

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

תכנית מס' 416-0367045

רע/מק-835 בית חשמונאי

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית - מחוז מרכז

28-07-2016

נתקבל

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי רעננה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

ועדה מקומית  
אישור תכנית מס' 416-0367045  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בשיבה מס' 20/60/16 מיום 14.6.16  
פרץ איזנברג  
מהנדס תכנון ולבניה רעננה

עכריות רעננה  
אגף רנדסה  
1.07.2016  
נתקבל ע"י:



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מבקשת להגדיל את זכויות הבניה ל-50% בהתאמה לרע/2000, כמקובל במרבית צמודי הקרקע ברעננה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

|     |                                        |                                           |                       |
|-----|----------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------|
| 1.1 | שם התכנית ומספר התכנית                 | שם התכנית                                 | רע/מק/835-בית חשמונאי |
|     |                                        | מספר התכנית                               | 416-0367045           |
| 1.2 | שטח התכנית                             |                                           | 0.747 דונם            |
| 1.4 | סיווג התכנית                           | סוג התכנית                                | תכנית מפורטת          |
|     |                                        | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת          | לא                    |
|     |                                        | ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית      | מקומית                |
|     | לפי סעיף בחוק                          | 62א (א) סעיף קטן 9, 62א (א) (1) (א) (1)   |                       |
|     | היתרים או הרשאות                       | תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות |                       |
|     | סוג איחוד וחלוקה                       | ללא איחוד וחלוקה                          |                       |
|     | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | לא                                        |                       |

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רעננה

קואורדינטה X 187035

קואורדינטה Y 677165

1.5.2 תיאור מקום השלום 47 רעננה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רעננה - חלק מתחום הרשות

נפה פתח תקווה

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 |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6579     | לא מוסדר | חלק           | 330                 |                   |

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/ 292 / א ✓     | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רע/ 1/ 292 / א. הוראות תכנית רע/ 1/ 292 / א תחולנה על תכנית זו.         | 4719               | 1548                    | 06/01/1999 |
| רע/ מק/ 1/ 284 / ב ✓ | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רע/ מק/ 1/ 284 / ב. הוראות תכנית רע/ מק/ 1/ 284 / ב תחולנה על תכנית זו. | 5119               | 170                     | 14/10/2002 |
| רע/ מק/ 1/ 400 ✓     | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רע/ מק/ 1/ 400. הוראות תכנית רע/ מק/ 1/ 400 תחולנה על תכנית זו.         | 5098               | 3455                    | 30/07/2002 |
| רע/ 1/ 46 ✓          | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רע/ 1/ 46 ממשיכות לחול.                         | 1889               |                         | 11/01/1973 |

**1.7 מסמכי התכנית**

| סוג המסמך            | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | תאריך יצירה | תיאור המסמך                 | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------------|-------|----------|---------------------|-------------|------------|-------------|-----------------------------|---------------------|
| הוראות התכנית        | מחייב |          |                     |             | רון אביב   |             |                             | כן                  |
| תדפיס תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250   | 1                   |             | רון אביב   |             | תשריט מצב מוצע              | לא                  |
| זכויות בניה מאושרות  | רקע   |          | 1                   | 01/11/2015  | רון אביב   | 27/06/2016  |                             | כן                  |
| בינוי                | מנחה  | 1: 250   | 1                   | 02/11/2015  | רון אביב   | 27/06/2016  | הינו מחייב במיקום נפח הבניה | לא                  |
| מצב מאושר            | רקע   | 1: 250   | 1                   | 29/10/2015  | רון אביב   | 27/06/2016  |                             | 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/<br>תואר | סוג  | שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב  | רחוב  | בית | טלפון | פקס         | דוא"ל |
|----------------|------|---------------|---------------|----------|-------|-------|-----|-------|-------------|-------|
|                | פרטי | גדי חשמונאי   |               |          | רעננה | הסחלב | 6   |       | 050-6793968 |       |
|                | פרטי | דורית חשמונאי |               |          | רעננה | הסחלב | 6   |       | 050-6793967 |       |

