

הוראות התכנית

תכנית מס' 416-0819912

רע/מק/879 - תוספת שימושים למסחר ברחוב החי"ל.

מרכז

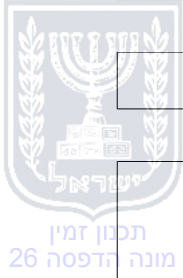
מחוז

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

בחלקה קיימים 3 מבנים בני 159 יח"ד, התכנית חלה על במבנה הצפוני עם חזית מסחרית. המגרש נמצא עפ"י תכנית המתאר רע/3000 בטבעת פנימית- מתחם מס' 2 באיזור התייחסות 108. התוכנית אינה משנה זכויות לשימוש המגורים ועוסקת רק בהסדרת השימושים לשטחי המסחר בלבד. השימושים המבוקשים בתכנית זו הינם עפ"י סעיף 7 בתכנית המתאר רע/3000. התכנית לא מוסיפה שטחי בניה לטובת שימושי מסחר אלה עוסקת בהמרת שטחי השירות בקומת המרתף לטובת שימושי המסחר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רע/מק/879 - תוספת שימושים למסחר ברחוב החי"ל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

416-0819912

4.717 דונם

תכנית מפורטת

כן

מקומית

62א (א), 62א (ג)

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

מספר התכנית

שטח התכנית

1.2

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות

של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת

להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

רעננה קואורדינאטה X 187316

קואורדינאטה Y 676933

1.5.2 תיאור מקום

פינת רחובות חי"ל וחיטבת גיבעתי

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	49	החי"ל	רעננה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6579	מוסדר	חלק	627	

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 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	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
13/09/1979			2564	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רע/ 1 /125 ממשיכות לחול.	שינוי	רע/ 1 /125
30/03/2016		4748	7237		כפיפות	רע/ 3000



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	זכויות בניה מאושרות	18:38 10/05/2022	לריסה גל	21/12/2019	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		18:59 21/08/2022	לריסה גל	21/12/2019	1	1:250	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	19:00 21/08/2022	לריסה גל	21/12/2019	1	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			מרכז מסחרי פאר רעננה בע"מ	רעננה	החי"ל				packter@zahav.net.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מרכז מסחרי פאר רעננה בע"מ	רעננה	החי"ל				packter@zahav.net.i 1

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
אדריכל	עורך ראשי	לריסה גל	83798		רעננה	עטרות	3	09-7462226	09-7462226	larisagal@wahav.co.il
מודד מוסמך	מודד	וסאם עיראקי	1193	עיראקי וסאם	טירה	(1)				vvv015@015.net.il

(1) כתובת: טירה משולש ת.ד. 3056.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

קביעת שימושים למסחר בקומת הקרקע וקומת המרתף.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת שימושים למסחר בקומת הקרקע ובמרתף ללא שינוי בסך השטחים.
2. שינוי קו בניין קדמי למרתף באופן נקודתי בהתאם לנספח הבינוי.
3. המרת שטחי שרות בקומת המרתף לטובת שימושי המסחר בהיקף 600 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ג'	1

