

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 416-0952002

רע/מק/1017 - פרץ 27



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

התכנית מבקשת להוסיף לחלקה יח"ד אחת, כך שיתקבלו בסה"כ 3 יח"ד בחלקה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

רע/מק/1017 - פרץ 27      שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

416-0952002      מספר התכנית

0.822 דונם      1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת      סוג התכנית      1.4 סיווג התכנית

כן      האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מקומית      ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

62א (א) (8)      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
186424	קואורדינאטה X
677893	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
	27	פרץ	רעננה

שכונה רעננה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7649	מוסדר	חלק	373	

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 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רע/1 /292 א. הוראות תכנית רע/1 /292 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רע/1 /292 א
08/11/1990	450	3813	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רע/2000 ממשיכות לחול.	שינוי	רע/2000
30/03/2016	4748	7237	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רע/3000. הוראות תכנית רע/3000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רע/3000
14/10/2002	170	5119	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רע/מק/1 /284 ב. הוראות תכנית רע/מק/1 /284 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רע/מק/1 /284 ב
30/07/2002	3455	5098	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רע/מק/1 /400. הוראות תכנית רע/מק/1 /400 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רע/מק/1 /400



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פבלו אלטמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פבלו אלטמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		11: 41 30/09/2021	פבלו אלטמן	30/09/2021			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		11: 37 30/09/2021	פבלו אלטמן	29/09/2021	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	מצב מאושר	12: 52 12/09/2021	פבלו אלטמן	12/09/2021		1: 500	רקע	זכויות בניה מאושרות

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		הועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה	רעננה	אחוזה	103	09-7610516	09-7610703	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה	רעננה	החרושת	4	09-7610516	09-7610703	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				קרן קיימת לישראל	ירושלים	הקרן הקיימת	1	1-800-250-25 0		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: שרון ינון ת.ז. 023638513

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פבלו אלטמן		פבלו אלטמן אדריכל	תל אביב- יפו	תוספתא	2	03-9199921		Pablo@altman.co.il
	מודד	לאוניד לייפמן	832	לייפמן לאוניד בע"מ	פתח תקוה	פינסקר	15	052-2959820		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

תוספת יח"ד אחת

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

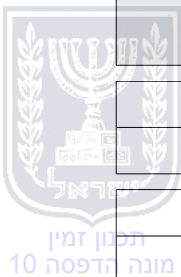
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
1		מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים א'	בלוק עץ/עצים להעתקה
1	מגורים א'	בלוק עץ/עצים לשימור
1	מגורים א'	מבנה להריסה 2

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	822	מגורים
100	822	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	826.53	מגורים א'
100	826.53	סה"כ



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
	כל חומרי הגמר וההוראות העיצוב יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת מסירת תיק מידע להיתר.
<b>ב</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	1. כל הוראות הבינוי למגורים, בהתאם להוראות התכניות החלות והמפורטות בסעיף 1.6. 2. תתאפשר בניית 3 יחידות הדיור במבנה אחד או בשני מבנים, בתנאי שמירת מרחק מינימלי של 5.0 מ' בין שני המבנים.
<b>ג</b>	<b>חניה</b>
	בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה, ולא פחות מ-2 מקומות חניה לכל יחיד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	3	3	3	1 (2)	2 (4)	10	3	35	50 (3)	(2)		(1)	411	822	1	מגורים א'	מגורים א'

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) ממ"ד לכל יח"ד ע"פ התקנות..
- (2) מרתף בקונטור קומת הקרקע לפי תכנית רע/ מק/ 1/ 284 / ב.
- (3) בנוסף יותרו מרתף לפי תכנית רע/ מק/ 1/ 284 / ב, וכן עלית גג לפי תכנית רע/ 1/ 292 / א, וכן ממ"ד לכל יח"ד לפי התקנות..
- (4) בנוסף תותר עלית גג לפי תכנית רע/ 1/ 292 / א.



