439
שינוי לתכניות מתאר מס' רע/1/229 א', רע/2000

1. המחוז: המרכז

2. הנפה: פתח-תקוה

3. המקום: רעננה, רח' חנקין, גוש 6580 חלקה 192

4. בעלי הקרקע: אילנה לויתן ע"י עו"ד צבי מידן רח' דיזנגוף 5 ת"א טל. 03 6201531

יוזם התכנית: מיכה איתן ת.ז. 003103660 רח' פרדס משותף 13 רעננה טל. 09 7744974

המתכנן: יאיר גרול אדריכל ת.ז. 5039746 מס' רשיון: 24145 רח' הכרמל 18

כפר-סבא טל. 09 7659005

5. שטח התכנית: 1.000 דונם

6. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר עם הוראות כמפורטת

מס. רע/מק/1/439 התכנית מהווה שינוי לתכניות מתאר רע/1/229 א' ו-רע/2000.

7. חלות: הוראות תכנית זו תחולנה על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף.

8. מסמכי התכנית:

א. 4 דפי תקנון,

ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:250, הכולל: תרשים סביבה בק.מ. 1:5000, תרשים התמצאות

בק.מ. 1:10.000 וכן נספח בינוי וחניה מנחים בק.מ. 1:250.

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה ר' סעיף 12.

9. הוראות תכניות קיימות: על תכנית זו יחולו הוראות תכניות מס' רע/1/229 א',

רע/מק/1/284 ב' רע/1/292 א' ו-רע/2000 למעט ההוראות שישונו במפורש בתכנית זו.

10. מטרת התכנית:

א. שינוי מ 7 יחידות דיור – ל 10 יחידות דיור ללא הגדלת סה"כ השטחים

למטרות עיקריות עפ"י סעיף 62 א (א) (8) לחוק התכנון והבנייה.

ב. שינוי קווי בניין כלהלן: קו בניין אחורי מ-6 מ' ל-4.5 מ'

קו בניין צידי דרומי מ-4 מ' ל-3.6 מ'

קו בניין צידי צפוני מ-4 מ' ל-2.6 מ'

עפ"י סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבנייה.

ג. תוספת קומה מ – 4 קומות על עמודים ל-4 קומות מעל ק. קרקע עפ"י סעיף 62 א

(א) (5) וסעיף 62 א (א) (9).

ד. הקלה באחוזי בניין בשעור של 6% בגין שיפור הדיור, 5% בגין מעלית, 2.5% בגין הפיכת קומת עמודים לקומת מגורים, עפ"י סעיף 62 א' (א) (9) לחוק התכנון והבנייה.

11. הוראות וזכויות בנייה:

א. זכויות הבניה, שטחים עיקריים ושטחי שירות:

מצב קיים

מס. חלקה	שטח החלקה בדונם	יעוד	צבע אזור בתשריט	מס. מגרש	שטח המגרש בדונם	שטח עיקרי במטר מרובע מעל מפלס הכניסה+אחוזי בנייה מגורים	שטחי שרות באחוזים		מס. קומות	מס. יח"ד	קווי בניין		
							מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה			קדמי	צידי	אחורי
192	1.000	דרך	חום ספיה	2001	0.094								
		ש.ב.צ	חום מותחם חום כהה	2002	0.171	עפ"י רע/2000							
		שביל	ירוק בין קוים אדומים	2003	0.043	עפ"י רע/2000							
		מגורים ג'	צהוב	2004	0.692	775 112% + 8 % בק. קרקע	עפ"י רע/2000	עפ"י רע/2000	4+4	7	5	4	6
הקלות						93 13.5%							
סה"כ	1.000				1.000	868 125.5%				7			

