

הוראות התכנית

תכנית מס' 416-0503011

רע\מק\739 ויצמן רעננה - הקצאה ואיזון

מרכז

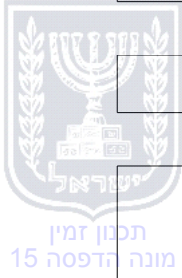
מחוז

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 מהווה תכנית משלימה לתכנית רע/739. התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה, המוגשת עפ"י הוראות סעיפים 6.5, 6.9 ו-6.10 בתכנית רע/739 המאושרת. אין תכנית זו משנה את תכנית רע/739, למעט הוספת טבלת איזון והקצאה כנדרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רעמק\739 ויצמן רעננה - הקצאה ואיזון **שם התכנית** **1.1** **שם התכנית ומספר התכנית**

416-0503011 **מספר התכנית**

4.055 דונם **1.2** **שטח התכנית**

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

כן **האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת**

מקומית **ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית**

62 א (א) סעיף קטן 1 **לפי סעיף בחוק**

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות **היתרים או הרשאות**

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

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



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	רעננה
קואורדינאטה X	187898
קואורדינאטה Y	677675

1.5.2 תיאור מקום

שטח המיועד למגורים, הגובל ברחוב ויצמן מצפון, ובית "איזי שפירא" מדרום. ברחוב ויצמן, בתים מס' 131, 129, 127 ו- 133

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	ויצמן	131	
רעננה	ויצמן	127	
רעננה	ויצמן	129	
רעננה	ויצמן	133	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7654	מוסדר	חלק	208-211	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
416-0118315	3

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/05/2016	6043	7262	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 416-0118315 ששמה רע' 739 פינוי בינוי ויצמן. הוראות תכנית 416-0118315 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	416-0118315

הערה לטבלה:

תכנית זו משלימה את תכנית רע' 739 פינוי בינוי ויצמן



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				יצחק (איזי) ליטמנוביץ'			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יצחק (איזי) ליטמנוביץ'		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		12	27/03/2017	עדינה גרינברג	27/03/2017		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 500		30/04/2017	יצחק (איזי) ליטמנוביץ'	30/04/2017		לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב		1	19/02/2017	יצחק (איזי) ליטמנוביץ'	19/02/2017		כן

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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			א.ש.ל.י. חברה לבניה בע"מ	רעננה	התדהר	2	09-7766345	09-7766100	ashlialon@gmail.com
	פרטי			לי- רן יזום והשקעות בבניה בע"מ	רעננה	הבנים	3	09-7718601	09-7718605	liranltd@zahav.net.il
	פרטי			ש. מיכלסון בע"מ	רעננה	יפה אליעזר	3	09-7439093	09-7439082	s-michelson@barak.net.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם בפועל			א.ש.ל.י. חברה לבניה בע"מ	רעננה	התדהר	2	09-7766345	09-7766100	ashlialon@gmail.com
יזם בפועל			לי- רן יזום והשקעות בבניה בע"מ	רעננה	הבנים	3	09-7718601	09-7718605	liranltd@zahav.net.il
יזם בפועל			ש. מיכלסון בע"מ	רעננה	יפה אליעזר	3	09-7439093	09-7439082	s-michelson@barak.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	-		קק"ל	ירושלים	הקרן הקיימת		02-9999999	02-9999999	
חוכר			חוכרים שונים	רעננה	ויצמן (1)		03-1234567	03-1234567	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מגישי (ויזמי) התכנית מחזיקים ביפוי כוח מטעם החוכרים השונים המפורטים בנסחי רישום המקרקעין, בטבלאות ההקצאה והאיזון ובנספח ב1 "תצהיר מגיש התכנית בדבר עניין בקרקע בניגוד לרישום בנסח או בלוח הזכויות / התביעות" - המצורפים כולם למסמכי תכנית זו.

(1) כתובת: 127-133.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יצחק (איזי) ליטמנוביץ'		פוגל, שהם- אדר' ומתכנני ערים	תל אביב- יפו	מיטב	6	03-5619253		izy@fogel-shoham.co.il
שמאית מקרקעין	שמאי	עדינה גרינברג	237	גרינברג אולפינר בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	65	03-6259999	03-6259988	adina@agdo.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

איחוד וחלוקה לפי פרק ג סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

טבלת איזון והקצאה לבעלי הקרקע בתחום התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		4.055			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	154		154	כל הזכויות ללא שינוי מתכנית תקפה רע/739 שמספרה 416-0118315.
מגורים (מ"ר)	מ"ר	17,180		17,180	כל הזכויות ללא שינוי מתכנית תקפה רע/739 שמספרה 416-0118315.

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	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	4,055	100
סה"כ	4,055	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4,054.24	100
סה"כ	4,054.24	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	כמפורט בתכנית מספר 416-0118315 רע/739 פינוי בינוי ויצמן
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	כמפורט בתכנית מספר 416-0118315 רע/739 פינוי בינוי ויצמן



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(1)	(1)	(1)	(1)	(1) 3	(1) 11	(1) 154	(1) 55	(1) 12165		(1) 6160	(1) 17180	(1) 4055	3	מגורים ד'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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:

1. תכנית זו אינה משנה את הזכויות וההוראות של תכנית 416-0118315 רע/739. כל ההערות הרשומות בתחתית הטבלת סעי' מס' 5 בתכנית 416-0118315 רע/739, ממשיכת לחול.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם להערות לטבלת הזכויות בתכנית המאושרת רע/739 416-0118315.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1 חלוקה ו/ או רישום

1. לאחר אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום בגבולותיה.
2. יתכנו פערים בשטחי המגרשים הנובעים מהבדלים בין השטחים המדודים לשטחים הרשומים. פערים בין השטח שיירשם לבין השטח המדוד לא יהוו סתירה להוראות התכנית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר עפ"י התכנית הראשית, רע/739 (תכנית מס' 0118315-416)

קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (מתא שטח) (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי		שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי				
4 (9)	3 (8)	3 (7)	5 (6)	3 (5)	11	154 (4)	55 (3)	12165		6160 (2)	17180 (1)	4055	3	מגורים ד'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע (בתכנית הראשית).
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית

הערה ברמת הטבלה:

1. הזכויות בטבלה סופיות ולא ניתן יהיה להוסיף שטחים נוספים לאלו הרשומים בטבלה מכח תכניות כוללות אחרות.
2. מרווח בין בניינים - המרחקים המסומנים בנספח הבינוי בין המבנים יהיו מחייבים כמרחקים מינימליים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הזכויות הרשומות כוללות גם שטח עיקרי למרפסות - שטח מירבי למרפסות מקורות בקומה טיפוסית יהיה 14 מ"ר. בדירות קטנות (דירות של עד 75 מ"ר כהגדרתן בסעיף 2.3) יהיה שטח מירבי למרפסת מקורה 12 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי למרפסות מקורות - 2088 מ"ר. לא יותר ניוד זכויות אלה לשימוש לצרכים אחרים.
- (2) מחושב לפי 40 מ"ר ליח"ד בממוצע - כולל מבואות ושימושים טכניים בקומת הקרקע. מבואה, מדרגות ומעברים בלבד ביתר הקומות.
- (3) 100% מתחת לקרקע.
- (4) בארבעה מבני מגורים.
- (5) שלושה מרתפי חניה.
- (6) קו בנין צידי מערבי.
- (7) קו בנין צידי מזרחי.
- (8) למרפסות - קו בנין של 2 מטר.
- (9) למרפסות - קו בנין של 3 מטר.