

2205

תכנית מס': 416-0101857 - שם התכנית: רע/מק-818 שטח מסחרי בדרך הפארק

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 416-0101857

רע/מק-818 שטח מסחרי בדרך הפארק

תכנון זמין
מונה הדפסה 37

משרד הפנים

מחוז-מרכז

19. 03. 2014

נתקבל
תיק מס'

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי רעננה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

מתן תוקף

הפקדה

ועדה מקומית
אישור תכנית מס' 416-0101857
חלוקת המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבת מס' 20/24/18 מיום 9.9.13
חממונת על המחוז אי תוקף לתכנון ולבניה
יו"ר ועדת חממונת

חותמת הועדה המקומית

שם ותפקיד החותם

חותמת הועדה המקומית

שם ותפקיד החותם



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

חותמת הועדה המקומית

שם ותפקיד החותם

חותמת הועדה המקומית

שם ותפקיד החותם

דברי הסבר לתכנית

במסגרת תבע רע / במ/2001 נקבע ייעוד קרקע מסחרי למגרש. עקב היות המגרש בתחום רדיוס מגן ב של באר מים, לא ניתן כלל לבנות כיום בתחום המגרש. תכנית זו מחליפה את מיקום ייעוד הקרקע המסחרי עם מגרש סמוך בשטח זהה הממוקם מחוץ לרדיוס המגן של באר המים וייעודו חניה ציבורית. כל זאת ללא שינוי בשטחי המגרשים לכל ייעוד וללא שינוי בשטחי הבניה



תכנון זמין
מונה תדפסה 37



תכנון זמין
מונה תדפסה 37



תכנון זמין
מונה תדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

רע/מק-818 שטח מסחרי בדרך הפארק

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

416-0101857

מספר התכנית

7.4 דונם

שטח התכנית

1.2

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

מהדורות

1.3

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

לפי סעיף בחוק
62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף
קטן 5

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מועד הדפסה: 37

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רעננה

קואורדינטה X 185705

קואורדינטה Y 677148

1.5.2 תיאור מקום

המגרשים נמצאים על דרך הפארק מול פארק רעננה. החניה הציבורית משמשת את באי הפארק. המגרש המסחרי הן במקומו הקודם והן במקום המוצע נמצא בלב החניה הציבורית. ייעוד הקרקע בסביבה הקרובה הוא כיום חקלאי מיועד לתכנון ונה הדפסה 37 עתידי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רעננה - חלק מתחום הרשות

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רעננה	דרך הפארק		



תכנון זמין
מועד הדפסה: 37

שכונה לב הפארק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7650	מוסדר	חלק	111-112, 344	

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



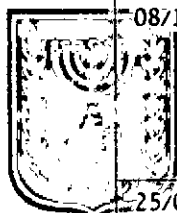
תכנון זמין
מועד הדפסה: 37

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רע/ 2000	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו כל יתר ההוראות בתכנית רע/2000 ממשיכות לחול	3813	450	08/11/1990
רע/ במ/ 2001	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו כל יתר ההוראות בתכנית רע/במ/ 2001 ממשיכות לחול	3870	2259	25/04/1991



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דן מאירי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דן מאירי			תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	13/02/2014	מאירי דן	-	14/02/2014	טבלת זכויות והוראות בניה מאושרות	לא
טבלאות הקצאה	מחייב			13/02/2014	מלכה דור		14/02/2014	טבלת הקצאה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	25/02/2014	דן מאירי		25/02/2014	תשריט מצב מאושר	לא

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	דוד דזידריו זיברט			ירושלים	החלוץ (1)	7	09-8911440	09-8911840	yoram@migdaleyshekel.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מיוצג ע"י מיופה כוחו בארץ, מר יורם סלבסט 053902429 בכתובת ומספרי טלפון המופיעים לעיל. מספר דרכון של המגיש הוא: 0123990 דרכון אוסטרי.

