

הוראות התכנית

תכנית מס' 416-0886010

רע/מק/899 הגדלת שטחי בניה ברחוב העיט



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי רעננה
סוג תכנית 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

מדובר במספר בניינים קיימים ברחוב העיט בשכונת לב הפארק התכנית מבקשת לאשר תוספת זכויות בנייה בקומות העליונות ובחללי הגג. התכנית תאפשר ניצול חלל הגג במלואו וכן להוסיף שטחי בנייה לקומה העליונה במסגרת קונטור הבניינים הקיימים. כל זאת ללא שינוי צורת הבניין אלא רק השלמת גגות בין קירות הגמלון הקיימים וללא שינוי במספר יחיד.



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

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רע/מק/899 הגדלת שטחי בניה ברחוב העיט
	מספר התכנית	416-0886010
1.2 שטח התכנית		4.673 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	62א (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**

רעננה	מרחב תכנון מקומי
186034	קואורדינאטה X
677487	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

רעננה - חלק מתחום הרשות: רעננה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רעננה	העיט	2	
רעננה	העיט	4	
רעננה	העיט	5	
רעננה	העיט	3	
רעננה	העיט	1	

לב הפארק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7650	מוסדר	חלק	328-329	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
רע/במ/2001	2098 - 2099

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רע/ 1 /292/ א ממשיכות לחול.	שינוי	רע/ 1 /292 /א
30/03/2016		4748	7237	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רע/ 3000. הוראות תכנית רע/ 3000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רע/ 3000
25/04/1991		2259	3870	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רע/ במ/ / 2001 ממשיכות לחול.	שינוי	רע/ במ/ 2001



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דן מאירי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דן מאירי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות בניה מאושרות	17: 35 20/12/2021	דן מאירי	20/12/2021	1		מנחה	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי מחייב לתוספת ונפח הבניה	19: 52 12/01/2022	דן מאירי	12/01/2022	1	1: 200	מחייב	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	10: 34 23/12/2021	דן מאירי	20/12/2021	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	אופיר כהן (1)			רעננה	העיט	4			ofir.happenin@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מר אופיר כהן מייצג ע"י ייפוי כוח את בעלי העניין בקרקע: כהן שרה ת.ז. 313654360, ארד עדי ת.ז. 05810304, מוטולה רחל שרונה ת.ז. 55680896, צדקה ואניה ת.ז. 12708632.

1.8.2 יזם

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	דן מאירי	07146		רעננה	זרחין אלכסנדר	10			danmeiri111@gmail.com
מודד מסמך	מודד	סיני גורדון	408		הרצליה	רופין	9	09-9588444	09-9585445	gor-mal@inter.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 זכויות בנייה למבני מגורים קיימים ללא שינוי במס' יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 285 מ"ר עיקרי בחלקה 328 עבור 2 יח"ד ב-2 מבנים: להרחבת דירה מס' 15 בקומה ג'- 68.5 מ"ר ובחלל גג רעפים-74 מ"ר. להרחבת דירה מס' 22 בקומה ג'- 68.5 מ"ר ובחלל גג רעפים-74 מ"ר.
2. תוספת 265 מ"ר בחלקה 329 עבור 2 יח"ד ב-2 מבנים: להרחבת דירה מס' 7 בקומה ג'- 60 מ"ר ובחלל גג רעפים-72.5 מ"ר. להרחבת דירה מס' 14 בקומה ג'- 60 מ"ר ובחלל גג רעפים-72.5 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

