

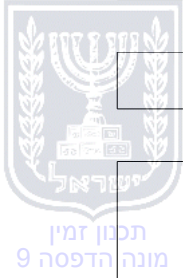
הוראות התכנית

תכנית מס' 416-0747428

רע/מק/854-מוצקין 22 רעננה

מחוז	מרכז
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי רעננה
	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

תוספת של 11 יח"ד למבנה מגורים מאושר, וקביעת סה"כ 17 יח"ד כוללות למגרש.
הקמת מבנה מגורים של שש קומות מעל הקרקע ושלוש קומות מרתף, ע"פי תכנית מתאר מאושרת רע/3000.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רע/מק/854-מוצקין 22 רעננה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

מספר התכנית 416-0747428

1.350 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א), (4), 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
187831	קואורדינאטה X
676845	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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	22	מוצקין	רעננה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6580	מוסדר	חלק	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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



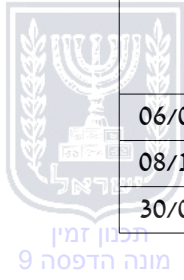
תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון 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
06/01/1999	1548	4719	ביטול	החלפה	רע/1/292/א
08/11/1990	450	3813	ביטול	החלפה	רע/2000
30/03/2016	4748	7237		כפיפות	רע/3000



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		13: 40 15/04/2019	יגאל שמיע	15/04/2019	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח מים וביוב	20: 55 22/10/2019	סבטלנה קפלון	15/05/2019	1	1: 250	מנחה	ביוב וניקוז
לא	נספח בינוי מחייב לעניין קוי בניין, גובה המבנים, הגישה למרתפים ומספר המרתפים.	19: 35 28/10/2019	יגאל שמיע	15/04/2019	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		11: 34 16/06/2019	אפפל נתי	16/06/2019	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		13: 52 11/08/2019	יגאל שמיע	15/04/2019	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
	מייצג בא כח	מייצג בא כח		עורך דין נטוביץ יצחק	בני ברק	כנרת	5	03-5242511		itzhak@natolaw.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			עורך דין נטוביץ יצחק	בני ברק	כנרת (1)	5	03-5242511		itzhak@natolaw.co.il

(1) כתובת: באמצעות מיפ"כ עו"ד נטוביץ.

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	יגאל שמיע	35998		רעננה	מאה וששים	19	09-7718885	09-7718886	igal@igalshamia.com
	מודד	חוסאם מאסרואה	44464		טייבה	(1)		09-7990140	09-7996748	mhmed10@gmail.com
אדריכל נוף	יועץ	אפפל נתי	23085		כפר סבא	התע"ש	24	09-7664003	09-7664005	na-arc@013net.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ	סבטלנה קפלון	1321		נתניה	הס משה	6	09-8358091	09-8654160	krenata88@g mail.com

(1) כתובת : טייבה משולש 40400.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
קו בניין עילי	קו בניין למרפסות

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 בניין מגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת אחוזי בניה כוללים מעל מפלס הכניסה הקובעת מ-75% ל-270% ברוטו.
- הגדלת מספר יח"ד מ-6 יח"ד ל-17 יח"ד
- הגדלת מספר קומות מקומת עמודים + 3 + חדרי יציאה לגג לקומת קרקע + 5 + קומת גג חלקית ושלוש קומות מרתף לחניה תת קרקעית.
- שינוי קווי בניין וקביעת קווי בנין למרפסות
- הקצאה של רצועת שטח ציבורי פתוח בחזית המגרש לרחוב מוצקין והחייל.
- הריסת מבנים קיימים
- הגדלת תכסית בניה מ 30% ל- 50%



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
שטח ציבורי פתוח	3
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	2
להריסה	מגורים ד'	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	3
מבנה להריסה	דרך מאושרת	2
מבנה להריסה	מגורים ד'	1
קו בנין עילי	מגורים ד'	1

