

הוראות התכנית

תכנית מס' 416-0485193

רע/מק/846 - בית ויינברג

מרכז

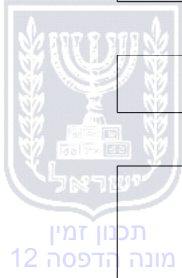
מחוז

מרחב תכנון מקומי רעננה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מבקשת להגדיל את זכויות הבניה במגרש הדרומי, תא שטח מס' 1, ל-56% משטח המגרש היחסי. זאת בהתאם לרע/2000 ורע/3000 כמקובל במרבית צמודי הקרקע ברעננה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רע/מק/846 - בית ויינברג **שם התכנית** **1.1 שם התכנית ומספר התכנית**

416-0485193 **מספר התכנית**

0.751 דונם **1.2 שטח התכנית**

תכנית מפורטת **סוג התכנית** **1.4 סיווג התכנית**

לא **האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת**

מקומית **ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית**

62 א (ג), 62 א (א) סעיף קטן 4, 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**

לא **האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי**



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

רעננה	מרחב תכנון מקומי
187075	קואורדינאטה X
677000	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רעננה - חלק מתחום הרשות: רעננה

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רעננה	השלום	46	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6579	מוסדר	חלק	348	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/01/1999	1548	4719	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רע/1/292 א. הוראות תכנית רע/1/292 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רע/1/292 א
22/10/2009	203	6008	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רע/1/575. הוראות תכנית רע/1/575 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רע/1/575
08/11/1990	450	3813	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רע/2000 ממשיכות לחול.	שינוי	רע/2000
30/03/2016	4748	7237		כפיפות	רע/3000
14/10/2002	170	5119	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רע/מק/1/284 ב. הוראות תכנית רע/מק/1/284 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רע/מק/1/284 ב
30/07/2002	3455	5098	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רע/מק/1/400. הוראות תכנית רע/מק/1/400 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רע/מק/1/400
11/01/1973		1889	לביטול	שינוי	רע/1/46



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רון אביב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רון אביב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		26/07/2017	רון אביב	29/12/2016	1		מנחה	זכויות בניה מאושרות
לא	התכנית מחייבת לעניין קוי הבנין, גובה 0.00, גובה המבנה ומספר הקומות, ולעניין החללים הכפולים המופיעים בתכנית הבינוי.	26/07/2017	רון אביב	19/12/2016	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	סקר עצים	19/07/2017	רון אביב	22/03/2017	1	1: 250	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		19/07/2017	רון אביב	19/12/2016		1: 250	רקע	מצב מאושר

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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יואב ויינברג			רעננה	דגניה	11		050-6793968	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אביבה ריבלין			רעננה	השלום	46		052-2743331	
פרטי	דוד ריבלין			רעננה	השלום	46		052-2743331	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		נלי בן בסט			רעננה	השלום	45		09-7746257	
בעלים		רון בן בסט			רעננה	השלום	45		09-7746257	
בעלים		אביבה ריבלין			רעננה	השלום	46		052-2743331	
בעלים		דוד ריבלין			רעננה	השלום	46		052-2743331	

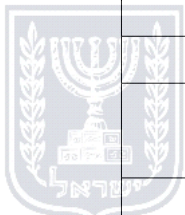
הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קיימת הערת אזהרה על החלקה של ריבלין אביבה ודוד לטובת ויינברג יואב ויינברג-דויטש נעמי

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	רון אביב	114761		רעננה	אחוזה	198	09-7744018	09-7744019	r2005544@g mail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	חוסאם מסרואה	894		טייבה	(1)		09-7990140	09-7996748	mhmed@bez eqint.net.il

(1) כתובת: טייבה במשולש 40400.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מונח	הגדרת מונח
קו בניין תת קרקעי	קו בניין המיועד לבריכה בלבד

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, במגרש הדרומי תא שטח מס' 1.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת תכסית מ 20% ל 35% משטח מגרש יחסי של תא שטח מס' 1.
- הגדלת אחוזי בנייה מ 40% ל 56% משטח מגרש יחסי של תא שטח מס' 1.
- שינוי קו בניין בריכה למטר מגבול מגרש צידי ואחורי במגרש הדרומי תא שטח מס' 1.
- שינוי בקו בניין צידי מ-3.00 ל-2.70 מ' במגרש הדרומי תא שטח מס' 1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	751	100
סה"כ	751	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	750.53	100
סה"כ	750.53	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



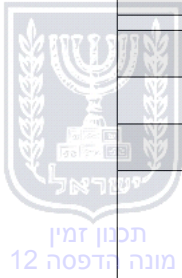
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח יותרו חללים כפולים אך ורק כאלה התואמים את תכנית הבינוי באופן מוחלט.	א
הערות לטבלת הזכויות א. זכויות הבניה המתווספות עפ"י תכנית זו 16% ישוייכו לתא שטח מס' 1. ב. לתא שטח מס' 2 התווספו זכויות בניה בתכנית מס' רע/1/575. ג. בנוסף תותר בתא שטח מס' 1 הקמת עליית גג עפ"י הוראות תכנית רע/1/292. ד. כמו כן, תותר בתא שטח מס' 1 הקמת מרתף עפ"י הוראות תכנית רע/מק/1/284. ה. תותר סככה לקירווי חניה בחזית המגרש הפונה לרחוב, כמסומן בנספח הבינוי. סככה זו תבנה מחומרים קלים בלבד ובהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת קבלת תיק מידע להיתר.	ב



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת							
						שירות	שירות	עיקרי	גודל מגרש כללי				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	9	1	35	(3)	(2)	(1) 56	377.5	1	מגורים אי
5	6	(5) 0	(4) 2.7	2	9	1	34	(3)	(2)	(1) 54.3	373.5	2	מגורים אי
5	6	(5) 3	(4) 0	2	9	1	34	(3)	(2)	(1) 54.3	373.5	2	מגורים אי

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) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: בנוסף יותרו שטחי בניה בעליית הגג לפי תכנית רע/1/292א.
- (2) בנוסף יותרו שטחי ממ"ד לפי התקנות..
- (3) בהתאם לתכנית מתאר רע/מק/1/284ב.
- (4) קו בניין דרומי.
- (5) קו בניין צפוני.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי

בינוי ביחידה הדרומית יהיה בהתאם לנספח הבינוי, כמו כן בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הגשת בקשה לתיק מידע.

6.2 חניה

הוראות ותנאים לחניה בהתאם לתקן בעת הוצאת היתר בניה.

6.3 בניה ירוקה

א. היתר הבניה בתחום תכנית זו יינתן בכפוף להוראות תו תקן 5281 לבניה ירוקה.
ב. תנאי למתן טופס אכלוס - אישור מכון התקנים על עמידה בכל דרישות התקן וזכאות תו תקן.

6.4 תנאים למתן היתרי בניה

תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור מהנדס העיר.

6.5 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 416-0485193 שם התוכנית: רע/מק/846 - בית ויינברג

עורך התוכנית: אדריכל רון אביב תאריך: 29.12.16 חתימה: _____

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (%)				תכסית (%) 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	סה"כ שטחי בניה					מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי		צידי-ימני	צידי-שמאלי
			עיקרי	שרות													
מגורים א'	1	377.5	40*			20	2	2	9.00	2	5	3	3	6			
	2	373.5	***														

* בנוסף יותרו שטחים עפ"י תב"ע מס' רע/292/1.
 ** על פי תב"ע מס' רע/מק/284/1.
 *** זכויות לפי תב"ע מס' רע/575/1.

