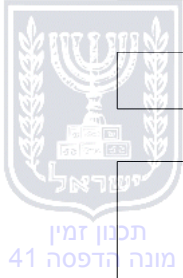


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 416-0594705

רע/מק/882 - ברנר 31



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

מבנה מגורים חדש ברחוב ברנר 31, רעננה. במגרש בית צמוד קרקע בן קומה 1 המיועד להריסה. המגרש נימצא במתחם תכנון 111 בהתאם לתכנית המתאר רע/3000.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

רע/מק/882 - ברנר 31

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 416-0594705

0.696 דונם

1.2 שטח התכנית

סיווג התכנית 1.4 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

רעננה	מרחב תכנון מקומי
188601	קואורדינאטה X
675842	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

רחוב ברנר, רחוב מגורים שראשיתו ברחוב אחוזה

### 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	ברנר	31	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6586	מוסדר	חלק	127	

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 41



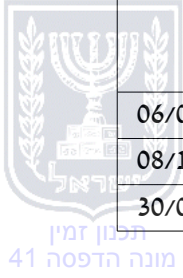
תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

**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			נתנאל בן יצחק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נתנאל בן יצחק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		14: 38 19/05/2021	נתנאל בן יצחק	19/05/2021			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי מחייב לעניין קווי בניין, ולגובה המבנה	21: 14 29/09/2021	נתנאל בן יצחק	09/09/2021		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		21: 22 29/09/2021	גיל לוין	01/08/2021	17		מנחה	ניקוז
לא	תכנית מצב מאושר	12: 34 29/09/2021	נתנאל בן יצחק	19/05/2021		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 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

**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	דורון יעקבי			תל אביב- יפו	לבנדה	2			doron@reba r-dev.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דורון יעקבי			תל אביב- יפו	(1)		054-9433841		

(1) כתובת: תל אביב לבנדה 2.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אורי יעקבי			תל אביב- יפו	דרזנר יחיאל	59	054-9433841		
בעלים		אייל יעקבי			תל אביב- יפו	אהבת ציון (1)	16 ב	054-9433841		
בעלים		אמיר יעקבי			רמות השבים	שרת משה	24	054-9433841		
בעלים		אריאל יעקבי			תל אביב- יפו	דרזנר יחיאל	59	054-9433841		
בעלים		דורון יעקבי			תל אביב- יפו	לבנדה (2)	2	054-9433841		
בעלים		טל יעקבי			בית דגן	יסמין	10	054-9433841		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		עדינה יעקבי			תל אביב-יפו	אהבת ציון	16 ב	054-9433841		
בעלים		קרן יעקבי			בית דגן	יסמין	8	054-9433841		

(1) כתובת : אהבת ציון 16ב.

(2) כתובת : תל אביב לבנדה 2.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

**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	נתנאל בן יצחק		נתנאל בן יצחק	תל אביב-יפו	שור	16	03-6059166		nettanelbi@gmail.com
אינסטלציה	יועץ תשתיות	פליקס גורודין			פתח תקוה	(1)				tsipyg@gmail.com
ניקוז	יועץ תשתיות	גיל לוין			חיבת ציון	(2)	4			office@ecocycle.co.il
מודד	מודד	חוסאם מסארוה	894		טייבה	(3)		09-7990140		mhmed10@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. 2784.

(2) כתובת : ת.ד. 128.

(3) כתובת : ת.ד. 629.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

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. הריסת מבנה קיים.
2. הגדלת אחוזי בניה כוללים מעל מפלס הכניסה הקובעת מ- 75% ל - 260%.
3. הגדלת מספר יח"ד מ - 4 יח"ד ל - 13 יח"ד
4. שינוי מספר הקומות מק. עמודים + 3 ק.גג, לק. קרקע+6 ובנוסף קביעת 3 קומות בתת הקרקע.
5. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין למרפסות.
6. הגדלת תכסית ל - 50%
7. הרחבת רחוב ברנר ברוחב של 1.25 מ'.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 41תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
דרך מוצעת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב' דמוי ג'	696	100
סה"כ	696	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	34.46	4.96
מגורים ג'	660.71	95.04
סה"כ	695.16	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



