

הוראות התכנית

תכנית מס' 416-1135839

רע/מק/ 2015 א'-עפרה חזה 2,4

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי רעננה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005254174/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה חלוקת המגרש ל- 2 תאי שטח, קביעת זיקת הנאה ומקצה זכויות בניה לכל תא שטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רע/מק/ 2015 אי-עפרה חזה 2,4 שם התכנית **שם התכנית** **1.1**

ומספר התכנית

416-1135839 מספר התכנית

3.417 דונם **שטח התכנית** **1.2**

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

לא האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מקומית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

62 א (א), (1), 62 א (ג) לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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

רעננה	מרחב תכנון מקומי
187926	קואורדינאטה X
677869	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

עפרה חזה 2,4

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
	4	עפרה חזה	רעננה
	2	עפרה חזה	רעננה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7661	מוסדר	חלק	110	

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 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
רע/1/292 א	כפיפות	תכנית זו על שינוייה משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רע/292/1 ממשיכות לחול.	0			
רע/2015	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רע/2015 ממשיכות לחול.	6439	4996		28/06/2012
רע/3000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רע/3000. הוראות תכנית רע/3000 תחולנה על תכנית זו.	7237	4748		30/03/2016



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יגאל שמיע				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יגאל שמיע		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות מאושרות	17: 14 31/01/2023	יגאל שמיע	04/09/2022	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
כן	טבלת איזון והקצאה לאיחוד וחלוקה מחדש	15: 56 07/07/2024	דברת אולפינר	02/02/2023	1		רקע	טבלאות איזון והקצאה
לא	תשריט מאושר	16: 53 31/01/2023	יגאל שמיע	04/09/2022	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	גיא לוי			הרצליה	שד אבא אבן	12	09-9590000	09-9590001	doron@g-dlevy.co.il
	פרטי	דורון לוי			הרצליה	שד אבא אבן	12	09-9590000	09-9590001	doron@g-dlevy.co.il

1.8.2 יזם

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	יגאל שמיע	35998		רעננה	מאה וששים (1)	19	09-7718885	09-7718886	igal@igalshamia.com
	שמאי	דברת אולפינר	289		תל אביב- יפו	אלון יגאל	65	03-6259999	03-6259988	dovrat@agdo.co.il
	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6737852	office@elyashiv1.co.il

(1) כתובת: ת.ד 155.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

חלוקת המגרש ל- 2 תאי שטח לרבות חלוקת זכויות בניה המאושרות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקת חלקה ביעוד מגורים ל-2 מגרשים ביעוד מגורים.
2. קביעת זכויות הבניה בכל מגרש מבלי לשנות את סך זכויות הבניה המאושרות בתכנית רע/2015 לחלקה.
3. קביעת מס' יח"ד בכל מגרש מבלי לשנות את מס' יח"ד הכולל המאושר בתכנית רע/2015 לחלקה.
4. הגדרת שטח זיקת הנאה משותף לכניסת רכבים לשני המגרשים .
5. תוספת קומה חלקית וקביעת מספר קומות לק. קרקע + 5 + קומה חלקית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

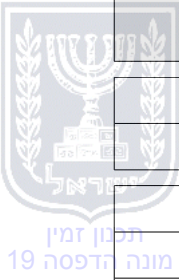
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
2,1		מגורים ג'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
2,1	מגורים ג'	זכות מעבר
2,1	מגורים ג'	קו בנין עילי
2,1	מגורים ג'	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	3,417	מגורים א
100	3,417	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	3,416.37	מגורים ג'
100	3,416.37	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. בקומה חמישית ניתן לתכנן בין 2 יח"ד ל-3 יח"ד 2. בקומה חלקית תמוקם יח"ד אחת בלבד. 3. גובה תחילת שיפוע גג מעל תקרת קומה עליונה יהיה 1.2 מ'. 4. תמהיל יח"ד בשטח עיקרי של עד 80 מ"ר יהיה בין 5 יח"ד ל-6 יח"ד. 5. שטח קומה חלקית לא יעלה על 50% משטח הקומה שמתחתיה.
ב	זיקת הנאה מתחת לשטח זיקת ההנאה בין תא שטח 1 לתא שטח 2 (כניסה מרחוב עופרה חזה) לא ינתן זכויות בניה לבניית מרתף. נדרש רישום הערת אזהרה ברשם המקרקעין לעניין זיקת ההנאה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט					
						מתחת לכניסה הקובעת	שרות		עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	28	17	50	(1)	645.5	1981.1	1709	1	מגורים ג'
(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 7	28	17	50	(1)	645.5	1981.8	1708	2	מגורים ג'

