

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' רע/מק/2002/כט

רעננה – רח' דפנה

מחוז

מרכז

מרחב תכנון מקומי

רעננה.

תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת.

מחוז

מרחב תכנון מקומי

סוג התכנית

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו הינה בסמכות ועדה מקומית, ומטרתה היא שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתחומה בין 2 מגרשים במסגרת אותו ייעוד.
החלוקה מחדש תבצע ע"י העברת חלק מזכויות הבניה של מגרש 31/1 למגרש 32/1, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בשני המגרשים יחדיו.
כמו כן התכנית מגדילה את תכסית הקרקע (אחוז משטח המגרש) מ- 40% ל- 50%.

מחוז מרכז

תכנית מס' רע/מק/2002/כט

1. זיהוי וסיווג התכנית

רעננה – רח' דפנה

1.1 שם התכנית

22.96 דונם

1.2 שטח התכנית

תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מהדורה 1

מספר מהדורה

16/12/07

תאריך עדכון

תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

ועדה מקומית

מוסד התכנון
המוסמך להפקיד
את התכניתתכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

אופי התכנית

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רעננה
- 178,400 קואורדינטה מערב מזרח – Y
- 138,700 קואורדינטה דרום צפון – X
- 1.5.2 תאור מקום מצפון – רח' דפנה
בין 2 המגרשים – רח' צאלון
ממערב – רח' עתידיים
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית רעננה
התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב רעננה
שכונה אזור התעשייה
רחוב דפנה
מספר בית לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7656	מוסדר	חלק מהגוש	--	31-32

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים
לא רלוונטי.

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
רע/בת/2002	31/1, 32/1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית
לא רלוונטי.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רע/בת/2002	כפיפות	על תכנית זו חלות הוראות תכניות מס' רע/בת/2002 ומס' רע/2000 על תיקונין למעט ההוראות ששוננו במפורש בתכנית זו	י.פ. 4292	23/3/1995
רע/2000	כפיפות		י.פ. 3813	8/11/1990
רע/1/257	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית המקורית משיכות לחול.	י.פ. 2965	6/10/1983

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות לא רלוונטי

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

1.6.4 ערר על התכנית לא רלוונטי

--	--	--

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר עמודים	קני"מ	תחילה	סוג המסמך
		ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ	13.07.06	14	---	מחייב	הוראות התכנית
			13.07.06	---	1:1000	מחייב	תשריט התכנית
			13.07.06	---	1:1000	מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים (קווי הבנין)	נספח בינוי
		דגש הנדסה - תכנון תנועה ודרכים בע"מ		---	1:500	מנחה	נספח תנועה

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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאריך / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	09-8945669		09-8945686	ת.ד. 149 פרדסיה	אחוזת גוש 7656 תלקות מסי חלוקת מ"מ 31-32 בע"מ					מגיש התכנית

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האידי / שם רשות מקומית	שם ומספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
	09-8945669		09-8945686	ת.ד. 149 פרדסיה	7656 גוש 7656 חלקות מסי חלקות מסי 32-1 בע"מ					

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האידי / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	09-8945669		09-8945686	ת.ד. 149 פרדסיה	7656 גוש 7656 חלקות מסי חלקות מסי 32-1 בע"מ					

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האידי / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יועץ תנועה
blk@blk-arc.co.il	03-6123050	----	03-6123040	תובל 11 רמת-גן	ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ.				אדריכל	אדריכל
			03-6293214	מאזי"ה 1 תל אביב	איחוד מודדים מוסמכים בארץ ישראל				מודד מוסמך	מודד
	03-7554433		03-7554444	בן גוריון 2 רמת-גן	דגש הנדסה – תכנון תנועה ודרכים בע"מ					יועץ תנועה

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
לא רלוונטי.	

