

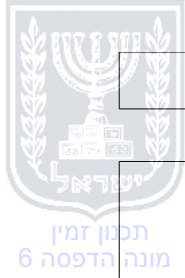
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 416-0709253

רע/מק/א851 - תוספת זכויות - הרצל 30, רעננה

מחוז	מרכז
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי רעננה
	תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

בחלקה קיים בניין בהיתר.  
תכנית בא להוסיף זכויות לבניין קיים לצורך הגדלת דירות והכשרת מצב קיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית רע/מק/א851 -תוספת זכויות - הרצל 30,רעננה

**מספר התכנית** 416-0709253

**1.2 שטח התכנית** 626 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית תכנית מפורטת

**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת** כן

**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית** מקומית

**לפי סעיף בחוק** 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9), 62 א (ג)

**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
קואורדינאטה X	187732
קואורדינאטה Y	676288

### 1.5.2 תיאור מקום

בניין נמצא במרכז רעננה ברחוב הרצל 30 דרומית מרחוב ראשי אחוזה.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רעננה - חלק מתחום הרשות: רעננה

נפה השרון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רעננה	הרצל	30	

שכונה מרכז העיר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6583	מוסדר	חלק	803	

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/1/166	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רע/1/166 ממשיכות לחול.	2884		20/01/1983
רע/1/292 א	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רע/1/292 א ממשיכות לחול.	4719	1548	06/01/1999
רע/3000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רע/3000. הוראות תכנית רע/3000 תחולנה על תכנית זו.	7237	4748	30/03/2016
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



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לריסה גל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לריסה גל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות בניה מאושרות	18: 45 10/12/2018	לריסה גל	10/12/2018			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי מחייב בעיניין קווי בניין, מס' קומות, מיקום ונפח הבניה החדשה.	13: 41 15/05/2019	לריסה גל	10/12/2018		1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	19: 35 14/05/2019	לריסה גל	10/12/2018		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	בצלאל אביב			רעננה	הרצל (1)	30			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הרצל 30, רעננה..

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	בצלאל אביב			רעננה	הרצל (1)	30			

(1) כתובת: הרצל 30, רעננה..

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	לריסה גל	83798		רעננה	התעשיה (1)	25	09-7462226	09-7462226	larisagal@wa lla.co.il
מודד מוסמך	מודד	מסארווה חוסאם	894		טייבה	(2)		09-7990140	09-7996748	mhmed@bez eqint.net

(1) כתובת: התעשיה 25, רעננה..

(2) כתובת: טייבה משולש 40400.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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

הגדלת זכויות בניה לבניין קיים בהיתר והכשרת מצב קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בנין צידי צפוני מ-4 ל-3 ודרומי מ-4 ל-2.7, אחורי מ-6 ל-5.3 בהתאם למצב הקיים בשטח.
3. הגדלת שטח הכולל לבניה מ-388 מ"ר ל-538 מ"ר.
3. הגדלת תכסית מ-31% ל-45%.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	803



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	626	100
סה"כ	626	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	626.69	100
סה"כ	626.69	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>1. על תכנית זו יחולו הוראות התב"ע רע/1/166, רע/3000 א/292 למעט הוראות ששוננו בתכנית זו.</p> <p>2. תוספת שטח עיקרי עבור סגירת מרפסות בקומה א' ו-ב' תהיה בקונטור המבנה הקיים.</p> <p>3. הדירות בקומה א' כוללות גם קומת גג בשטח והיקף כמפורט בתכנית זו.</p> <p>4. קונסטרוקציה של התוספת על הגג בהתאם להנחיות המרחביות והפרטניות בעת קבלת תיק מידע להיתר.</p> <p>5. חומרי גמר של התוספות יהיו זהים לחומרי גמר של הבניין קיים.</p> <p>6. שלביות - כל חזית תבנה בנפרד, בהינף אחד כל התוספות המבוקשות באותה החזית.</p> <p>7. נספח בינוי מחייב בעיניין קווי בניין, מס' קומות, מיקום ונפח הבניה החדשה.</p>



מזכירות הממשלה  
מזכירות הממשלה



מזכירות הממשלה  
מזכירות הממשלה



מזכירות הממשלה  
מזכירות הממשלה

## 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 (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	מעל הכניסה הקובעת											
5 (5)	5.3	2.7	3	4 (4)	11.35 (3)	4	45			(2)	538 (1)	626	803	מגורים ב'	מגורים ב'

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

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

- (1) תוספת שטח עיקרי בתוכנית עבור סגירת מרפסות בקומה א' ו-ב' ועבור קומת גג חלקית בשטח 40 מ"ר לכל יח"ד בקומה א'..
- (2) לפי תכנית רע/166/1.
- (3) גובה מבנה קיים.
- (4) קומות עמודים +2+קומת גג חלקית.
- (5) לבניה חדשה לבניה קיימת לפי קיים בהיתר.



## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

תכנון חניות יהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

תנאי לאישור היתר בניה יהיה פירוק כל הסככות הקיימות והבניה הקלה הקיימת במרפסת קומת הגג ואשר אינה מבוקשת בנספח הבינוי של התכנית.

6.3

היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

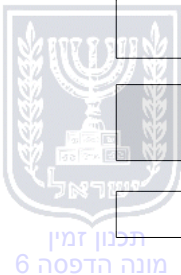
## 7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
2	1-2	כל חזית תבנה בנפרד, בהינף אחד כל התוספת המבוקשת באותה החזית.

7.2 מימוש התכנית

10 שנים



**טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר רע/1/166**

יעוד	מס' תא שטח	גודל תא שטח (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה (כוללים %)	תכסית תא משטח (השטח %)	מספר קומות		קווי בנין (מטרים)			
			עיקרי	שרות					מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	קדמי	צידי	אחורי
מגורים ב'	803	626	388 (1)	(2)	---	561 (3)	89.6%	31%	2 עם או בלי עמודים	---	5	4	6	

1. 62% כולל: מרפסות, חד' מדרגות, מבני עזר, חדר שירותים וכו', למעט מקלטים וחניה ובנוסף 25 מ"ר לכל יח"ד עליונה.
2. 5% בקומת הקרקע למדרגות, מעלית, מבואה, חדרי ספח משותפים. 35 מ"ר לכול קומה עבור מדרגות, מעלית, מעברים ומבואות. מחסן דירתי בשטח 6 מ"ר. 12 מ"ר ממ"ד לכל יח"ד.