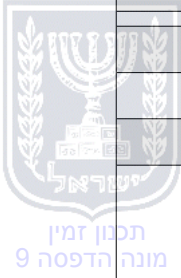
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	330	24.43
מגורים ב' דמוי ג'	1,021	75.57
סה"כ	1,351	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	391.39	29
מגורים ד'	933.54	69.17
שטח ציבורי פתוח	24.79	1.84
סה"כ	1,349.72	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מחסנים דירתיים יהיו בתת הקרקע בשטח של 6 מ"ר ליח"ד. 2. למבנה תהיה גינה משותפת לכלל הדיירים. 3. שטח מרפסות ל-6 יח"ד המאושרות עפ"י התקנות ול-11 יח"ד הנוספות 12 מ"ר לכל יח"ד. ניווד הזכויות יחשב כסטיה ניכרת. 4. שטח ברוטו של קומת הגג החלקית לא יעלה על 50% משטח הקומה שמתחתיה. מעל הדירה בקומה 6, לא תתאפשר בניה נוספת למגורים ולא יבנו חדרי יציאה לגג, להוציא יציאה מחדר מדרגות משותף. 5. חובה לתכנן מועדון דיירים בשטח של לפחות 80 מ"ר עיקרי בקומת קרקע. 6. תמהיל יח"ד : 5 יח"ד מסך הדירות יהיו דירות קטנות. דירות קטנות יהיו בשטח ברוטו של 75-80 מ"ר. יתרת הדירות יהיו בשטח ברוטו ממוצע של 125 מ"ר. 7. גובה קומה טיפוסית לא יפחת מ 3.15 מ' ולא יעלה על 3.5 מ' ברוטו. 8. גובה קומת קרקע לא יעלה על 4 מ'. 9. הקלות בקווי בנין יחשבו כסטייה ניכרת. 10. המרתפים ישמשו למחסנים, חניה ומתקנים טכניים
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הוראות בדבר עיצוב המבנה, חומרי הגמר, פרטים מנחים וכיוצ"ב - בהתאם להנחיות המרחביות והפרטניות התקפות בעת קבלת תיק מידע להיתר.</p>
ג	<p>מתקנים ו/או שימושים זמניים</p> <ol style="list-style-type: none"> א. יותרו בקומות המרתף מתקנים טכניים כגון : חדר משאבות, גנרטור, מכלי מים. ובקומת הגג קולטי שמש. כל המתקנים בגג יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת קבלת תיק מידע להיתר. ב. תכנון מערכת קולטי השמש יהיה כחלק אינטגרלי מעיצוב הביניים. לא תותר התקנת



4.1	מגורים ד'
	דוודים על הגגות אלא בקומות המגורים בלבד.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	באיזור זה יהיו מותרים השימושים והתכליות הבאים: אזורי נוי, רחבות ושבילים להולכי רגל.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	שימושים המותרים בדרך בהתאם להגדרתה בחוק התכנון והבניה
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי לשטח בנוסף - מרפסות (מ"ר)	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	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
132 (7)	5 (6)	3.5 (5)	3	7 (4)	28.72 (3)	17	50	4710	2200		600 (2)	1910 (1)	933	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל שטח של 80 מ"ר עבור מועדון דיירים ושטח של 130 מ"ר עבור שטחים מקורים בקומת הקרקע..
- (2) השטח כולל שטחי ממ"דים לפי התקן, מעברים, לוביים וחדרי שרות משותפים.
- (3) נק גובה מעקה בטיחות לגג חדר מדרגות עליון.
- (4) ק. קרקע+5+קומת גג חלקית+חדר מדרגות יציאה לגג משותף..
- (5) קו בנין דרומי ומזרחי.
- (6) לרחוב החייל ולרחוב מוצקין 3. מ' לקו בנין למרפסות.
- (7) עבור 11 יח"ד החדשות. 11x12=132 מ"ר.



