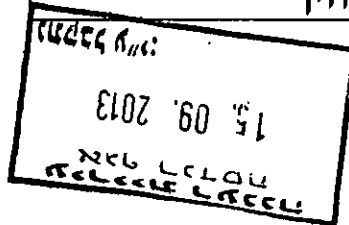


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רע/מק/808

שם תוכנית: ניווד זכויות ברח' התדהר - זרחין



משרד הפנים
מחוז מרכז
תכנית מפורטת
13.10.2013
נתקבל
תיק מס'

מחוז: המרכז
מרחב תכנון מקומי: רעננה
סוג תוכנית: תכנית

אישורים

הפקדה מתן תוקף

ועדה מקומית אישור תכנית מס' 808/מק/רע הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בשינוי מס' 21304/מיום 10.7.13 פרץ אוסטרובסקי מהנדס העיר לחננון ולבניה רעננה	
--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו בסמכות ועדה מקומית, ומטרתה הוא שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתחומה, בין 2 מגרשים/חלקות במסגרת אותו יעוד.
 החלוקה מחדש תבצע ע"י העברת חלק מזכויות הבניה של מגרש 76/2 (חלקי חלקה 76 בגוש 7657) למגרש 2003 (חלקי חלקה 90 בגוש 7658), מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בשני המגרשים יחדיו.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

ניחוד זכויות ברח' התדהר-זרחין

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

רע/מק/808

25.305 דונם
(15.287 + 10.018 דונם)

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

07.08.2013 • תאריך עדכון המהדורה

• סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן • מוסד התכנון המוסמך
ועדה מקומית • להפקיד את התוכנית

62 א(א) סעיף קטן 6 • לפי סעיף בחוק

• היתרים או הרשאות
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

• סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה.

• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא

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

189030	189360	קואורדינטה X
678290	677960	קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום איזור התעשיה רעננה**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית רעננה בתוכנית**

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה יישוב שכונה רעננה איזור תעשיה התוכנית

יפורסם
ברשומות

פינת רח' הנופר והתדהר – התדהר 10 רחוב

זרחין מספר בית 13

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7657	מוסדר	חלק מהגוש		76 (מגרש 76/2)
7658	מוסדר	חלק מהגוש		90 (מגרש 2003)

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נחשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רע/בת/2002	שינוי וכפיפות	על תכנית זו חלות התכניות הללו, למעט ההוראות ששונו במפורש בתכנית זו.	י.פ. 4292	23.3.1997
רע/מק/2002/לב	כפיפות		י.פ. 5797	16.4.2008
רע/מק/2002/ה'	כפיפות		י.פ. 5071	5.5.2002
רע/2002/טז'	כפיפות		י.פ. 5793	9.4.2008

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	-----	14		07.08.2013	משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	הועדה המקומית	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 1250		1	07.08.2013	משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	הועדה המקומית	

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
				תדיר השקעות ג.ב. בע"מ	512733916	רח' התדיר 14 א.ת. צפוני רעננה	09-7766111		09-7766100	itzika@tidhar.co.il	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				תדיר השקעות ג.ב. בע"מ	512733916	רח' התדיר 14 א.ת. צפוני רעננה	09-7766111		09-7766100	itzika@tidhar.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים				רעננה פארק הייטק בע"מ	513830489	רח' התדיר 14 א.ת. צפוני רעננה	09-7766111		09-7766100	itzika@tidhar.co.il
• בעלים				נכסי א.א. בכר בע"מ	512871203	רח' התדיר 14 א.ת. צפוני רעננה	09-7766111		09-7766100	itzika@tidhar.co.il
• בעלים				נכסי ג.א. גבע בע"מ	512871187	רח' התדיר 14 א.ת. צפוני רעננה	09-7766111		09-7766100	itzika@tidhar.co.il
• בעלים				אפרים רוגובין בע"מ	510597842	מנחם בגין 11 רמת גן	03-7232354		03-6044291	muli@rogovin.co.il
• בעלים				ניו מרק נכסים בע"מ	510597842	רח' התדיר 14 א.ת. צפוני רעננה	09-7766111		09-7766100	itzika@tidhar.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל	משה צור	00532948	21141	משה צור אדריכלים כוני ערים בע"מ	512268988	הירקון 323 ת"א	03-5450500		03-5450505	zur@mz-a.co.il
• מודד	מודד	מאיר ליברמן	46508636	497	דיאמנט – ליברמן מדידות בע"מ		חחומה 12 רשליצ	03-9417011		03-9417013	DDC_IL@yahoo.com

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**

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

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

נייד עד 6,000 מ"ר שטח עיקרי ועד 1,200 מ"ר שטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין, ממגרש 76/2 למגרש 2003, וזאת מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתכנית, ע"פ סעיף 62 א (א) 6.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	25.305
-------------------------	--------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
תעשיה	מ"ר	מגרש 2003: 28,300 מ"ר	+6,000 מ"ר	34,300		
		מגרש 76/2: 11,422 מ"ר	-6,000 מ"ר	5,422		
		סה"כ: 39,722 מ"ר	-----	39,722		

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				201-202 (מגרשים 76/2 ו-2003)	תעשיה

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע				מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100%	25,305 מ"ר	תעשיה		100%	25,305 מ"ר	תעשיה

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: תעשייה
4.1.1	שימושים
א.	בהתאם לתכנית מס' רע/בת/2002.
ב.	מסעדות ובתי קפה בקומת הכניסה בלבד, בשטח שלא יעלה על 1350 מ"ר, בהתאם לתכנית רע/2002/טז'.
4.1.2	הוראות
א.	בהתאם לתכנית מס' רע/בת/2002.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

