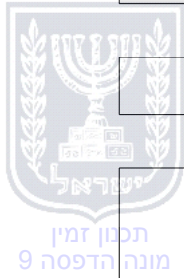


הוראות התכנית

תכנית מס' 416-0559286

רע/מק/720א-כנרת צפון



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

תכנית זו באה להשלים את תכנית רע/720 תא שטח 1 בהתאם להוראות סעיף 6.6א, לעניין איחוד וחלוקה וטבלת איזון והקצאה. כמו כן, קובעת תוספת למרתף שלישי והקצאת זכויות לטובת חניות, מתקנים טכניים ומחסנים דירתיים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רע/מק/720-א-כנרת צפון

ומספר התכנית

מספר התכנית 416-0559286

1.2 שטח התכנית 3.148 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	רעננה
קואורדינאטה X	188750
קואורדינאטה Y	677480

1.5.2 תיאור מקום

רחוב כנרת 3,5,7,9,11 רעננה

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	כנרת	3	

שכונה

שיכון ותיקים, רעננה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7655	מוסדר	חלק	311-312	

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 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/04/2017	5110	7485	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רע/ 720. הוראות תכנית רע/ 720 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רע/ 720



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		04/03/2018	יגאל שמיע	27/07/2017	1		מחייב	זכויות בניה מאושרות
לא		22/05/2018	עדינה גרינברג	03/01/2018			מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		22/05/2018	שמעון צוק	09/05/2018	1		מנחה	ניהול מי נגר
לא		22/05/2018	יגאל שמיע	31/07/2017	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		05/03/2018	יגאל שמיע	03/01/2018	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			א.ש.ל.י חברה לבניה בע"מ	רעננה	(1)	2	09-7726177	09-7718605	shauli@ashli.co.il
	פרטי			לי-רן ייזום והשקעות בבניה בע"מ	רעננה	(1)	2	09-7718601	09-7718605	liranltd5@gmail.com
	פרטי			ש.מיכלסון	רעננה		3	09-7430903	09-7439082	nir@s-michelson.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 4115.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			א.ש.ל.י חברה לבניה בע"מ	רעננה	(1)	2	09-7726177	09-7718605	shauli@ashli.co.il
פרטי			לי-רן ייזום והשקעות בבניה בע"מ	רעננה	(1)	2	09-7718601	09-7718605	liranltd5@gmail.com
פרטי			ש.מיכלסון	רעננה		3	09-7430903	09-7439082	nir@s-michelson.com

(1) כתובת: ת.ד. 4115.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		אליהו אדרי			רעננה	(1)				
חוכר		עליה אדרי			רעננה	(2)				
חוכר		אשר אלון			כפר סבא	ויצמן	42	09-7419911	09-7419745	kabala@barel-adv.co.il
חוכר		אופיר אשואל			כפר סבא	ויצמן	42	09-7419911	09-7419745	Kabala@barel-adv.co.il
חוכר		קרן אשואל			כפר סבא	ויצמן	42	09-7419911	09-7419745	Kabala@barel-adv.co.il
חוכר		שושנה ביטון(שפיר)			כפר סבא	ויצמן	42	09-7419911	09-7419745	Kabala@barel-adv.co.il
חוכר		אליהו בן דוד			כפר סבא	ויצמן	42	09-7419911	09-7419745	Kabala@barel-adv.co.il
חוכר		אפרים בן צבי			כפר סבא	ויצמן	42	09-7419911	09-7419745	Kabala@barel-adv.co.il
חוכר		מיכל בן צבי			כפר סבא	ויצמן	42	09-7419911	09-7419745	Kabala@barel-adv.co.il
חוכר		יניב בקשי			כפר סבא	ויצמן	42	09-7419911	09-7419745	Kabala@barel-adv.co.il
חוכר		טליה דבורה בר אילן			כפר סבא	ויצמן	42	09-7419911	09-7419745	Kabala@barel-adv.co.il
חוכר		חיים גוטליב			כפר סבא	ויצמן	42	09-7419911	09-7419745	Kabala@barel-adv.co.il
חוכר		שרה גוטליב			כפר סבא	ויצמן	42	09-7419911	09-7419745	Kabala@barel-adv.co.il
חוכר		חנן דוד			כפר סבא	ויצמן	42	09-7419911	09-7419745	Kabala@barel-adv.co.il
חוכר		נתן הולנדר			כפר סבא	ויצמן	42	09-7419911	09-7419745	Kabala@barel-adv.co.il

