

הוראות התכנית

תכנית מס' 416-0610857

רע/מק/1016

מרכז

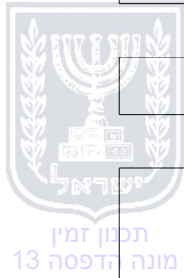
מחוז

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

התכנית משנה את מיקום יעודי הקרקע של המגורים ושל השטח הציבורי, באופן שנשמר שטחו של כל יעוד. וזאת בעקבות קיומה, ממוזרח, של גדר המוסד הסמוך, בתחום מגרש המגורים. הסדרה זו תאפשר את מימוש הבנייה של יחידות הדיור במגרש המגורים, מבלי לפגוע בפעילות השוטפת של המוסד כפי שקיימת מזה שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
רע/מק/1016		
מספר התכנית		
416-0610857		
שטח התכנית		1.2
1.073 דונם		
סוג התכנית		1.4
תכנית מפורטת		

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 8

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

רעננה

קואורדינאטה X

189600

קואורדינאטה Y

676700

במזרח רעננה.

1.5.2 תיאור מקום

ממזרח לרחוב דוד אלעזר. מצפון לרחוב הרב אפריים.

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	אלעזר דוד		

שכונה**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6581	מוסדר	חלק	349	346

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

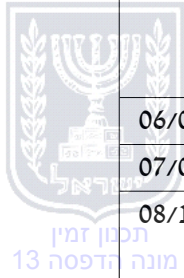
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רע/ 1 /292 /א	כפיפות	תכנית זו ממשיכה לחול.	4719	1548	06/01/1999
רע/ 1 /565	כפיפות	תכנית זו ממשיכה לחול.	6044	1272	07/01/2010
רע/ 2000	שינוי	תכנית זו מחליפה את רע/ 2000 במגרש המגורים ואילו במגרש ל"מוסדות ומבני ציבור" רע/2000 ממשיכה לחול.	3813	450	08/11/1990
רע/ מק/ 1 /284 /ב	כפיפות	תכנית זו ממשיכה לחול.	5119	170	14/10/2002
רע/ מק/ 1 /400	כפיפות	תכנית זו ממשיכה לחול.	5098	3455	30/07/2002



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				לשכת תכנון מקומית			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		לשכת תכנון מקומית		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	26/06/2018	לשכת תכנון מקומית	02/07/2018	תכנית מצב מאושר, תרשים סביבה, צילום אוויר, תרשים התמצאות	לא

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית		ועדה מקומית רעננה	רעננה	החרושת	4	09-7610269	09-7610542	yashis@raa nana.muni.i

1.8.2 יזם

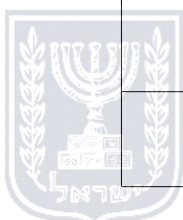
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית		ועדה מקומית רעננה	רעננה	החרושת	4	09-7610269	09-7610542	yashis@raanana.mu ni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית רעננה	רעננה	החרושת	4	09-7610269	09-7610542	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	לשכת תכנון מקומית		עיריית רעננה	רעננה	החרושת	4	09-7610269	09-7610542	yashis@raana na.muni.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	סולטאן אדהם	1208	י.מ. דותן. משרד טכני למידות	רמת השרון	הדיה	9	050-5509763	03-5473051	y_m_dot@ne tvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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**

שינוי מיקום יעודי שב"צ ומגורים, ללא שינוי סך השטח של כל יעוד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע.

2. קביעת קווי בניין.

3. הגדלת מספר יח"ד מ- 2 יח"ד ל- 3 יח"ד, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות.