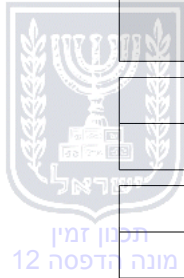
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	2,1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין מתוכנית קודמת	מגורים ב'	2,1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	4,673	100
סה"כ	4,673	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	4,683.73	100
סה"כ	4,683.73	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<ol style="list-style-type: none"> 1. הוראות בהתאם לתכניות מאושרות רע/במ/2001 ורע/1/292א. 2. תוספת הבנייה המבוקשת מיועדת לתוספת בניה בקומה ג' ובקומת הגג בלבד. 3. מיקום ונפח תוספת הבניה לפי נספח הבינוי המחייב לעניין זה. 4. הבינוי יהיה במסגרת קונטור המבנה הקיים בלבד. 5. תוספות הבנייה תהיינה תואמות למפרט הקיים מבחינת חומרים, גימורים וכדומה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בניה (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט					
						מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי		שרות	שרות			
(4)	(4)	(4)	(4)	(3)	22	(2)	(2)	2395 (1)	2765	העיט 1,3,5	1	מגורים ב'	מגורים ב'
(4)	(4)	(4)	(4)	(3)	14	(2)	(6)	1645 (5)	1908	העיט 2,4	2	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:

- תוספת שטח עיקרי מיועדת לתוספת הבנייה לדירות קיימות כפי שמסומן בנספח הבינוי: להרחבת דירה מס' 15 בקומה ג'- 68.5 מ"ר ובחלל גג רעפים-74 מ"ר ולהרחבת דירה מס' 22 בקומה ג'- 68.5 מ"ר ובחלל גג רעפים-74 מ"ר. שטח עיקרי לא כולל שטחי מרפסות לא מקורות..
- שטחי שרות עפ"י תכנית מאושרת רע/במ/2001.
- ק.קרקע+2+ק.גג בהתאם לתכנית רע/במ/2001.
- עפ"י תכנית מאושרת רע/במ/2001.
- תוספת שטח עיקרי מיועדת לתוספת הבנייה לדירות קיימות כפי שמסומן בנספח הבינוי: להרחבת דירה מס' 7 בקומה ג'- 60 מ"ר ובחלל גג רעפים-72.5 מ"ר ולהרחבת דירה מס' 14 בקומה ג'- 60 מ"ר ובחלל גג רעפים-72.5 מ"ר. שטח עיקרי לא כולל שטחי מרפסות לא מקורות..
- שטחי שרות עפ"י תכנית מאושרת רע/במ/2001.

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

א. החניה לפי הקיים בהיתר הבניה ובהתאמה לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

מימוש התכנית תתאפשר על כל בניין בנפרד.

תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת מהנדס בדבר רמת התחזוקה של חיפוי הפסיפס ומידת עמידותו. ככל שתהיה נשירה של חומר החיפוי (פסיפס) או שחוות דעת מהנדס תמליץ על כך-תנאי למתן היתר בניה יהיה החלפת חומר הגמר של החזית בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.

ההיתר הראשון יקבע את הנחיות החיפוי לכל המבנים בתכנית זו. שיפוע הגג, חומרי החיפוי ואופן הבניה יהיו בהתאמה ובהמשכיות רציפה לבניה הקיימת.

תנאי לקבלת תעודת גמר יהיה אישור קונסטרוקטור לשלמות הפסיפסים בכל הבנין.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



טבלת זכויות בנייה מצב מאושר

קווי בניין	מס' יחידות	מס' קומות	שטחי שירות תת קרקעי (בקומת מסד)	שטחי שירות על קרקעי במ"ר	שטח עיקרי במ"ר		יעוד	שטח במ"ר	מס' חלקה
					בחלל גג הרעפים	בקומות			
עפ"י נספח בינוי	22	ק+2+גג	עפ"י תכנית מתאר מס' רע/במ/2001	עפ"י תכנית מתאר מס' רע/במ/2001	160	1950	מגורים ג'	2765	328
עפ"י נספח בינוי	14	ק+2+גג	עפ"י תכנית מתאר מס' רע/במ/2001	עפ"י תכנית מתאר מס' רע/במ/2001	80	1300	מגורים ג'	1908	329

בנייה בחללי גג מתכנית רע/292/1/א