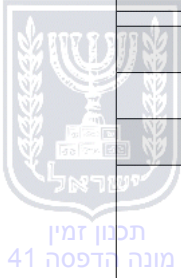
תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b>                      במבנה יותרו 13 יח"ד                      א. 4 יח"ד מסך הדירות המוצעות, יהיו דירות קטנות בשטח של 75מ"ר-80 מ"ר ברוטו.                      ב. יותרו מרפסות מקורות ע"פ תקנות התכנון והבניה לכל יח"ד המאושרות סה"כ 4 יח"ד ול-9 יח"ד חדשות יותרו מרפסות בשטח עד 12 מ"ר. שטחים אלו לא יבואו במניין השטחים המותרים לבניה. ניווד זכויות אלו יחשב כסטיה ניכרת.                      ג. תותר הקמת מחסנים דירתיים בקומת הכניסה ובקומות המרתף.                      ד. גובה קומת קרקע לא יעלה על 4 מ'                      ה. גובה קומה טיפוסית לא יפחת מ- 3.15 מ' ולא יעלה על 3.5 מ' ברוטו.                      ו. בקומת הקרקע יוקצה שטח שלא יפחת מ- 65 מ"ר וישמש את כלל דיירי הבניין, שטח זה יירשם כשטח משותף לכלל הדיירים ע"פי תקנה 27.                      ז. בקומת הקרקע ניתן לאפשר דירות גן אשר לא יופנו לרחוב.                      ח. גובה מבואת הכניסה למבנה לא יעלה על 6 מ'.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b>                      א. תותר הקמת חניון תת קרקעי בגבולות המגרש                      ב מרתף יותרו שימושים של חניה, מבואות, מחסנים, חדרים טכניים, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, מקלט.</p>
ג	<p><b>גגות</b>                      מעל הדירות בקומה השישית לא תתאפשר בנייה נוספת למגורים ולא יבנו חדרי יציאה לגג, למעט יציאה מחדר מדרגות משותף.</p>
ד	<p><b>חניה</b>                      א. תקן החניה למגורים יהיה ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.                      ב. החניה למגורים תהיה תת קרקעית.</p>
ה	<p><b>עיצוב אדריכלי</b>                      הוראות בדבר עיצוב המבנה, חומרי הגמר, פרטים מנחים וכיוצ"ב - בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת קבלת תיק מידע להיתר.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים



<b>4.2</b>	<b>דרך מוצעת</b>
	לפי השימושים המותרים בדרך בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

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	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
4 (6)	5 (5)	3.5 (4)	3.5 (3)	3	7 (2)	25 (1)	20	13	50	1982.13		367.85	1350	660.71	1	מגורים ג'



תכנון זמין  
ההדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
156		מגורים ג'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