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

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1002
מגורים א'	1001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	1001
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1002
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1001
חניה	מגורים א'	1001
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	1002
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	1001

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב	935	87.14
שטח לבנייני ציבור	138	12.86
סה"כ	1,073	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
12.88	137.69	מבנים ומוסדות ציבור
87.12	931.12	מגורים א'
100	1,068.81	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים.
4.1.2	הוראות הוראות בינוי
א	1. כל הוראות הבינוי למגורים, בהתאם להוראות התכניות החלות והמפורטות בסעיף 1.6. 2. תתאפשר בניית 3 יחידות הדיור בשני מבנים, בתנאי שמירת מרחק מינימלי של 5.0 מ' בין שני המבנים.
ב	אדריכלות כל חומרי הגמר וההוראות העיצוב יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת מסירת תיק מידע להיתר.
ג	חניה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה, ולא פחות מ- 2 מקומות חניה לכל יח"ד.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים בהתאם לתכניות רע/2000, רע/565/1.
4.2.2	הוראות הוראות בינוי
א	1. כל הוראות הבינוי בהתאם להוראות התכניות החלות בנוגע ליעוד שב"צ. 2. תא שטח 1002 יאוחד עם יתרת השב"צ בחלקה 346 ויהווה חלק משטח המגרש הציבורי לצורך חישוב זכויות הבנייה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
						שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	3	35	(2)	(1)	50%	935	1001	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	1 (2)	2								

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

הערה ברמת הטבלה:

עליות גג בהתאם להוראות תכנית רע/292/1, א, בנוסף לשטח העיקרי המפורט בטבלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לכל יח"ד ממ"ד עפ"י התקנות.

(2) מרתף בהתאם להוראות תכנית רע/מק/284/1.

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. הגשת תכנית פיתוח מפורטת לכל תחום תא השטח לאישור מהנדס העיר. התכנית תכלול העמדת הבינוי, סימון כניסות להולכי רגל וכלי רכב, מפלסי פיתוח ופתרונות ניקוז, מיקום תשתיות מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכד', גובה גדרות וקירות פיתוח, גינון, ממשקי חיבור למגרשים גובלים, חישוב כמויות בנוגע לפסולת בניין, עודפי עפר, מילוי וחפירה וכיוצא ב, ככל שיידרש ע"י מהנדס העיר.

כמו כן, תוגש תכנית חניה מפורטת לאישור מהנדס העיר בהתאם לתקן החניה הקבוע בתכנית זו.

2. נגר עילי - מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי תא השטח באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר וחלחול, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני חלחול והחדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.

תנאי למתן היתר בנייה - אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרותיו) התש"ל-1970.

6.2**עיצוב אדריכלי**

ההנחיות המרחביות, כפי שימסרו בתיק המידע להיתר, יהוו בסיס להגשת בקשה להיתר בנייה למבנה המגורים.

6.3**שמירה על עצים בוגרים**

- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן בתשריט לשימור.
- ב. כריתת עץ בוגר, שאינו מסומן בתשריט לשימור, מותנית בתיאום ואישור פקיד היערות.

6.4**תשתיות**

כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות.

6.5**פסולת בניין**

טיפול בפסולת בניין ועודפי עפר יהיה כלהלן:

1. פינוי פסולת בניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון) - התשנ"ט, 1998.

2. הסדרת הטיפול בפסולת בנייה - כל היתר בנייה ילווה בהצהרה ובהתקשרות של היזם עם אתר/תחנת מעבר מורשים לקליטת פסולת בנייה עפ"י כל דין.

תנאי לקבלת אישור אכלוס - הגשת קבלות המעידות על קליטת פסולת הבנייה באתר מורשה עפ"י כל דין, ליחידה האזורית לאיכות הסביבה.

3. תכנית הפיתוח, כמפורט בסעיף 6.1.1 לעיל, תכלול אומדן של כמויות פסולת ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח.

ככל שתידרש, לצורך הקמת הפרויקט, חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, הצגת שלבי ביצוע עבודות העפר וקביעת אתר סילוק מועדף.

כל זאת עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.07 או מסמך אחר שיחליף אותו.

6.6

בניה ירוקה

היתר הבנייה במגרש המגורים ינתן בכפוף לעמידה בהוראות האוגדן הירוק ובאישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה.

תנאי למתן היתר אכלוס - אישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה על עמידה בהוראות האוגדן.

6.7

חלוקה ו/ או רישום

לאחר אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית. לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח-1998, לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.

תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית