

אגף הנדסה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

17-03-2008

נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רע/מק/2002/לד'

שם תוכנית: העברת זכויות בניה בין מגרשים 86/2, 86/3 באז"ת רעננה

מחוז: מרכז
 מרחב תכנון מקומי: רעננה
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

הפקדה	מתן תוקף
	

דברי הסבר לתוכנית

מגרשים 86/2 ו-86/3 הינם מגרשי תעשייה סמוכים באז"ת ברעננה באותה בעלות. הבעלים מבקשים להעביר 434 מ"ר עיקרי ו-87 מ"ר שרות ממגרש 86/2 ל-86/3, לניצול בקומה מפולשת קיימת, וכל זאת ללא שינוי יתר הוראות התכניות שבתוקף. התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62 א 6 לחוק.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

העברת זכויות בניה בין מגרש 86/2, למגרש 86/3 באזור תעשייה רעננה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	זם מות
רע/מק/2002/לד	מספר התוכנית		
19.614 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
3	מספר מהדורה בשלב		
7.3.08	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מתאר ברמה מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	זם מות
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי		
ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף ⁽¹⁾ בחוק היתרים או הרשאות		
62 א(א) סעיף קטן 6			
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.			

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
עמוד 3 מתוך 18
09/03/2008

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רעננה**

קואורדינטה X	189.000
קואורדינטה Y	678.400

1.5.2 תיאור מקום

משני צידי רח' זרחין בקטע הגובל עם רח' הדפנה
באז"ת רעננה

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית רעננה בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות
חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית
רעננה
אזור התעשייה
זרחין

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7658	מוסדר	חלק מהגוש	-----	86

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
רע/בת/2002	86/3, 86/2

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית										
גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
				09-7711050	ת.ד. 719 רעננה	ח.פ. 51-165355-2	א.ש.ר.ש חב' ליוזם ופיתוח בע"מ	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			09-7711050	ת.ד. 719 רעננה	ח.פ. 51-165355-2	א.ש.ר.ש חב' ליוזם ופיתוח בע"מ	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-6887002	052-4511511	03-6887001	המסגר 20 ת"א		ב. פלג אדריכלים ומתכנני ערים 1997 בע"מ			צפיר גוני	אדריכל
	09-9585445	052-2520965	09-9588444	רפין 9 הרצליה		סיני גורדון מורד מוסמן		03024866	סיני גורדון	מורד מוסמן
										עורך ראשי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רע/בת/2002	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רע/בת/2002 ממשיכות לחול.	4292	23/3/95
רע/מק/2002/ט	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רע/בת/2002/ט ממשיכות לחול.	5000	10/7/2001
רע/מק/2002/ט"ו	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רע/בת/2002/ט"ו ממשיכות לחול.	5175	30/4/2003

(

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		א. צפריר גנגי, ב. פלג אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	19.9.07	1	19	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		א. צפריר גנגי, ב. פלג אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	19.9.07	ל"ר	ל"ר	1 : 500	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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.

1.8.4 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	שונים

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

א. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית ללא שינוי בסה"כ השטחים המותרים, ע"י העברת 434 מ"ר שטחים עיקריים ו- 87 מ"ר שטחי שרות ממגרש 86/2 למגרש 86/3.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. העברת 434 מ"ר שטח עיקרי ו- 87 מ"ר שטחי שרות ממגרש 86/2 למגרש 86/3.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 19.614 דונם

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
תעשייה	מ"ר	22,948	ללא שינוי	22,948		
	מס' יחיד	ל"ר	ל"ר	ל"ר		

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
תעשייה	101,100	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: תעשייה
4.1.1	שימושים
א.	כאמור בתכנית רע/בת/2002
4.1.2	הוראות
א.	כאמור בתכנית רע/בת/2002

(

5. טבלת זכויות והוראות בניה

א. מצב קיים – לפי תכניות רע/מק/2002/ט, רע/מק/2002/ט"ו

תעשייה	מס' מגרש	גודל מגרש/ מזערי/ מירבי (מ"ר)	שטח בניה במ"ר/ אחוזים							אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית משטח תא השטח (%)	מספר יח"ד מספר	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)					
			מעל לבנייה הקובעת		מתחת לבנייה הקובעת		שטחי בניה סה"כ	שרות	עיקרי						שרות	עיקרי	מתחת לבנייה הקובעת	מעל לבנייה הקובעת	קדמי מ'	צדדי- ימני מ'	צדדי- שמאלי מ'	אחורי מ'
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות																
	86/3	5,570	9,592 (172.2%)	1,918	---	---	מרתפי חניה בגבולות המגרש	---	---	47	לי"ר	לי"ר			5.00 15.00	3.50	3.50	5.00				
	86/2	14,044	13,356 (95.19%)	2,671	---	---	מרתפי חניה בגבולות המגרש	---	---		לי"ר	לי"ר			5.00 15.00							

* שטחי שרות – 20% משטח עיקרי עפ"י תכנית מאושרת.

ב. מצב מוצע

תעשייה	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מירבי (מ"ר)	שטח בניה במ"ר/ אחוזים						אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית משטח תא השטח (%)	מספר יח"ד מספר	צפיפות (יח"ד/ לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות			קווי בנין (מטר)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
			שטח לבניסה הקובעת		מתחת לבניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	עיקרי שירות						עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
			עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות																עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות

* שטחי שרות – 20% משטח עיקרי עפ"י תכנית מאושרת.

09/03/2008

עמוד 11 מתוך 19

6. הוראות נוספות**6.1 חניה**

עפ"י תקן החניה שנקבע בתכנית רע/בת/2002 ו- רע/מק/2002 ט.

6.2 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

6.3 הערת אזהרה

תירשם הערת אזהרה במגרש 86/2 שממנו נלקחו הזכויות, בדבר ניווד הזכויות למימוש במגרש 86/3.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
א	התכנית תבוצע בשלב אחד	

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תבוצע תוך שלוש שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / רשות מקומית	חתימה	תאריך
יזם בפועל (אם רלבנטי)			א.ש.ר.ש חברה ליזום ופיתוח בע"מ	א.ש.ר.ש חברה ליזום ופיתוח בע"מ	
בעלי עניין בקרקע			א.ש.ר.ש חברה ליזום ופיתוח בע"מ	א.ש.ר.ש חברה ליזום ופיתוח בע"מ	
עורך התכנית	צפריר גנני	050080191	ב. פלג אדריכלים ובוני ערים, (1997) בע"מ	ב. פלג אדריכלים ובוני ערים (1997) בע"מ	