

5022725

תכנית מס': 416-0210351 - שם התכנית: רע/מק/826 צמת רעננה - שינוי חלוקת שטחי בניה

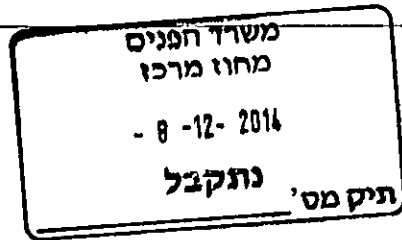
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 416-0210351

רע/מק/826 צמת רעננה - שינוי חלוקת שטחי בניה

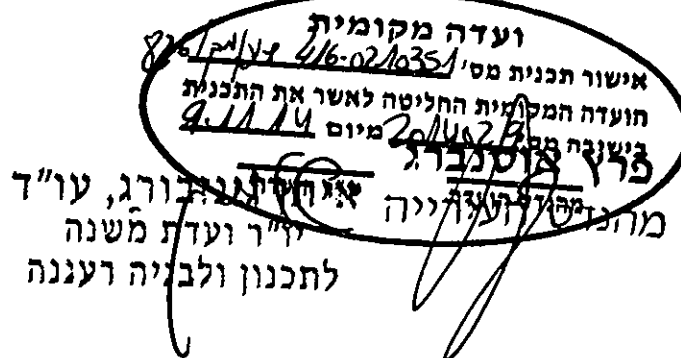
תכנון זמין
מונה הדפסה 18



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי רעננה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

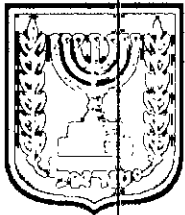
תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מטרתה לאפשר תוספת בניה למסחר, לחברות המעוניינים להתרחב בבניין קיים בצומת רעננה. תוספת בניה זו מבוקשת על פי סעיפים 62 א (א) 4, 62 א (א) 6 ו- 62 א (א) 9 לחוק התכנון והבניה. סה"כ התוספת: שטחים עיקריים 3,200 מ"ר ושטחי שירות 1,800 מ"ר.



משרד התכנון
רמת גן



משרד התכנון
רמת גן



משרד התכנון
רמת גן

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



רע/מק/826 צמת רעננה - שינוי חלוקת שטחי בניה

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

416-0210351

מספר התכנית

29.791 דונם

שטח התכנית

1.2

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

מהדורות

1.3

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

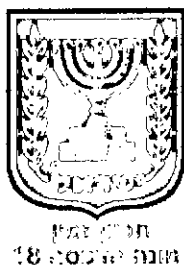
1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית



62 א (א) סעיף קטן 4 א, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א)
סעיף קטן 9

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית



משרד התכנון



משרד התכנון



משרד התכנון

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רעננה

קואורדינטה X 189700

קואורדינטה Y 675850

1.5.2 תיאור מקום צומת רעננה, במפגש בין דרך מס' 4 ודרך מס' 40. רחוב השנהב ורחוב הפנינה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רעננה - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6587	מוסדר	חלק	351, 355	

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

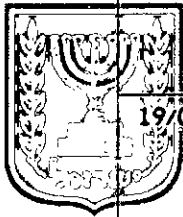
לא רלוונטי

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/1/286 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רע/1/286 א ממשיכות לחול.	4277	1625	19/01/1995
רע/1/286 ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רע/1/286 ב ממשיכות לחול.	5058	1605	07/03/2002
רע/מק/1/286 ד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רע/מק/1/286 ד ממשיכות לחול.	5193	2735	12/06/2003



משרד התכנון והבנייה
מחלקת תכנון



משרד התכנון והבנייה
מחלקת תכנון



משרד התכנון והבנייה
מחלקת תכנון

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דורית שפינט				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250	1		דורית שפינט			תשריט מצב מוצע	לא
טבלת שטחים	רקע		1	09/06/2014	דורית שפינט		09/06/2014		כן
בינוי	מנחה	1:500	1	08/07/2014	דורית שפינט		02/10/2014		לא
תנועה	מנחה	1:500	1	07/10/2014	דורית שפינט		07/10/2014		לא
מצב מאושר	רקע	1:1000	1	08/07/2014	דורית שפינט		10/07/2014		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

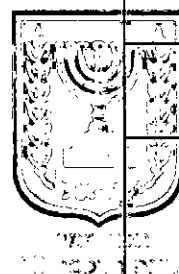


מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
			ס.ע.ן. מרכזים בע"מ	נתניה	הצורן	4	09-8859859	09-8859263	