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
דוד דזידריו זיברט			ירושלים	החלוץ	7	09-8911440	09-8911840	yoram@migdaleyshkel.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית רעננה	רעננה	אחוזה	103	09-7610250	09-7610255	nechasim@raanana.muni.il
בעלים	דוד דזידריו זיברט (1)			ירושלים	החלוץ	7	09-8911440	09-8911840	yoram@migdaleyshkel.co.il
בעלים	אווה זיברט (2)			רמת גן	דרך אבא הלל	12	03-6134401	03-6134402	zafran@nzlaw.co.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: (1) מיוצג ע"י מיופה כוחו בארץ, מר יורם סלבסט 053902429 בכתובת ומספרי טלפון המופיעים לעיל. מספר דרכון של הבעלים הוא: 0123990 דרכון אוסטרי

(2) מיוצגת ע"י בא כוחה עו"ד גבי ספרן ת.ז. 012607766 רשיון מס 14870. מספר דרכון של הבעלים הוא: T0494336 דרכון אוסטרי

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	דן מאירי	07146		רעננה	אחוזה	142	09-7411359	09-7411305	meimad- d@bezeqint.n et
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן אבי	618		נתניה	עמק חפר	69	09-8622396	09-8611444	ben- avi@ben- avi.co.il
שמאית מקרקעין	שמאי	מלכה דור	1073		רמת השרון	השופטים	38	03-6055623	03-6055624	malka.dor@g mail.com

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
מרתף	השטח הבנוי מתחת לכניסה הקובעת לבנין.

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 מיקום מגרשים בין ייעוד מסחרי וחניה ציבורית, ללא שינוי בשטחי הבניה המותרים בתכנית התקפה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

שינוי מיקום בין ייעוד מסחרי לחניה ציבורית ללא שינוי בשטחי הבניה.

שינוי קווי בנין.

שינוי הוראות בדבר גובה המבנה ומספר קומות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

7.4

שטח התכנית בדונם

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
מסחר (מ"ר)	מ"ר	1,210		1,210	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר
האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	301
חניון	102, 101
מסחר	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	301
גבול מגבלות בניה	חניון	102, 101
גבול מגבלות בניה	מסחר	201
חניה	דרך מאושרת	301
חניה	חניון	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	102, 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר	201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר	יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת		217.28	2.94
חניון		5,165.8	69.81
מסחר		2,017	27.26
סה"כ		7,400.08	100

מצב מוצע	יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת		217.29	2.94
חניון		5,159.99	69.78
מסחר		2,017	27.28
סה"כ		7,394.28	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
א.	כל שימוש מסחרי, בידור ומשרדים למעט שימושים שהם כגדר תעשיה זעירה או מלאכה מטרידה ומזיקה, כולל שימוש בגג המבנה.
ב.	שימושים נלווים לנייל כגון: חניה מעל ומתחת לקרקע, מתקני עזר, חדרי מכוונות, מתקני איורור, מאגרי מים וכו'.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	בקומת המרתף הנמצאת מתחת לכניסה הקובעת לבנין ניתן יהיה לבנות חניה תת קרקעית ונספחי שרות לשימוש הבנין כגון חדרי אשפה, חדרי מכוונות, מתקני איורור, מחסנים לשימוש האלמנטים המסחריים בבנין מאגרי מים, וכו'.
ב	קווי בנין
	א. קווי הבנין יהיו בהתאם לתשריט
	ב. קו הבנין 0 לכיוון דרך הפארק יהיה רק בנקודות ההשקה של המבנה עם גבול המגרש, בתיאום עם מהנדס העיר ובאישור הועדה המקומית.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	בהתאם לתכנית מאושרת
4.2.2	הוראות
א	דרכים וחניות
	בהתאם לתכנית מאושרת
4.3	חניון
4.3.1	שימושים
	חניה ציבורית
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	בהתאם לתכנית רע/במ/2001.
ב	זכות מעבר לרכב
	המיסעה בשטח החניה הציבורית תוכל לשמש גם כמעבר לרכב למגרש המסחרי בהתאם לתכניות הפיתוח והחניה שיוגשו לוועדה המקומית טרם מתן היתר בניה

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי		
0 (1)	0	3	3	1	3	13.5	2017	201	מסחר

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

הערה ברמת הטבלה:

כל הזכויות הן בהתאם לתכנית המאושרת רע/במ/2001

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קו בנין קדמי 0 לכיוון דרך הפארק יהיה רק בנקודות ההשקה של המבנה עם קו הבנין, בתיאום עם מהנדס העיר ובאישור ועדה מקומית..

