

הוראות התכנית

תכנית מס' 416-0904987

רע/מק/ 890 - מגדל 6



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

המגרש הנ"ל בשטח של כ- 0.995 דונם עליו בנוי בית צמוד קרקע בן קומה אחת המיועד להריסה.
המגרש נמצא במתחם 107 בטבעת מס' 2, בניה מרקמית, עפ"י תכנית מתאר רע/3000.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רע/מק/ 890 - מגדל 6

ומספר התכנית

מספר התכנית 416-0904987

0.995 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 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

מרחב תכנון מקומי
 רעננה
 קואורדינאטה X 187412
 קואורדינאטה Y 676721

1.5.2 תיאור מקום

רח' מגדל 6

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	מגדל	6	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6579	מוסדר	חלק		289

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 25



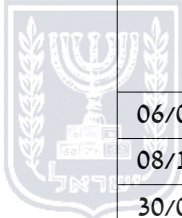
תכנון זמין
 מונה הדפסה 25



תכנון זמין
 מונה הדפסה 25

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעל טומשין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעל טומשין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		15: 27 29/06/2021	יעל טומשין	26/04/2021	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	מחייב לעניין קוי בניין	15: 22 29/06/2021	יעל טומשין	27/06/2021	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		18: 26 09/06/2021	נתי בלוקא	09/06/2021	1	1: 250	מנחה	פיתוח סביבתי
לא		19: 55 26/04/2021	עאדל בשארה	23/03/2021	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא	נספח מים וביוב	19: 56 16/06/2021	אלכס קוטנרפון	06/06/2021	1	1: 250	מנחה	תשתיות
לא		11: 33 21/07/2021	יעל טומשין	21/07/2021	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 25

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	יהודה שרמן			רעננה	מגדל (1)	6	054-4530191		

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: פרטי התקשרות הינם של היזם יונתן אטינג.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יהודה שרמן			רעננה	מגדל	6	054-4530191		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: פרטי התקשרות הינם של היזם יונתן אטינג

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	יעל טומשין	112926		רעננה	חטיבת גולני	31	054-6414110		ytomashin@hotmail.com
הנדסאי	יועץ נופי	נתי בלוקא	37898		כפר סבא	ויצמן	125	09-7668884		
	יועץ תחבורה	עאדל בשארה	106670		כוכב יאיר	גרניט	6	052-3582699		a0523582699@gmail.com
	מודד	מסארווה חוסאם	894		טייבה	(1)		052-2650723		mhmed@bez eqint.net
מערכות מים וביוב	מהנדס	אלכס קוטנרפון	108384		רעננה	(2)				alex@fonk.c o.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אדריכל	אסף שטיין	113353		צור משה	השעורה	42	077-2050757		assaf@assafar.ch.com

(1) כתובת: טייבה המשולש 40400.

(2) כתובת: ת.ד. 1042, רעננה 43110.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

מונח	הגדרת מונח
קו בניין ירוק (קו נקודה) המופיע בתשריט	קו בניין אחורי 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 מבנה מגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1. הריסת מבנה קיים.
2. הגדלת אחוזי בניה כוללים מעל מפלס הכניסה הקובעת מ- 75% ל- 273%.
3. הגדלת מספר יח"ד מ- 6 יח"ד ל- 18 יח"ד.
4. שינוי מספר הקומות מקומת עמודים + 3 לקרקע + 6 ו-2 קומות בתת הקרקע.
5. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין למרפסות.
6. הגדלת תכסית ל- 50%.
7. קביעת זיקת הנאה למעבר ציבורי ברוחב של 1 מ' בחזית המגרש לרחוב מגדל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1

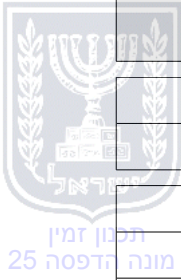
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב' דמוי ג'	995	100
סה"כ	995	100