קדמית תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>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.</p> <p>כמו כן, תוגש תכנית חניה מפורטת לאישור מהנדס העיר בהתאם לתקן החניה הקבוע בתכנית זו.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה ליחיד חדשה, יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט מצב מוצע.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה עבור יחיד הקיימת לתוספת בניה/ להריסה ובניה יהיה התאמת הבינוי לקווי הבניין.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>ההנחיות המרחביות, כפי שימסרו בתיק המידע להיתר, יהוו בסיס להגשת בקשה להיתר בנייה למבנה המגורים.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 תשתיות</b></p> <p>כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 פסולת בניין</b></p> <p>טיפול בפסולת בניין ועודפי עפר יהיה כלהלן:</p> <p>1. פינוי פסולת בניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון) - התשנ"ט, 1998.</p> <p>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.</p> <p>תנאי לקבלת אישור אכלוס - הגשת קבלות המעידות על קליטת פסולת הבנייה באתר מורשה עפ"י כל דין, ליחידה האזורית לאיכות הסביבה.</p> <p>3. תכנית הפיתוח, כמפורט בסעיף 6.1.1 לעיל, תכלול אומדן של כמויות פסולת ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח.</p> <p>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.</p> <p>כל זאת עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.07 או מסמך אחר שיחליף אותו.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 הוראות בינוי</b></p> <p>חומרי הגמר והוראות הבינוי יהיו בהתאם להנחיות המרחביות ו/או הפרטניות שימסרו בשלב הנפקת תיק מידע להיתר.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 בניה ירוקה</b></p> <p>היתר הבנייה במגרש המגורים ינתן בכפוף לעמידה בהוראות האוגדן הירוק ובאישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה.</p> <p>תנאי למתן היתר אכלוס - אישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה על עמידה בהוראות</p>	<p><b>6.6</b></p>

<b>6.6</b>	<b>בניה ירוקה</b>
	האוגדן.

<b>6.7</b>	<b>חניה</b>
	החניות יהיו עפ"י תקן החניה התקף בעת מתן היתר בניה, ובכל מקרה לא פחות מ-2 מקומות חניה לכל יח"ד.

<b>6.8</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>1. חישוב ניהול הנגר יעשה באחת משתי דרכים אפשרויות (המחמירה מביניהן):</p> <p>א. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת מי נגר עיליים וחלחול לתת הקרקע בתחום המגרש.</p> <p>בתחום השטח המיועד לחלחול יבוצעו מתקני החדרה חלופיים אשר יפצו באופן מלא על צמצום השטח החדיר למים, בתיאום עם מהנדס העיר, בשלב תכניות הפיתוח להיתר בניה.</p> <p>ב. לחלופין, ניתן לחשב את יעד נפח הנגר לטיפול עפ"י תמ"א 1 התקפה בעת הוצאת היתר. בהתאם ליעד נפח הנגר שייקבע, בקשה להיתר בניה תציג באופן מפורט את אמצעי ניהול מי הנגר, על מנת להוכיח עמידה ביעד ניהול הנגר שנקבע. הפתרונות יכללו אמצעים לאיגום, השאייה, חלחול והחדרה. אמצעי ניהול הנגר יהיו באישור מהנדס העיר.</p> <p>2. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p>

<b>6.9</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>על תא שטח בו מסומנים עצים בוגרים בתשריט בסימונים של "עץ לשימור", "עץ להעתקה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בנייה במגרש הכולל עצים בוגרים - תיאום מול פקיד היערות.</p> <p>ד. עצים המיועדים להעתקה - יועתקו בליווי אגרונום ועפ"י מפרט טכני מתואם.</p> <p>ה. כל העתקת עץ תבוצע בכפוף לרישוי עפ"י פקודת היערות ותלווה בכתב התחייבות מאת יזם ההיתר למימוש ערך חליפי, עפ"י דרישה והנחיות פקיד היערות.</p>

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

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

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

מתוקף תכנית רע/2000

מס' יח"ד	קווי בנין (מטר)				מספר קומות		סה"כ % בניה מותרים	שטח בניה מירבי בקומה (%)	גודל מגרש (מ"ר)	מס' חלקה	יעוד
	קדמי	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	אחורי	מתחת לכניסה קובעת	מעל לכניסה קובעת					
2	5	3	3	(4)3	(3)1	(2)2	(1)50	35	822	373	מגורים א'

### הערות:

- (1) בנוסף יותרו מרתף לפי תכנית רע/מק/1/284 ב, וכן עלית גג לפי תכנית רע/1/292 א, וכן ממ"ד לכל יח"ד לפי התקנות.
- (2) בנוסף תותר עלית גג לפי תכנית רע/1/292 א
- (3) מרתף בקונטור קומת הקרקע לפי תכנית רע/מק/1/284 ב
- (4) לפי רע/2000, קו בניין לאורך שצ"פ יהיה קו בניין צדדי