5.1 מצב קיים

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל מפלס הכניסה הקובעת		מתחת למפלס הכניסה הקובעת							מעל מפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
תעשייה	202 (76/2)	10,018	11,422	2,284	-----	ע"פ תכנית רע/בת/2002	13,706	-----	-----	40%	לפי תכנית בינוי	-----	-----	לפי תשריט			
	201 (2003)	15,287	28,300	30% מהשטח העיקרי (8,490 מ"ר)	-----	מרתפי חניה בתחום גבולות המגרש. אחסנה ומתקנים טכניים עד 15% משטח קומת המרתף	36,790	-----	-----	40%	לפי תכנית בינוי מאושרת	-----	-----	לפי תשריט			

הערות:

1. שטחי שרות אינם כוללים את השטחים המקורים לחניות, מסעות ומדרכות.
2. מרתפי החניה בגבולות המגרש.
3. יותר להעביר ממגרש למגרש [מגרשים 2001 2003 בלבד] שטחים עיקריים בהיקף של עד 10% משטח עיקרי מותר במגרש, ובלבד שסה"כ שטחים עיקריים לא ישתנה.

5.2 מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל מפלס הכניסה הקובעת		מתחת למפלס הכניסה הקובעת							מעל מפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
תעשייה	202 (76/2)	10,018	5,422	1,084	-----	ע"פ תכנית רע/בז/2002	6,506	-----	-----	40%	לפי תכנית בינוי	-----	-----	-----	-----	לפי תשריט	
	201 (2003)	15,287	34,300	9,690	-----	מרתפי חניה בתחום גבולות המגרש. אחסנה ומתקנים טכניים עד 15% משטח קומת המרתף	43,990	-----	-----	40%	לפי תכנית בינוי מאושרת	-----	-----	-----	-----	לפי תשריט	

דעויות:

1. שטחי שרות אינם כוללים את השטחים המקורים לחניות, מסעות ומדרכות.
2. מרתפי חניה בגבולות המגרש.
3. במגרש 2003 תותר העברת עד 320 מ"ר של שטחים עיקריים אל קומת המרתף העליונה, מתוך סך השטחים העיקריים המותרים.
4. המוצע הוא העברת 6000 מ"ר שטח עיקרי + 1200 מ"ר שטחי שרות שמעל מפלס הכניסה הקובעת, ממגרש 76/2 (תא שטח 202) למגרש 2003 (תא שטח 201).

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

- א. במגרש 2003 – בהתאם לתכנית רע/2002/טז.
 ב. במגרש 76/2 – בהתאם לתכנית רע/מק/2002/לב.
 ג. רישום הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין לגבי השטחים המנויידיים ויתרת השטחים בחלקה 76.

6.2 חנייה

- א. מקומות החניה יהיו בתחומי המגרשים.
 ב. תקן החניה יהיה 30:1, ע"פ תכנית רע/בת/2002, או ע"פ תקן החנייה התקף בעת מתן היתרי הבניה הגבוה שביניהם.
 ג. במגרש 2003 - לפי נספח החניה המחייב של תכנית רע/2002/טז' החלה עליו.

6.3 איכות הסביבה

התכנית תעמוד בדרישות הוראות תמ"א 4/ב"34 בשטחים פנויים לחלחול במרתפים, ע"י השארת תכסית קרקע פנויה 15%, או באמצעות שימוש במתקני החדרה לקליטת מי הנגר.

6.4 היטלי השבחה

- א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.
 ב. שיפוי: תביעות לירידת ערך בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 במידה ותוגשנה ע"י מאן דבעי עקב אישורה של תכנית זו או חלק ממנה, יפוצו ע"י הבעלים ו/או יזמי התכנית. יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית – כ-10 שנים מאישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה: תדיר השקעות ג.ב. בע"מ מס' ח.פ. 512733916	תאריך: 11/9/13
	תאגיד/שם רשות מקומית:	תדיר השקעות ג.ב. בע"מ	מספר תאגיד: 512733916
עורך התוכנית	שם:	משה צור	חתימה:
	תאגיד:	משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	מספר תאגיד: 512268988
יום בפועל	שם:	חתימה: תדיר השקעות ג.ב. בע"מ מס' ח.פ. 512733916	תאריך: 11/9/13
	תאגיד:	תדיר השקעות ג.ב. בע"מ	מספר תאגיד: 512733916
בעל עניין בקרע	שם:	חתימה: חגית מונטקין ע"ד מס' רשיון 27727 מס' ח.פ. 2215/06	תאריך: 29/8/13
	תאגיד:	רעננה פארק הייטק בע"מ	מספר תאגיד: 513830489
בעל עניין בקרע	שם:	חתימה: נכסי א.א. בכר בע"מ	תאריך: 11/9/13
	תאגיד:	נכסי א.א. בכר בע"מ	מספר תאגיד: 512871203
בעל עניין בקרע	שם:	חתימה: נכסי ג.א. גבע בע"מ	תאריך: 11/9/13
	תאגיד:	נכסי ג.א. גבע בע"מ	מספר תאגיד: 512871187
בעל עניין בקרע	שם:	חתימה: אפרים רוגובין בע"מ	תאריך:
	תאגיד:	אפרים רוגובין בע"מ	מספר תאגיד: 510597842
בעל עניין בקרע	שם:	חתימה: ניו מרק נכסים בע"מ NEW MARK ASSETS LTD.	תאריך:
	תאגיד:	ניו מרק נכסים בע"מ	מספר תאגיד: 510597842