

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 416-0519777

רע/מק/858 - רח' סולד 7 רעננה

מרכז

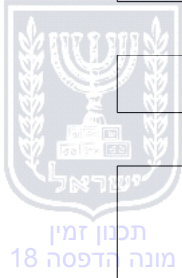
מחוז

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

בתוכנית זו מבוקש לקבוע עקרונות עיצוב ובינוי לבנין מגורים בן 7 יח"ד, 2 קומות מעל מפלס הקרקע ומרתף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

רע/מק/858 - רח' סולד 7 רעננה **שם התכנית** **1.1 שם התכנית ומספר התכנית**

416-0519777 **מספר התכנית**

1 דונם **1.2 שטח התכנית**

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

כן **האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת**

מקומית **ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית**

62 א (ג), 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 9 **לפי סעיף בחוק**

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות **היתרים או הרשאות**

ללא איחוד וחלוקה **סוג איחוד וחלוקה**

לא **האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי**



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

רעננה	מרחב תכנון מקומי
189065	קואורדינאטה X
676033	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

### 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	סולד	7	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6587	מוסדר	חלק	82	

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 18



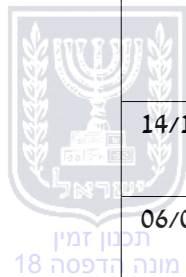
תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/10/1986	53	3390	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית רע/ 212/1	החלפה	רע/ 1 /212
06/01/1999	1548	4719	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רע/ 292/1 א	כפיפות	רע/ 1 /292 א
30/03/2016	4748	7237		כפיפות	רע/ 3000
14/10/2002	170	5119	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רע/מק/1/284/ב	כפיפות	רע/ מק/ 1 /284 ב



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רחל שיינפלד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רחל שיינפלד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		30/04/2018	רחל שיינפלד	30/04/2018	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	בינוי הינו מנחה בלבד ואינו מחייב אלא לעניין גובה המבנה ומספר קומות	04/06/2018	רחל שיינפלד	31/05/2018	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		18/05/2018	נתי אפפל	22/03/2018	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		30/04/2018	רחל שיינפלד	28/11/2017	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 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**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	בנימין ון גלדר			רעננה	ההגנה	31			Benjamin@ vangelder.n et

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	בנימין ון גלדר			רעננה	ההגנה	31			Benjamin@vangeld er.net

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר		בנימין ון גלדר			רעננה	ההגנה	31			Benjamin@vangeld er.net

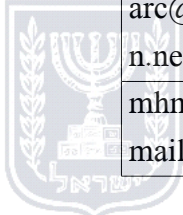
**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	רחל שיינפלד	25839		רעננה	מקלף מרדכי	11	09-7415713	09-7724016	rachels@rshe in-arc.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ	נתי אפפל	23085	נ.ט.אדריכלות נוף בע"מ	כפר סבא	התע"ש	24	09-7664004		na-arc@netvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	מסארוה חוסאם	894		טייבה	(1)		09-7990140		mhmed10@gmail.com

(1) כתובת : טייבה במשולש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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

הקמת מבנה מגורים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת מס' יח"ד - 7 יח"ד במקום 4 יח"ד.

2. קביעת זכויות בנייה - תוספת 6% שטח עיקרי המותרים בהקלה - עפ"י סעיף 62 (א) 9.

3. קביעת הוראות למרתף: קומת מרתף לחניה בשטח עד 85% משטח המגרש - עפ"י סעיף 62א (א) 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1

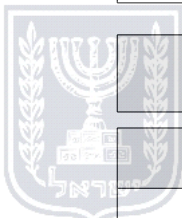
### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	44	4.40
מגורים ב'	956	95.60
סה"כ	1,000	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	43.72	4.36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
95.64	959.2	מגורים ב'
100	1,002.92	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



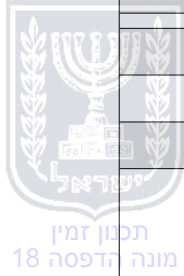
תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> קומת מרתף + קומת קרקע - 4 יח"ד, קומה א + עליות גג - 3 יח"ד. סה"כ 7 יח"ד.
ב	<b>הוראות בינוי</b> הרחבת קומת תת הקרקע בשטח עד 85% משטח המגרש, למרתפים דירתיים, לצרכי חניה וחדרי מדרגות משותפים, לובי יציאה לחניה, בנוסף לשטחים המותרים עפ"י תכנית המרתפים רע/284/1. מרתפים של יח"ד יבנו בהתאמה להוראות תכנית רע/מק/284. עליות גג יבנו בהתאם להוראות תכנית רע/292/1.
ג	<b>הוראות בינוי</b> חמרי גמר: עפ"י ההנחיות המרחביות או הפרטניות כפי שימסרו בשלב תיק מידע להיתר.
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	שימושים המותרים בדרך, כהגדרתה בחוק התכנון והבניה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