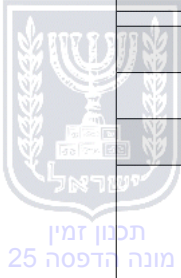
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,003.42	100
סה"כ	1,003.42	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי קומת קרקע:</p> <p>שטח לשימוש דיירים יכלול מועדון דיירים בשטח עיקרי של 90 מ"ר לפחות. שטח זה ירשם כשטח משותף לכלל הדיירים עפ"י תקנה 27 כמו כן בקומת הקרקע יותרו דירות גן, מחסנים דירתיים, חדרי אשפה בהתאם להנחיות המרחביות.</p> <p>מחסנים: יתוכננו מחסנים בקומת הקרקע או בתת הקרקע בשטח שאינו עולה על 6 מ"ר לכל יחיד מוצעת.</p> <p>חדר על הגג: מעל קומת מגורים עליונה יותר יציאה מחדר מדרגות משותף לגג.</p> <p>תמהיל הדירות: 4 יח"ד מסך יח"ד המוצעות יהיו דירות קטנות בשטח של 75-80 מ"ר ברוטו.</p> <p>גובה קומה: גובה קומה טיפוסית לא יפחת מ-3.15 מ' ולא יעלה על 3.5 מ' ברוטו. גובה קומת קרקע לא יעלה על 4 מ'.</p>
ב	<p>מרתפים המרתפים ישמשו לחניה, מחסנים ומתקנים טכניים משותפים. תקן החניה יהיה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה. כל החניות יהיה תת קרקעיות.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי הוראות בדבר עיצוב המבנה, חומרי הגמר, ופרטים מנחים וכיוצ"ב יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת קבלת תיק המידע להיתר.</p>
ד	<p>זיקת הנאה בחזית המערבית לאורך רחוב מגדל תרשם זיקת הנאה ברוח של 1 מ' למעבר ציבורי. זיקת הנאה למעבר להולכי רגל יהיו כמסומן בתשריט מצב מוצע. המעבר יהיה פתוח ופנוי ממכשולים ויאפשר גישה נוחה להולכי רגל.</p>



4.1	מגורים ג'
	לא ניתן לשנות את הגאומטריה, שטח הזיקה ומיקומה. לא יתאפשר גידור בתחום זיקת ההנאה. זיקת ההנאה למעבר תרשם בלשכת רשם המקרקעין



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	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					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי			
														גודל מגרש כללי		
(9) 216	(8) 4	(7) 5	(6) 3.5	(5) 3.5	2	(4) 7	27	18	(3) 18	50	1600	(2) 600	(1) 2110	995	1	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 עיקרי כולל שטח למועדון דיירים לפחות 90 מ"ר ו-150 מ"ר שטח המיועד למרפסות בלבד בנוסף לשטח המופיע בעמודת המרפסות, שטחים אלה לא ניתנים לניוד.
- (2) חדרי ממו"ד, מבואות וחדרי מדרגות, מחסנים, חדרי טכנים ואשפה.
- (3) 14 יח"ד גדולות ו- 4 יח"ד קטנות (75-80 מ"ר).
- (4) ק.קרקע+6 - מעל קומת מגורים עליונה יותר יציאה מחדר מדרגות משותף לגג עבור טיפול במערכות טכניות.
- (5) דרומי.
- (6) צפוני.
- (7) מזרחי - קו בניין למרפסות 3 מ'.
- (8) מערבי.
- (9) שטחי המרפסות ל-6 יח"ד מאושרות יהיו עפ"י התקנות ושטח המרפסות ל-12 יח"ד נוספות עד 12 מ"ר לכל יח"ד. לא ניתן לנייד שטחים אלה. ניוד השטחים יחשב סטיה ניכרת.