מצב מוצע

מס. חלקה	שטח החלקה בדונם	יעוד	צבע אזור בתשריט	מס. מגרש	שטח המגרש בדונם	שטח עיקרי במטר מרובע מעל מפלס הכניסה+אחוזי בנייה מגורים	שטחי שרות באחוזים		מס. קומות	מס. יח"ד	קווי בניין			
							מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה			קדמי	צידי	אחורי	
192	1.000	דרך	חום ספיה	2001	0.094									
						0.171	2002	חום מותחם חום כהה	ש.ב.צ.	עפ"י רע/2000				
						0.043	2003	ירוק בין קוים אדומים	שביל	עפ"י רע/2000				
		מגורים ג'	צהוב	2004	0.692	868 125.5%	45%	100%	ק+4	10	5	2.60 3.60	4.50	
סה"כ	1.000				1.000	868 125.5%				10				

ב. הוראות תכנית מתאר רע/1/292 א' יחולו על הבנייה בגג למעט העובדה שהכניסה לדירה יכולה להיות בקומת החדרים על הגג. בכל מקרה לא תותר יותר מכניסה אחת לדירה עליונה. תותר רק תחנת מעלית אחת לדירה עליונה בהתאם למפלס הכניסה.

ג. שטחי השרות יכללו: מרחבים מוגנים דירתיים עפ"י תקנה 4522, חדרים למתקנים ולמערכות טכניות, מבואות וח. מדרגות משותפים, ח. אשפה, ח. בלוני גז, מחסנים, חדרי ספח כרכוש-משותף ומחסני דיירים. לכל דירה יוקצה מחסן דירתי בשטח עד 6 מ"ר. לא ניתן לאחד מחסנים ולא יוצמד יותר ממחסן אחד לדירה. המחסנים הדירתיים ייבנו בקומת מרתף החניה בתחום קווי הבניין.

12. תכנית בינוי: הבינוי המופיע בתשריט הנו מנחה בלבד וניתן לשינוי בתנאי שיישמרו מגמת התכנון וקווי בניין.

13. חניה:

- א. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בנייה.
- ב. חניה תהיה בתחום המגרש במרתף חניה ו/או ק. הקרקע. בהתאם לנספח בינוי מרתף חניה יגיע עד גבולות החלקה תוך מתן פתרון לחלחול מי גשם.
- ג. חובה להתקין חניה תת קרקעית בהתאם לנספח הבינוי.

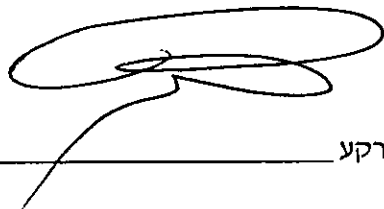
14. מבנים להריסה: תנאי להיתר בנייה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה, היתר יתקבל לאחר פינוי והריסת כל המבנים המסומנים בתשריט המתייחסים לאותו מגרש, לרבות המבנים בשטח שהופרש לצורכי ציבור. ההוצאות הכספיות עבור הפינוי וההריסה יחולו על מבקשי היתר הבנייה.

15. תכנית פיתוח: לא יינתן היתר בנייה אלא אם תוגש תכנית פיתוח ותאושר ע"י מהנדס העירייה. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול פתרון חניה, מים, ניקוזים, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים, שטח מגוון, נטיעות וכו'.

16. כתב התחייבות: תביעות לירידת ערך בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965, במידה ותוגשנה ע"י מאן דהוא עקב אישורה של תוכנית זו או חלק ממנה יפוצו ע"י בעלי הקרקע ו/או יזמי התוכנית בהתאם לכתב התחייבות.

17. זמן ביצוע: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

18. היטל השבחה: ישולם כחוק.


בעלי הקרקע


יוזם התכנית


גרול יאיר אוריכל
רח' הכרמל 18 כפר סבא
טלי 09-7659005
המתכנן

ועדה מקומית
רע/מק/439
אישור תכנית מס' 439
הועדה המקומית תכנון לאשר את התכנית
בישיבת מס' 24.01.07 מיום 24.01.07
הממונה על המחוז
יו"ר הועדה המחוזית