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) מתייחס למפסל רצפת גג עליון (תקרת קומה שישית).
- (2) ק+שש.
- (3) צפוני.
- (4) דרומי.
- (5) קו בניין, מזרחי למרפסות יהיה 3 מ' מגבול מגרש.
- (6) קו בניין מערבי למרפסות יהיה 2.4 מ' מגבול מגרש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>בניה ירוקה</b>
	<p>היתרי בנייה יינתנו בכפוף לת"י 5281 לבניה ירוקה. תנאים להיתר בניה יהיו קבוע במסמכי התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה ובהתאם לדרישות עיריית רעננה</p>
<b>6.2</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>יותר 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. בתחם השטח המיועד לחלחול יש לבצע מתקני השהייה, החדרה וחלחול מי נגר בתיאום עם מהנדס העיר, בשלב תכניות הפיתוח להיתר בניה. השטחים חדירי מים יכולים להיות מגוונים או מחופים בחומר מחלחל.</p>
<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
	<p>תחנות טרנספורמציה: 1. במידת הצורך ודרישת חברת חשמל, תותר הקמת טרנספורמציה פנימית באיזור המגורים, בתוך המבנים ו/או המרווחים קדמיים, צדדים ואחוריים ו/או בתת הקרקע. על יוזם התכנית להקצות אם יידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך מגרש הבניה מקום מתאים - חדר או שטח קרקע לפי הנדרש בשביל תחנות טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה. 2. על מגיש בקשת היתר הבניה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון, בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה חדשה בבניין או במגרש. לא תתקבל תכנית בניה אשר אינה כוללת (במידת הצורך) חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת חשמל. 3. תחנות הטרנספורמציה יעמדו בהנחיות המשרד להגנת הסביבה לנושא קרינה.</p>
<b>6.4</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	<p>1. תעשה הפרדה מלאה בין מערכת הביוב ומערכת הניקוז. 2. קו הביוב יהיה במרחק 1.5 מ' מגבול המגרש. 3. תנאי למתן היתר בניה - קבלת אישור תאגיד מי רעננה לתכנון מערכת המים והביוב. 4. תנאי לאכלוס - אישור מהנדס הוועדה המקומית על ביצוע מערכת הביוב והניקוז בהתאם לתכנית שאושרה.</p>
<b>6.5</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>בתחומי השטחים הפתוחים יתבצעו נטיעות וכן נטיעות צל לאורך המדרכות עומק האדמה הגננית לא יפחת מ- 1 מ' (למעט צנרת חיבור תשתית וכיוב').</p>
<b>6.6</b>	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>
	<p>מתן היתר בניה יותנה בעמידה בדרישות מתן נגישות לאנשים עם מוגבלות חושית, פיזיות ותפיסתיות. לבנין תהיה גישה נגישה למפלס הכביש, המדרכה והחניה למבואת הכניסה של הבניין.</p>
<b>6.7</b>	<b>פסולת בניין</b>
	<p>1. פינוי פסולת הבניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה, בקשה להיתר, תנאים ועגרות (תיקון - התשנ"ט 1988). 2. הבקשה להיתר תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניין ועודפי עפר ממוקדי הפיתוח.</p>



<b>6.7</b>	<b>פסולת בניין</b>
	<p>3. תנאי להיתר בניה - הצגת הסדר הפיננסי למהנדס הועדה המקומית המהנדס יקבע כי פיננסי שפכי העפר ופסולת הבניין ייעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ובהתאם לכל דין.</p> <p>4. תנאי לאכלוס - הגשת הקבלות מאתר ההטמנה ליחידה הסביביתית.</p>
<b>6.8</b>	<b>רישום שטחים ציבוריים</b>
	<p>לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ובה השטחים הציבוריים יירשמו ע"ש עיריית רעננה.</p>
<b>6.9</b>	<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>
	<p>תנאי לאישור אכלוס יהיה אישור מהנדס העיר על ביצוע מתקני השהייה, החדרה וחלחול כנדרש.</p>
<b>6.10</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<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:</p> <p>א. יוצג תכנון שמבטיח איכות אדריכלית. יש להתייחס בתכנון לנושאים של אור טבעי ואוורור טבעי ליחידות היורד ושטחים משותפים.</p> <p>ב. התכנית תכלול פיתוח ותשתיות מפורטות של כל שטח התכנית: תכלול מפלסי בינוי ופיתוח, פתרונות תנועה וחניה לרבות כניסות ויציאות מחניונים, פתרון כל התשתיות הנדרשות לרבות ניקוז, ביוב, מים, חשמל ויוצ"ב</p> <p>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.</p> <p>3. אישור להסדרי תנועה זמניים בתקופת הפיתוח במידה ויידרש.</p>
<b>6.11</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	<p>1. תנאי למתן היתר בניה הוא הריסה ו/או פינוי המבנים, המתקנים ופסולת הבניין כמסומן בתשריט בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה התש"ל - 1970.</p>
<b>6.12</b>	
	<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p>

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

תוך 5 שנים מיום אישור התכנית





תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

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)	מס' חלקה	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
							אחורי	קידמי	צידי	מתחת לכניסה הקובעת	שרות
6	5	4	-----	4 (2)*	30	-----	-----	70 (1,3) *	696	127	מגורים ב' דמוי ג'

(1) בנוסף בנייה בגג לפי רע/292/א1

(2) בקוטגים – 2 קומות על גבי או ללא קומת עמודים, בבניה משותפת – 3 קומות מעל קומת עמודים.

(3) 5% בקומת הקרקע



1 תורשואמ הינב תויוכז חפסנ 14:38:00

תכנית 416-0594705 19/05/2021 14:38:00 נספח זכויות בניה מאושרות

---