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		אלגרה וקיל			כפר סבא	ויצמן	42	09-7419911	09-7419745	Kabala@bare-adv.co.il
חוכר		אליהו וקיל			כפר סבא	ויצמן	42	09-7419911	09-7419745	Kabala@bare-adv.co.il
חוכר		שמואל זיגר			כפר סבא	ויצמן	42	09-7419911	09-7419745	Kabala@bare-adv.co.il
חוכר		אהרון יעקב			רמת גן	(3)		03-3731402		yeshaya.law@gmail.com
חוכר		דברה-הופ יעקב			רמת גן	(4)		03-3731402		yeshaya.law@gmail.com
חוכר		דני דרך חיים כהן			כפר סבא	ויצמן	42	09-7419911	09-7419745	Kabala@bare-adv.co.il
חוכר		רחל חנה כהן			כפר סבא	ויצמן	42	09-7419911	09-7419745	Kabala@bare-adv.co.il
חוכר		שמואל כהנים			כפר סבא	ויצמן	42	09-7419911	09-7419745	Kabala@bare-adv.co.il
חוכר		שרה כהנים			כפר סבא	ויצמן	42	09-7419911	09-7419745	Kabala@bare-adv.co.il
חוכר		דיניז כרשיש			כפר סבא	ויצמן	42	09-7419911	09-7419745	Kabala@bare-adv.co.il
חוכר		מאיר מוכתר			כפר סבא	ויצמן	42	09-7419911	09-7419745	Kabala@bare-adv.co.il
חוכר		שמואל מנדל			כפר סבא	ויצמן	42	09-7419911	09-7419745	Kabala@bare-adv.co.il
חוכר		יהודה משולם			רעננה	כנרת	5	054-3036047		lironm@mtds.co.il
חוכר		רחל משולם			רעננה	כנרת	5	054-3036047		lironm@mtds.co.il

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
Kabala@bare-adv.co.il	09-7419745	09-7419911	42	ויצמן	כפר סבא			משה סויסא		חוכר
Kabala@bare-adv.co.il	09-7419745	09-7419911	42	ויצמן	כפר סבא			ניסים סויסא		חוכר
Kabala@bare-adv.co.il	09-7419745	09-7419911	42	ויצמן	כפר סבא			רחל סויסא		חוכר
Kabala@bare-adv.co.il	09-7419745	09-7419911	42	ויצמן	כפר סבא			סימה סלע		חוכר
Kabala@bare-adv.co.il	09-7419745	09-7419911	42	ויצמן	כפר סבא			רוזה (שושנה) פורטנוי		חוכר
Kabala@bare-adv.co.il	09-7419745	09-7419911	42	ויצמן	כפר סבא			יחזקאל פיזיק		חוכר
Kabala@bare-adv.co.il	09-7419745	09-7419911	42	ויצמן	כפר סבא			סבינה פיזיק		חוכר
Kabala@bare-adv.co.il	09-7419745	09-7419911	42	ויצמן	כפר סבא			יום טוב פינטו		חוכר
Kabala@bare-adv.co.il	09-7419745	09-7419911	42	ויצמן	כפר סבא			יפה פינתו		חוכר
Kabala@bare-adv.co.il	09-7419745	09-7419911	42	ויצמן	כפר סבא			ישראל פנחסי		חוכר
Kabala@bare-adv.co.il	09-7419745	09-7419911	42	ויצמן	כפר סבא			מרים פנחסי		חוכר
Kabala@bare-adv.co.il	09-7419745	09-7419911	42	ויצמן	כפר סבא			רות קליין		חוכר
Kabala@bare-adv.co.il	09-7419745	09-7419911	42	ויצמן	כפר סבא			הוד קלמוס		חוכר

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
Kabala@barel-adv.co.il	09-7419745	09-7419911	42	ויצמן	כפר סבא			מרים קשני		חוכר
Kabala@barel-adv.co.il	09-7419745	09-7419911	42	ויצמן	כפר סבא			לואיז שוקרן		חוכר
shaishahar@netvision.net.il			5	כנרת	רעננה			ישי-גד שחר		חוכר
Kabala@barel-adv.co.il	09-7419745	09-7419911	42	ויצמן	כפר סבא			צפורה שפיר		חוכר

(1) כתובת: דגניה 15 רעננה

אצל אדרי בבר אברהם.

(2) כתובת: דגניה 15 רעננה.

אצל אדרי בבר אברהם.

(3) כתובת: החילוון 5 רמת גן

אצל עו"ד ירון ישעיה.

(4) כתובת: החילוון 5 רמת גן.

אצל עו"ד ירון ישעיה.

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	(1)	19	09-7718885	09-7718886	igal@igalshamia.com
מהנדסת	שמאי	עדינה גרינברג	237		תל אביב-יפו	אלון יגאל	65	03-6259999	03-6259988	agdo11@agdo.co.il
	מודד	חוסאם מאסרואה	894		טייבה	(2)		09-7990140	09-7996748	mhmed@bezreqint.net
הידרולוג	יועץ	שמעון צוק			פתח תקוה	בזל	3	03-5739754		office@hydrology.co.il

(1) כתובת: ת.ד 155.