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב  | רחוב  | בית | טלפון | פקס         | דוא"ל |
|------|---------------|---------------|----------|-------|-------|-----|-------|-------------|-------|
| פרטי | גדי חשמונאי   |               |          | רעננה | הסחלב | 6   |       | 050-6793968 |       |
| פרטי | דורית חשמונאי |               |          | רעננה | הסחלב | 6   |       | 050-6793967 |       |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג   | שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב  | רחוב  | בית | טלפון | פקס         | דוא"ל |
|-------|---------------|---------------|----------|-------|-------|-----|-------|-------------|-------|
| בעלים | גדי חשמונאי   |               |          | רעננה | הסחלב | 6   |       | 050-6793968 |       |
| בעלים | דורית חשמונאי |               |          | רעננה | הסחלב | 6   |       | 050-6793967 |       |
| בעלים | אורה לוריא    |               |          | רעננה | השלום | 45  |       | 09-7746257  |       |
| בעלים | אריה לוריא    |               |          | רעננה | השלום | 45  |       | 09-7746257  |       |

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם       | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב  | רחוב  | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                  |
|----------------|-----------|----------|---------------|----------|-------|-------|-----|------------|------------|------------------------|
| אדריכל         | עורך ראשי | רון אביב | 114761        |          | רעננה | אחוזה | 198 | 09-7744018 | 09-7744019 | r2005544@g<br>mail.com |

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב  | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל              |
|----------------|------|--------------|---------------|----------|-------|------|-----|------------|------------|--------------------|
|                | מודד | תאופיק גבארה | 991           |          | טייבה | (1)  |     | 09-7995820 | 09-7995820 | tgb@012.net.i<br>1 |

(1) כתובת: טייבה במשולש ת.ד. 1768.



## 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

תוספת אחוזי בניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת אחוזי הבניה מ-40% ל-50% בהתאם לשטח היחסי של כל יח"ד בחלקה.  
שינוי תכסית קרקע מ-20% ל-30%.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

|                  |       |
|------------------|-------|
| שטח התכנית בדונם | 0.747 |
|------------------|-------|

| סוג נתון כמותי | ערך  | מצב מאושר* | שינוי (+/-) | סה"כ מוצע בתוכנית |       | הערות |
|----------------|------|------------|-------------|-------------------|-------|-------|
|                |      |            |             | מפורט             | מתארי |       |
| מגורים (יח"ד)  | יח"ד | 2          |             | 2                 |       |       |
| מגורים (מ"ר)   | מ"ר  | 298.8      | +74.7       | 373.5             |       |       |

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 |
|-----------|---------|
| מגורים א' | 1       |

| סימון בתשריט | יעוד      | תאי שטח כפופים |
|--------------|-----------|----------------|
| להריסה       | מגורים א' | 1              |
| מבנה להריסה  | מגורים א' | 1              |

**3.2 טבלת שטחים**

| מצב מאושר |     |        |
|-----------|-----|--------|
| יעוד      | מ"ר | אחוזים |
| מגורים א  | 747 | 100    |
| סה"כ      | 747 | 100    |

| מצב מוצע  |           |              |
|-----------|-----------|--------------|
| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים א' | 747.38    | 100          |
| סה"כ      | 747.38    | 100          |

**3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית**

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1   | מגורים א'                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 4.1.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|       | מגורים                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 4.1.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| א     | <p><b>הערות לטבלת הזכויות</b></p> <p>א. זכויות הבניה עפ"י תכנית זו בהקיף של 10% משטח החלקה בשלמותה, יחולקו באופן שווה בין בעלי הזכויות הרשומים בנסח בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>ב. תוספת שטח עיקרי של 10% מהשטח היחסי של המגרש הצפוני, תמומש במסגרת חלוקת החלל הכפול, כמסומן בנספח הבינוי המחייב לעניין זה.</p> |

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |       |             |            | גובה מבנה-<br>מעל הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר יח"ד | תכנית<br>(% מתא שטח) | שטחי בניה<br>(% מתא שטח) |                       | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | יעוד     |
|------------------|------------|-------|-------------|------------|---------------------------------------------|-----------|----------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------|---------|----------|
|                  | קדמי       | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני |                                             |           |                      | מעל הכניסה<br>הקובעת     | מתחת לכניסה<br>הקובעת |                    |         |          |
|                  |            |       |             |            |                                             |           |                      |                          | שרות                  | עיקרי              |         |          |
| 5 (6)            | 6 (5)      | 3 (4) | 3 (3)       | 2          | 9                                           | 2         | 30                   | (2)                      | 50 (1)                | 747                | 1       | גורים א' |

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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) אחוזי הבניה מחושבים באופן שווה בין 2 היח' בהתאמה לשטח המגרש של כל יח', בנוסף יותרו שטחים לפי תכנית רע/292/1.א.

(2) על פי רע/284/1.ב.

(3) חזית צפונית.

(4) חזית דרומית.

(5) חזית מערבית.