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

שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. ניווד 5,230 מ"ר שטח עיקרי ו- 1,046 מ"ר שטח שירות ממגרש 31/1 למגרש 32/1, כך שהשטח העיקרי במגרש 32/1 מגיע ל- 170% משטח המגרש. וזאת מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתכנית, ע"פ סעיף 62 א (א) 6.
 ב. הגדלת תכסית הקרקע המותרת מ- 40% ל- 50%, ע"פ סעיף 62 א (א) 5.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		36.252	שטח התכנית – דונם
	- 5,230 במגרש 31/1.	9,770 במגרש 31/1	תעסוקה (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
	+ 5,230 במגרש 32/1	17,782 במגרש 32/1	
		27,552 בסה"כ	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1 תעשייה****4.1.1 שימושים**

א. התכליות המותרות לבניה תהיינה בהתאם לתכליות המותרות בתכנית מס' רע/בת/2002.

4.1.2 הוראות

- א. בהתאם לתכנית מס' רע/בת/2002.
- ב. חומרי גמר - חיפוי המבנים יהיה בחומרים קשיחים ועמידים כגון: זכוכית, אלומיניום, אבן טבעית או מסותתת, או כל חומר גמר קשיח אחר, בתיאום עם אדריכל העיר ובאישורו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה**5.1 מצב קיים**

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (%) משטח תא (השטח)	מספר קומות מרבי		קווי בנין (מטר)			
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי (1)	שרות (2)							
תעשייה	31/1	12,500	15,000	3,000	--	ע"פ תכנית רע/בת/2002	40	18,000	ע"פ תשריט				
	32/1	10,460	12,552	2,510	--	ע"פ תכנית רע/בת/2002		15,062					

הערות לטבלה:

- (1) שטח עיקרי חושב לפי 120% משטח המגרש.
- (2) שטח השירות 20% מהשטח העיקרי.
- (3) מעל לכניסה הקובעת בלבד.

5.2 מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (%) משטח תא (השטח)	מספר קומות מרבי		קווי בנין (מטר)			
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי (1)	שרות (2)							
תעשייה	31/1	12,500	9,770	1,954	--	ע"פ תכנית רע/בת/2002	50	11,724	ע"פ תשריט				
	32/1	10,460	17,782	3,556	--	ע"פ תכנית רע/בת/2002		21,338					

הערות לטבלה:

- (1) במגרש 31/1 השטח העיקרי חושב לפי 78% משטח המגרש, ובמגרש 32/1 לפי 170% משטח המגרש.
- (2) שטח השירות 20% מהשטח העיקרי.
- (3) מעל לכניסה הקובעת בלבד.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור מהנדס הועדה. התכנית תכלול הוראות בדבר : גובה המבנים, מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, שבילים, גינון, פתרון חניה, תשתיות, מתקנים הנדסיים וכד'.
 חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, שבילים, גינון, פתרון חניה, תשתיות, מתקנים הנדסיים וכד'.

6.2 נספח בינוי

נספח הבינוי המצורף לתכנית הינו מנחה בלבד, למעט בכל הנוגע לקווי בנין.

6.3 חניה

מקומות החניה יהיו בתחומי המגרשים, ויקבעו ע"פ תכנית רע/ בת/ 2002 או ע"פ תקן החניה התקף בעת מתן היתרי הבניה, ובאישור מהנדס העיריה.

6.4 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

לא רלוונטי.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חתימת בעל התפקיד וחתמת מוסד התכנון	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
<p>ועדה מקומית 10.7.2002/10/27 אישור תכנית מס' 2004/023 הועדה המקומית החליטה כאשר את התכנית בישיבת מס' 2004/023 מיום 21.11.07 הממונה על המחוז וי"ר הועדה המקומית</p>		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		אחוזת גוש 7656 חלקות מס 31 ו-32 בע"מ			מגיש התכנית
		נכסי ש. שרון (1964)			יזם בפועל (אם רלבנטי)
		נכסי ש. שרון (1964)			בעלי עניין בקרע
24 12 2007		ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ.			עורך התכנית