## 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			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
															שרות	שרות	
(9) 4	(8) 6	(7) 4	(6) 4	1	(5) 2	9	7	(4) 33	(3) 812.6	(2) 84	(1) 630.96	956	1	מגורים	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

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

(1) 66% שטח עיקרי כולל שטח מרפסות פתוחות, בנוסף עליית גג בהתאם להוראות התוכנית רע/1/292א

(2) 7X12 לממ"דים.

(3) שטח המרתף כולל מרתפים דירתיים עפ"י תכנית רע/1/284ב ובנוסף חדרי מדרגות משותפים וחניה.

(4) תכסית 30% + 3% בהקלה בכל קומה + 4 ממ"דים לפי התקנות.

(5) בתוספת עליית גג.

(6) דרומי.

(7) צפוני.

(8) מזרחי.

(9) מערבי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 דרכים וחניות</b></p>	<p>6.1</p>
<p>1. כל החניות יהיו בתת הקרקע למעט 2 חניות עליות כמפורט בנספח הבינוי. 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>	
<p><b>6.2 בניה ירוקה</b></p>	<p>6.2</p>
<p>כל היתרי הבניה במגרשי המגורים בתחום תכנית זו ינתנו בכפוף להוראות תו תקן 5281 לבניה ירוקה. תנאים להיתר בניה יהיו כקבוע במסמכי התקן התקף בעת הגשת הבקשה.</p>	
<p><b>6.3 ניהול מי נגר</b></p>	<p>6.3</p>
<p>מי הנגר העילי יטופלו בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, לרבות: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. מי הנגר העילי יטופלו בתחום המגרש ע"י השארת תכסית פנויה של 15% משטח המגרש בנוסף למתקני ההחדרה כמצויין לעיל. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב שימנעו חדירת מי גשמים למערכת הביוב.</p>	
<p><b>6.4 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p>6.4</p>
<p>הגשת תכנית לצרכי רישום, שטחים המיועדים להפקעה בחלקה זו יירשמו על שם עיריית רעננה.</p>	
<p><b>6.5 תשתיות</b></p>	<p>6.5</p>
<p>1. חשמל: אספקת החשמל תהייה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. רשת מתח גבוה תהייה תת קרקעית. הבנייה תהייה כפופה להוראות ומפרטי ח"ח, והוראות רע/3000. 2. ביוב: יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. לא יותרו בורות ספיגה.</p>	
<p><b>6.6 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p>6.6</p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" "עץ/קבוצת עצים להעתקה/ או עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפ שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן). א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור- אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ כפי שידרש. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה/ או לעקירה", קבלת רשיון לפי פקודת היערות. ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה/ או לעקירה", קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים ב תא שטח. ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	
<p><b>6.7 הוראות בינוי</b></p>	<p>6.7</p>
<p>חמרי גמר: עפ"י ההנחיות המרחביות.</p>	

<b>6.8</b>	<b>פיתוח סביבתי</b>
	<p>א. תנאי להיתר בניה- הגשת תכנית פיתוח הכוללת בין היתר פירוט גינון ונטיעות עפ"י הנחיות מרחביות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכת השקי - בהתאם להנחיות המרחביות.</p> <p>ב. לפחות 15% משטח המגרש יהיו מגוננים.</p>

<b>6.9</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 .</p>

<b>6.10</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה בתחום התוכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצויין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>ד. פינוי הפסולת יעשה לאתר מורשה.</p>

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

	זמן משוער לביצוע תכנית זו ל-10 שנים מיום אישורה.
--	--





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר – עפ"י רע/1/212

תוכנית מספר: 416-0519777 שם התוכנית: רע/מק/858 סולד 7 רעננה

עורך התוכנית: רחל שיינפלד תאריך: 30/04/2018 חתימה: \_\_\_\_\_

יעוד	מס' חלקה	גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				תכנית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	אחורי	צידי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים ב'	82	956	(2)	(3)	(1) 573.60	30	4	4	-	1	2	4	6	

הערות:

- (1) בתוספת 10% בניה בחלל הגג עפ"י תוכנית רע/1/292.א.
- (2) מרחבים מוגנים עפ"י התקנות התקפות.
- (3) מרתף בשטח קונטור קומת הקרע עפ"י תוכנית רע/מק/1/284.ב.