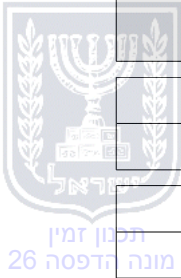
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג' + חזית מסחרית	4,717	100
סה"כ	4,717	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	4,716.23	100
סה"כ	4,716.23	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. שימוש ראשי - מגורים. 2. שימושים משניים - משרדים ומסחר 1 : מכולות וחנויות לממכר מזון, בתי מרקחת, מרפאות, מספרות, מכבסות, מכוני כושר וספורט, חנויות לתיקון מוצרים ביתיים, ארגוני מגזר שלישי, חוגים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים. שימושים שלא יהוו מטריד סביבתי. 3. השימושים האסורים הם : א. מסעדות, בתי קפה ו/או מכירת אוכל מוכן או אוכל מבושל או מכירות מזון לרבות ירקות, פירות, דגים, בשר וכן לא למקום המהווה מעדניה, מינימרקט ו/או חנות דומה וכיו"ב (האמור לא יחול לגבי חנות למכירת מוצרי נוחות ו/או מוצרי טבע, ויטמינים וכדו) ב. עסק למכירת משקאות אלכוהוליים לשתיה במקום או פיצוציה ג. אולמי שמחות, בתי בילוי ועינוגים. ד. עסק הדורש מנדפים, בורות שומן, ארובות וכיו"ב, ה. לא יפתחו מקומות היוצרים מטרידי רעש ו/או ריח ו/או איכות סביבה האסורים על פי הדין. ו. חנות נוחות הפתוח 24 שעות כגון "YELLOW" ז. חניות לצבעים, חומרי בנין, וחומרים רעילים אחרים. 4. עסקים אשר אינם יוצרים מזהמים ובלבד שיעמדו בהנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה. 5. חומרי גמר בחזית - עפ"י מצב קיים. 6. שימושים משניים למסחר יותרו בקומת הקרקע ובקומת המרתף בלבד.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. נספח בינוי וחניה מחייב בענייני מיקום מסחר וקווי בניין במרתף בלבד 2. המרת שטחים ושימושים בקומת הקרקע ומרתף בלבד.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(3)	(3)	(3)	(3)		7	55 (2)	40				7264 (1)		מגורים עם חזית מסחרית	1	מגורים	ג' מגורים
(3)	(3)	(3)	(3)	1	1		40		600		638		קומת הקרקע ומרתף	1	מסחר	ג' מגורים
(3)	(3)	(3)	(3)	1	8	55 (2)	40	337	600		9027 (4)	4717	כל הבניין	1	<סך הכל>	ג' מגורים

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

הערה ברמת הטבלה:

א. אין בתכנית לפגוע בשטחי הבניין שנתנו בהיתר

ב. קו בניין קדמי במרתף לפי נספח בינוי

ג. שטח מרתף לפי היתר 937.89 מ"ר מתוכם 600 מ"ר עברו לעיקרי ו-337 מ"ר נישאר כשירות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) א. בנוסף 25 מ"ר לכל יחיד עליונה עבור חדר יצאיה לגג בגג שטוח בלבד. שטח כולל: שטח בניה, מרפסות, ח. מדרגות, מדורים ומעליות..

(2) לפי היתר מס' 299/93 מתאריך 25.10.1993.

(3) לפי תשריט.

(4) א. בנוסף 25 מ"ר לכל יחיד עליונה עבור חדר יצאיה לגג בגג שטוח בלבד

ב. שטח כולל: שטח בניה, מרפסות, ח. מדרגות, מדורים ומעליות.

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

1. תקן החניה יהיה עפ"י תקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה.
2. חניה תהיה בתחום המגרש ובתת הקרקע.

6.2

**תנאים בהליך הרישוי
סימון בתשריט : חזית מסחרית**

היתר שינויים לחזית המסחרית, ככל שיאושר, יעמוד בהנחיות המרחביות.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיידי



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר רע/1/125

אחורי	קווי בנין (מטרים)			מספר קומות		סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר				גודל חלקה (מ"ר)	מס' חלקה	שימוש	יעוד
	צידי	קדמי לרח' חטיבת גיבעתי	קדמי לרח' חי"ל	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
11	5	5	10	1 (5)	7 מעל קומות עמודים	8202.07 (4)	937.89 (3)	---	7264.18 (1)		4717	627	מגורים 'ג'	מגורים 'ג' עם חזית מסחרית
11	5	5	10	1 (5)	1	(2) 638.73			(2) 638.73					

*** החלקה המקורית בשטח כ-14,194 מ"ר**

1. א. לפי שטח חלקה 4717 מ"ר
- ב. בנוסף 25 מ"ר לכל יחיד עליונה עבור חדר יצאיה לגג.
- ג. שטח כולל: שטח בניה, מרפסות, ח. מדרגות, מדורים ומעליות.
2. לפי שטח חלקה לפני הפקעה – 14,194 מ"ר
3. לפי היתר 299/93 מתאריך 25.10.1993
4. בנוסף 25 מ"ר לכל יחיד עליונה עבור חדר יצאיה לגג.
5. לפי היתר 299/93 מתאריך 25.10.1993