(2) כתובת: טייבה משולש 40400.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 בתחום התכנית ותוספת קומת מרתף ושטחי שירות בתת הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. טבלת איזון והקצאה לבעלי הקרקע.

2. תוספת מרתף שלישי ושינוי מערך החניה בתת הקרקע.

3. תוספת של 2,404 מ"ר בתת הקרקע לחניות, מחסנים, מתקנים טכניים ומעברים.

4. קביעת קו בניין בתת הקרקע למתקנים טכניים, מחסנים וחניות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	1
זיקת הנאה	מגורים ד'	1
מבנה להריסה	מגורים ד'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	3,148	100
סה"כ	3,148	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	3,144.29	מגורים די
100	3,144.29	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים מגורים
4.1.2	הוראות אדריכלות
א	כל יתר ההוראות וההערות בתכנית רע/720 יחולו על תכנית זו.
ב	<p>חניה</p> <p>א. בתת הקרקע יוקם חניון תת קרקעי בשלוש קומות עם זיקת הנאה למעבר לחניון בגוש 7655 חלקה 291 הגישה והמעברים בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>ב. החניה תהיה תת קרקעית בתחום המגרש, בהתאם לתקן הקבוע בתכנית המאושרת רע/720.</p> <p>ג. המרתפים ישמשו לחניות, מחסנים ומתקנים טכניים.</p> <p>ד. קו בניין אפס לחניות, מעברים ומחסנים בלבד.</p>



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	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות		
(1)	(1)	(1)	(1)	3	(1)	(1)	(1)	(1)	8700 (2)	(1)	(1)	3148	1	מגורים ד'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם לרע/720.

(2) בקומות המרתף יהיו כל מקומות החניה, 2 חניות לדירה. כמו כן, ימוקמו כל מבני העזר כגון מאגר מים חדרי משאבות, ח גנרטור וכו' בנוסף, ניתן לבנות מחסן דירתי בשטח של 6.0 מ"ר לדירה.



6. הוראות נוספות

6.1 אדריכלות

כל יתר ההוראות וההערות בתכנית רע/720 יחולו על תכנית זו.

6.2 חלוקה ו/ או רישום

א. לאחר אישור תכנית איחוד וחלוקה לתא שטח 1, תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יו"ר ועדה מקומית.

6.3 ניהול מי נגר

על פי רע/720

6.4 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

בהתאם לתכנית רע/720.



5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר רע/720

הערות כלליות:

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	סה"כ אחוזי בניה (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מעל מפלס לכניסה הקובעת		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידי ימני	צידי שמאלי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				
															שרות			
6.0 (8)(6)	5.0 (8)	5.0 (8)	2.0 (8) (5)	2 (8)	ק+7+ג ק+8+ג ק+8+ג	(4) 34.40 37.80 37.80	55.0	90	29	610.60	19,222	6,296 (3)	-----	2,702 (2)	10,224 (1) (9)	3,148	1	מגורים ד

- זכויות הבניה למגורים המפורטות בתכנית הם הזכויות הכוללות לתכנית שבתוקף ולא ניתן יהיה להוסיף זכויות נוספות מכח תכניות אחרות ואו כוללות החלות על שטח התכנית.
- בתא שטח 1 יותר לבנות 3 מבנים. גובה כל מבנה בהתאם למסומן בנספח הבינוי.

הערות לטבלה:

- (1) בכל בניין יהיו 20% יח"ד קטנות שגודלן לא יעלה על 68 מ"ר שטח עיקרי.
- (2) שטח שירות-בקומת הקרקע: מבואה, ח. מדרגות, ח. אשפה ומבני עזר: 90.0 מ"ר. מבואה וח. מדרגות קומתיים: 52.0 מ"ר וממ"ד 12.0 מ"ר/ ליח"ד
- (3) בקומות המרתף יהיו כל מקומות החניה, 2 חניות לדירה. כמו כן ימוקמו כל מבני העזר כגון מאגר מים חדרי משאבות, ח גנרטור וכו' בנוסף, ניתן לבנות מחסן דירת ב שטח של 6.0 מ"ר לדירה.
- (4) הגובה לא כולל גובה הנדרש למתקנים טכניים ומערכות על הגג.
- (5) קו בנין 0.0 מ' למרפסות
- (6) קו בנין 5.0 מ' למרפסות
- (8) קו בנין למרתפים בקו מתווה גבולות המגרש.
- (9) כי מתוכם 1080 מ"ר הינם שטחים יעודיים למרפסות לפי חישוב של 12 מ"ר לכל מרפסת. כל ניוו יהווה סטייה ניכרת. ככל שיהיו דירות גן, אלו לא ידרשו למרפסת והשטח העודף יבוטל.