6. הוראות נוספות

6.1	בניה ירוקה	
	<p>א. היתרי בנייה יינתנו בכפוף לת"י תקן 5281 לבניה ירוקה. תנאים להיתר בניה יהיו כקבוע במסמכי התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה ובהתאם לדרישות עיריית רעננה.</p> <p>ב. תנאי לאישור אכלוס יהיה הצגת תו התקן לבנייה ירוקה.</p>	
6.2	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	
	<p>1. תעשה הפרדה מלאה בין מערכת הביוב ומערכת הניקוז.</p> <p>2. קו הביוב יהיה במרחק 1.5 מ' מגבול המגרש.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה קבלת אישור תאגיד מי רעננה לתכנון מערכת המים והביוב. -</p> <p>4. תנאי לאכלוס אישור מהנדס הועדה המקומית על ביצוע מערכת הביוב והניקוז בהתאם לתכנית שאושרה.</p>	
6.3	ניהול מי נגר	
	<p>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.</p> <p>השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>בתחום השטח המיועד לחלחול יבוצעו מתקני השהיה, החדרה וחלחול מי נגר בתיאום עם מהנדס העיר, בשלב תכניות הפיתוח להיתר הבניה.</p>	
6.4	סידורים לאנשים עם מוגבלויות	
	<p>מתן היתר יותנה בעמידה בדרישות מתן נגישות לאנשים עם מוגבלות חושית, פיזיות ותפיסתיות. לבניין תהיה גישה נגישה למפלס הכביש, המדרכה והחניה למבואת הכניסה של הבניין.</p>	
6.5	פסולת בניין	
	<p>1. פינוי פסולת הבניין יעשה בהתאם לתקנות בתכנון והבניה. בקשה להיתר, תנאים ואגרות (תיקון-התשנ"ט 1988)</p> <p>2. הבקשה להיתר תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניין ועודפי עפר.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה - הצגת הסדר הפינוי למהנדס הועדה המקומית. המהנדס יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ובהתאם לכל דין.</p> <p>4. תנאי לאיכלוס - הגשת הקבלות מאתר ההטמנה ליחידה הסביבתית.</p>	
6.6	רישום שטחים ציבוריים	
	<p>לאחר אישור תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום ובה השטחים הציבוריים ירשמו ע"ש עיריית רעננה.</p>	
6.7	תנאים למתן היתרי איכלוס	
	<p>תנאי לאכלוס המבנה יהיה חתימה על הסכם החזקה עם יזם התכנית לגבי זיקת ההנאה בחזית המערבית</p>	



תכנון זמין
הדפסה 25



תכנון זמין
הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6.8	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. הכנת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי: תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור לשכת התכנון המקומית לתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי שתכלול התייחסות לנושאים הבאים: א. יוצג תכנון שמבטיח איכות אדריכלית. יש להתייחס בתכנון לנושאים של אור טבעי ואוורור טבעי ליחידות הדיור ושטחים משותפים. ב. התכנית תכלול פיתוח ותשתיות מפורטות של כל השטח התכנית: תכלול מפלסי בינוי ופיתוח, פתרונות תנועה וחניה לרבות כניסות ויציאות מחניונים, פתרון כל התשתיות הנדרשות לרבות ניקוז, ביוב, מים, חשמל וכיוצ"ב. ג. התכנית תכלול פיתוח זיקת הנאה לרבות פרטי פיתוח, גינון ונטיעות. 2. המבנה יבנה לפי ת"י 413 ויוגשו חישובים ע"י מתכנן שלד המבנה המראים את עמידות המבנה בזמן רעידת אדמה ע"פ התקן הישראלי לרעידות אדמה. 3. אישור להסדרי תנועה זמניים בתקופת הפיתוח במידה ויידרש. 4. בתחום השטחים הפתוחים יבוצעו נטיעות וכן נטיעות צל לאורך המדרכות. עומק האדמה הגננית לא יפחת מ- 1.2 מ' (למעט צנרת חיבורי תשתיות וכיוב')</p>

6.9	זיקת הנאה
	<p>השטח המסומן בתשריט מצב מוצע בסימון זיקות הנאה למעבר רגלי, יירשם ברשם המקרקעין כתנאי להיתר בניה, כמפורט בפרק 4 בנושא זיקת הנאה. זיקת ההנאה תפותח ע"ח היזם ותתוחזק ע"י עיריית רעננה. האחריות על איטום המרתף הינה של היזם</p>

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

6.11	הריסות ופינויים
	<p>1. תנאי למתן היתר בניה הוא הריסה ו/או פינוי המבנים, המתקנים ופסולת הבנין כמסומן בתשריט בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה. 2. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה התש"ל 1970</p>

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

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה	זיקת הנאה תפותח בהינף אחד עם הבינוי כולו.

7.2 מימוש התכנית

5 שנים מיום אישור התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



נספח זכויות מאושרות

לפי תכנית רע/ 2000

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר



קו בנין (מטר)		מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח) (שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי			
4	6	4	4	(3)6	30			(2)	(1) 70		1	מגורים ב דמוי ג'

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה:

(1) חדר יציאה לגג לכל יח"ד עליונה 25 מ"ר בבתי דירות בלבד בגגות שטוחים בלבד לפי תכנית רע/292/א/1

(2) 5% בקומת הקרקע.

(3) 6 יח"ד לדונם לפי רע/2000

(4) בקוטג'ים - 2 קומות , בבניה משותפת - 3 קומות מעל קומת עמודים