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
		ס.ע.ן. מרכזים בע"מ	נתניה	הצורן	4	09-8859859	09-8859263	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			גילץ חברה להשקעות בע"מ	נתניה	הצורן	1	09-8859259	09-8859263	
בעלים			האוניברסיטה העברית בירושלים בע"מ	ירושלים	אהליאב	4	02-5383438	02-5378376	
בעלים			ס.ע.ן. מרכזים בע"מ	נתניה	הצורן	4	09-8859859	09-8859263	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דורית שפינט		עוזי גורדון בע"מ - אדריכלים ומ	טירת כרמל	קרן היסוד	15	04-8580077		office@gordon-ltd.co.il
	מודד		408	סיני גורדון	הרצליה	רופין	9	09-9588444	09-9989382	Gordon-mal@inter.net.il



התקן 18
מונה תכנון 18



התקן 18
מונה תכנון 18

1.9 הגדרות בתכנית

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

העברת שטחים ממגרש למגרש בתחום אזור התעסוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. העברת 5,000 מ"ר שטחים עקריים ושטחי שירות מחלקה 355 ביעוד מסחר ותעסוקה לחלקה 351 ביעוד מסחר.

2. תוספת קומות חלקות 351 ע"פ נספח הבינוי.

3. בחלקה 351, שינוי גובה הבניין מ-24 מ' ל-33 מ'.



תמונת תוכנית
מונח הדפוס 18



תמונת תוכנית
מונח הדפוס 18

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

29.791

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (-/+) * למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
שינוי שטח שירות למצב המאושר: + 1,800 מ"ר	23,050		+ 3,200	19,850	מ"ר	מסחר (מ"ר)
שינוי שטח שירות למצב המאושר: - 1,800 מ"ר	19,604		- 3,200	22,804	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

יעוד	תאי שטח
מסחר	2
תעסוקה	4

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעסוקה	4,592	15.41
מסחר	25,199	84.59
סה"כ	29,791	100

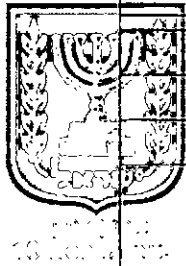
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	25,127.01	84.59
תעסוקה	4,578.73	15.41
סה"כ	29,705.74	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים



4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	בהתאם לתכנית מתאר מס' רע/1/286 א'
4.1.2	חוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה
	אישור היתר בניה יהיה בכפוף לאישור מהנדס העיר לתכנית בינוי.
4.2	תעסוקה
4.2.1	שימושים
	בהתאם לתכנית מתאר מס' רע/1/286 א'
4.2.2	חוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי		
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
		33	26000	0	21650	23050	25199	2	מסחר
		108	32102	0	12298	19604	4592	4	תעסוקה

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:

קווי בניין כאמור בתכנית מס' רע/286/1 א' ועל פי המסומן בתשריט.

להשוואת זכויות בניה בין שימושי חקרקע, ראה נספח א' בסוף הוראות התכנית.

6. הוראות נוספות



6.1

חניה

תקן חניה יהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה.

6.2

היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה על פי חוק.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה



משרד התכנון
מנהל תכנון



משרד התכנון
מנהל תכנון

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 18	שם:	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
	שם ומספר תאגיד: ס.ע.ן. מרכזים בע"מ 512433715		חתימה:	
	שם:	סוג:	תאריך:	יזם
	שם ומספר תאגיד: ס.ע.ן. מרכזים בע"מ 512433715		חתימה:	
	שם:	סוג:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד: גילץ חברה להשקעות בע"מ 520043597	בעלים	13.10.14	
	שם:	סוג:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד: האוניברסיטה העברית בירושלים בע"מ 512161936	בעלים	13.10.14	
 תכנון זמין מונה הדפסה 18	שם:	סוג:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד: ס.ע.ן. מרכזים בע"מ 512433715	בעלים	חתימה:	
	שם:	סוג:	תאריך:	עורך התכנית
	שם ומספר תאגיד: עוזי גורדון בע"מ - אדריכלים ומ	עורך ראשי	תאריך: גורדון בע קרן היסוד 15, טירת כרמל חתימה: 04-8580077	



נספח א: טבלת שטחים מצב מאושר

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' חלקה	יעד
	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי		
	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
24	26000	0	19,850	19,850	25199	351	מסחר
108	32102	0	14,098	22,804	4592	355	תעסוקה

הערה:

שטחי חלקות המגרשים במצב המוצע אינם משתנים משטח המגרשים הרשומים בתכנית הקודמת רע/מק/826/1/ד'.
כל חישוב שטח בניה יהיה על פי השטח הרשום בטאבו.