6. הוראות נוספות	
6.1	עיצוב אדריכלי
	חמרי גמר: כל חומרי הגמר החיצוניים יהיו מחומר עמיד וקשיח. לא יותר שימוש בפסיפס וטיח חיצוני למעט פרגולות.
6.2	חניה
	תקן החניה יהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה. מרתף החניה יכול שיגיע עד גבולות זמין המגרש ובלבד שישארו 20% משטח המגרש כשטח לחלחול מי נגר.
6.3	בניה ירוקה
	כל היתרי הבניה בתחום תכנית זו, ינתנו בכפוף להוראות תקן 5281 בניה ירוקה. תנאים להיתר בניה יהיו כקבוע במסמכי התקן התקף בעת הגשת הבקשה. תנאי למתן אישור איכלוס-אישור מכון התקנים לעמידה בכל דרישות התקן וזכאות תו תקן.
6.4	הפקעות ורישום
	תכנית לצרכי רישום: לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום לאישור הוועדה המקומית.
6.5	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה סימון בתשריט: גבול מגבלות בניה
	רדיוס מגן באר מים: עקב היות המבנה צפוי להיבנות בתחום רדיוס מגן ג, מערכות הביוב יטופלו בהתאם לנדרש על ידי משרד הבריאות
6.6	ניהול מי נגר
	מי הנגר העילי יטופלו בתחום המגרשים. השארת תכנית פנויה של 20% משטח המגרש.
6.7	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	סידורי נכים יהיו בהתאם להוראות החוק והתקנות התקפות בעת מתן היתר בניה.
6.8	פיקוד העורף
	אישור פיקוד העורף יהווה תנאי למתן היתר הבניה
6.9	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק התכנון והבניה.
7. ביצוע התכנית	
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 10 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

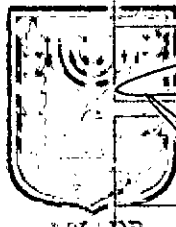
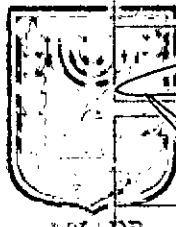
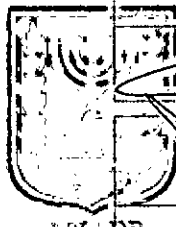
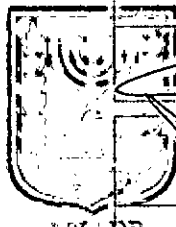


תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

8. חתימות

 תכנית מס' 37 מונה	שם: דוד דזידריו זיברט שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 5/3/14 חתימה: דוד דזידריו הסדנא 6 כפר סבא 2462-4442405 ת.ד.
	מגיש התכנית		
 תכנית מס' 37 מונה	שם: דוד דזידריו זיברט שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 5/3/14 חתימה: דוד דזידריו הסדנא 6 כפר סבא 2462-4442405 ת.ד.
	יזם		
 תכנית מס' 37 מונה	שם: שם ומספר תאגיד: עיריית רעננה 500287008 שם ומספר תאגיד:	סוג: בבעלות רשות מקומית	תאריך: 5/3/14 חתימה: דוד דזידריו הסדנא 6 כפר סבא 2462-4442405 ת.ד.
	בעל עניין בקרקע		
 תכנית מס' 37 מונה	שם: דוד דזידריו זיברט (1) שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 5/3/14 חתימה: דוד דזידריו הסדנא 6 כפר סבא 2462-4442405 ת.ד.
	בעל עניין בקרקע		
 תכנית מס' 37 מונה	שם: אווה זיברט (2) שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 5/3/14 חתימה: דוד דזידריו הסדנא 6 כפר סבא 2462-4442405 ת.ד.
	בעל עניין בקרקע		
 תכנית מס' 37 מונה	שם: דן מאירי שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 5/3/14 חתימה: דוד דזידריו הסדנא 6 כפר סבא 2462-4442405 ת.ד.
	עורך התכנית		