תכנון זמין
ההדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1 חניה	6.1
<p>1. תקן החניה יהיה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. 2. כל החניה תהיה תת קרקעית. 3. תותר חניה תת קרקעית בקומת המרתף עד גבולות המגרש בתנאי של שמירה על 15% חלחול טבעי משטח המגרש.</p>	
6.2 בניה ירוקה	6.2
<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. תנאי למתן אכלוס: אישור מכון התקנים על עמידה בכל דרישות התקן וזכאות תו תקן.</p>	
6.3 ביוב וניקוז	6.3
<p>1. תעשה הפרדה מלאה בין מערכת הביוב ומערכת הניקוז. 2. קו הביוב יהה במרחק 1.5 מ' מגבול מגרש. 3. תנאי למתן היתר בניה - קבלת אישור תאגיד מי רעננה לתכנון מערכת המים והביוב. 4. תנאי לאכלוס- אישור מהנדס הועדה המקומית על ביצוע מערכת הביוב והניקוז בהתאם לתכנית שאושרה.</p>	
6.4 ניהול מי נגר	6.4
<p>א. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עיליים וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. ב. בתחום השטח המיועד לחלחול יבוצעו מתקני השהיה, החדרה וחלחול מי נגר בתיאום עם מהנדס העיר, בשלב תכניות הפיתוח להיתר בניה. ג. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מוגוננים או מצופים בחומר חדיר(כגון : חצץ, חלוקים וכד')</p>	
6.5 סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.5
<p>מתן היתרי בניה יותנה בעמידה בדרישות מתן נגישות לאנשים עם מוגבלויות.</p>	
6.6 פסולת בניין	6.6
<p>1. פינוי פסולת הבניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון)-התשנ"ט 1998. 2. הבקשה להיתר תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניין ועודפי עפר ממוקדי הפיתוח. 3. תנאי להיתר בניה - הצגת הסדר הפינוי למהנדס הועדה המקומית. המהנדס יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ובהתאם לכל דין. 4. תנאי איכלוס - הגשת הקבלות מאתר ההטמנה ליחידה הסביבתית.</p>	
6.7 תנאים למתן היתרי איכלוס	6.7
<p>תנאי לאישור איכלוס, אישור מהנדס העיר על ביצוע מתקני השהיה, החדרה וחלחול כנדרש.</p>	
6.8 תנאים למתן היתרי בניה	6.8
<p>1. הכנת תכנית פיתוח ותשתיות מפורטת של כל השטח לאישור מהנדס העיר. התכנית תכלול</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6.8	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>מפלסי בינוי ופיתוח, פתרונות תנועה וחניה לרבות כניסות ויציאות מחניונים, פתרון כל התשתיות הנדרשות לרבות ניקוז, ביוב, מים, חשמל וכיוצ"ב.</p> <p>2. המבנה יבנה לפי ת"י 413 ויוגשו חישובים ע"י מתכנן שלד המבנה המראים את עמידות המבנה</p> <p>בזמן רעידת אדמה ע"פ התקן הישראלי לרעידות אדמה.</p> <p>3. אישור להסדרי תנועה זמניים בתקופת הפיתוח במידה ויידרש.</p>

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

6.10	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>לאחר אישור תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום לאישור הוועדה המקומית. השטחים ירשמו ע"ש עיריית רעננה ללא תמורה.</p>

6.11	הריסות ופינויים
	<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה.</p> <p>ב כל הוצאות בגין הריסת המבנים ופינוי המגרשים יחול על מבקש ההיתר.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהיה 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5.טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)		מספר יח"ד		תכסית (%) משטח תא (השטח)		סה"כ אחוזי בניה (%)		שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	מס' חלקה	יעוד		
												מתחת לכניסה הקובעת					מעל מפלס לכניסה הקובעת	
												שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
צד	חזית	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	70	(1)*	1021	329	מגורים ב' דמוי ג'						
4.0	5	-----	(2)*	-----	(2)*6	30	70	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----		

הערות: (1)* בנוסף 25 מ"ר חדר יציאה לגג בגגות שטוחים בלבד לפי רע/292/1 א.
10% בקוטגים בעלי גג רעפים בלבד לפי רע/292/1 א.

(2)* באזור מגורים ב' דמוי ג' ניתן יהיה לבנות בנייני דירות כקוטגים ע"ג או בלי עמודים במקרה זה תפחת צפיפות המגורים ל-4 יח"ד לדונם או 3 יחידות למגרש מינימלי. בניה במקרה זה מותנית באישור מראש של ועדה מקומית.



תורשואמ הינב תויוכז חפסנ 13:40:11 9

תכנית 416-0747428 15/04/2019 13:40:11 נספח זכויות בניה מאושרות