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) שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת לפי רע/2015.
- (2) ק.קרקע + 5 + קומה חלקית, בנוסף תותר בניה בחלל הגג בהתאם לתכנית הגגות התקפה.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

6.1

בינוי

תנאים - על תכנית זו יחולו כל התנאים וההוראות של תכנית רע/2015 של נספח העיצוב השכונתי.

6.2

בניה ירוקה

1. כל היתרי הבניה בתחום תכנית זו יינתנו בכפוף להוראות תקן 5281 לבניה ירוקה. תנאים להיתר בניה יהיו כקבוע במסמכי התקן בעת הבקשה להיתר.
2. תנאי למתן אישור לאכלוס - אישור רשות מוסמכת לעמידה בכל דרישות התקן וזכאות לתו תקן.

6.3

חלוקה ו/ או רישום

- א. לאחר אישור תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום בהתאם למסמכי התכנית.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

עד 10 שנים מיום אישור התכנית



רחוב עפרה חזה 2-4, רעננה



תאריך	חתימת בעלים	מצב יוצא					מצב נכנס				נתוני המקרקעין					
		חלק יחסי במגרש התמורה	מס' יח"ד	יעוד	שטח מגרש התמורה במ"ר	מגרש תמורה	משכנתאות	החלק בבעלות או בזכויות אחרות	מס' זהות או מס' תאגיד	בעלות רשומה	יעוד החלקה	שטח החלקה הכולל בחלוקה החדשה במ"ר	שטח החלקה הרשום במ"ר	חלקה	גוש	מס"ד
		100%	17	מגורים ג'	1,709	1		1/2	041518432	כהן שרעבי לאה	מגורים ג'	3,417	3,417	110	7661	1
		50%	17	מגורים ג'	1,708	2	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק דיסקונט	1/4	038364162	לוי גיא	מגורים ג'	3,417	3,417	110	7661	2
		50%	17	מגורים ג'	1,708	2		1/4	022959746	לוי דורון	מגורים ג'	3,417	3,417	110	7661	3
			34		3,417		1				3,417	סה"כ				





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תכנית מספר: 416-1135839 שם התוכנית: רע/מק/2015 א עפרה חזה 2,4

זכויות הבניה על פי תכנית מאושרת: רע/ 2015
 עורך התוכנית: אדריכל יגאל שמיע תאריך: 4.9.22 חתימה: _____

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית משטח תא (השטח %)	מספר יח"ד * מספר	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות			אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	
			עיקרי	שרות **	עיקרי	שרות ***									
מגורים ג'	2022	3,417	3,899	1,212	0	34	כמסומן בנספח בינוי								

- * 1/3 מהדירות בכל בנין תהיינה בשטח עילי של עד 80 מ"ר.
- ** שטחי שירות על קרקעיים כוללים: בקומת הקרקע עד 50 מ"ר מבואה מדרגות ומעליות, עד 50 מ"ר לחדרי שירות משותפים (אשפה, גז, חשמל, עגלות-אופניים וכד') ומחסן דירתי בשטח של עד 6 מ"ר.
- ביתר הקומות: מבואה קומתית, מעברים ומדרגות בשטח עד 40 מ"ר בקומה. כמו כן ממ"ד בשטח 12 מ"ר לכל יח"ד.
- *** יותרו שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת למטרות הבאות: חניית מקורות, חדר מבואה משותף, חדר מדרגות משותף, וכן מחסן בשטח עד 6 מ"ר ליח"ד, במידה ולא יבנה בקומת קרקע. חובה להצמיד מחסן אחד לכל דירה, לא תותר הצמדת יותר ממחסן אחד לדירה אחת.
- חדרי מעליות ומתקנים טכניים בגג לרבות דרכי הגישה אליהם אינם כלולים בטבלה.
- שטחים מפולשים כהגרתם בחוק תכנון והבניה ככל שיהיו בנוסף לשטח הבנוי בקומות הקרקע ובהתאם לנספח הבינוי - יחושבו כשטחי שירות שאינם נכללים בטבלה.