(6) חזית מזרחית.

|                         |
|-------------------------|
| <b>6. הוראות נוספות</b> |
|-------------------------|

|            |                                                                                                  |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>6.1</b> | <b>עיצוב אדריכלי</b>                                                                             |
|            | תוספת הבניה ליח' הצפונית הינה פנימית בלבד.                                                       |
| <b>6.2</b> | <b>היטל השבחה</b>                                                                                |
|            | הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. |

|                        |
|------------------------|
| <b>7. ביצוע התכנית</b> |
|------------------------|

|            |                   |
|------------|-------------------|
| <b>7.1</b> | <b>שלבי ביצוע</b> |
|------------|-------------------|

|            |                     |
|------------|---------------------|
| <b>7.2</b> | <b>מימוש התכנית</b> |
|------------|---------------------|

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 10 שנים מיום אישורה.

## 8. חתימות

|                   |                      |                   |                    |
|-------------------|----------------------|-------------------|--------------------|
| מגיש<br>התכנית    | שם:<br>גדי חשמונאי   | סוג:              | תאריך:<br>7.7.16   |
|                   | שם ומספר תאגיד:      |                   | חתימה:             |
| מגיש<br>התכנית    | שם:<br>דורית חשמונאי | סוג:              | תאריך:<br>7.7.16   |
|                   | שם ומספר תאגיד:      |                   | חתימה:             |
| יזם               | שם:<br>גדי חשמונאי   | סוג:              | תאריך:<br>7.7.16   |
|                   | שם ומספר תאגיד:      |                   | חתימה:             |
| יזם               | שם:<br>דורית חשמונאי | סוג:              | תאריך:<br>7.7.16   |
|                   | שם ומספר תאגיד:      |                   | חתימה:             |
| בעל עניין<br>בקרע | שם:<br>גדי חשמונאי   | סוג:<br>בעלים     | תאריך:<br>7.7.16   |
|                   | שם ומספר תאגיד:      |                   | חתימה:             |
| בעל עניין<br>בקרע | שם:<br>דורית חשמונאי | סוג:<br>בעלים     | תאריך:<br>7.7.16   |
|                   | שם ומספר תאגיד:      |                   | חתימה:             |
| בעל עניין<br>בקרע | שם:<br>אורה לוריא    | סוג:<br>בעלים     | תאריך:             |
|                   | שם ומספר תאגיד:      |                   | חתימה:             |
| בעל עניין<br>בקרע | שם:<br>אריה לוריא    | סוג:<br>בעלים     | תאריך:             |
|                   | שם ומספר תאגיד:      |                   | חתימה:             |
| עורך<br>התכנית    | שם:<br>רון אביב      | סוג:<br>עורך ראשי | תאריך:<br>6.7.16   |
|                   | שם ומספר תאגיד:      | 114761            | חתימה:<br>רון אביב |

חן אביב, אדריכל  
מ.ר. 114761

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 416-0367045 שם התוכנית: רע/מק/835-בית חשמונאי  
 עורך התוכנית: אדריכל רון אביב תאריך: 1.11.15 חתימה: **מר. אדריכל**  
 114761

| יעוד      | מס' תא שטח | גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר) | שטחי בניה (%)          |      |                    |      | אחוזי בניה כוללים (%) | תכנית (%) משטח תא השטח | מספר יח"ד | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | גובה מבנה (מטר) | מספר קומות        |                    | קווי בנין (מטר) |          |           | אחורי |
|-----------|------------|------------------------------|------------------------|------|--------------------|------|-----------------------|------------------------|-----------|-------------------------|-----------------|-------------------|--------------------|-----------------|----------|-----------|-------|
|           |            |                              | מעל מפלס לכניסה הקובעת |      | מתחת לכניסה הקובעת |      |                       |                        |           |                         |                 | מעל לכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | קדמי            | ציד-ימני | ציד-שמאלי |       |
|           |            |                              | עיקרי                  | שרות | עיקרי              | שרות |                       |                        |           |                         |                 |                   |                    |                 |          |           |       |
| מגורים א' | 1          | 747                          | 40*                    |      |                    | **   |                       | 20                     | 2         | 2                       | 9.00            | 2                 | 2                  | 5               | 3        | 3         | 6     |
|           |            |                              |                        |      |                    |      |                       |                        |           |                         |                 |                   |                    |                 |          |           |       |
|           |            |                              |                        |      |                    |      |                       |                        |           |                         |                 |                   |                    |                 |          |           |       |

\* בנוסף יותרו שטחים עפ"י תכנית רע/1/292א  
 \*\* על פי תכנית רע/1/284ב