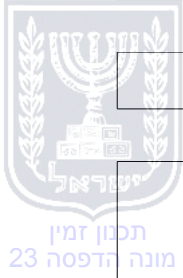


הוראות התכנית

תכנית מס' 416-1053909

רע/מק/906 מוצקין 12



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

במגרש קיים מבנה צמוד קרקע שמיועד להריסה.
עפ"י רע/3000 אזור התייחסות 107 ולמתחם התכנון בניה מרקמית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רע/מק/906 מוצקין 12

ומספר התכנית

מספר התכנית 416-1053909

1.2 שטח התכנית 0.735 דונם

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

רעננה	מרחב תכנון מקומי
187802	קואורדינאטה X
676733	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

ממזרח לרח' מוצקין.

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	מוצקין	12	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6580	מוסדר	חלק		170

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 23



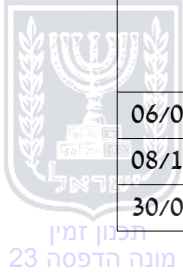
תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/01/1999		1548	4719	לביטול	החלפה	רע/1/292/א
08/11/1990		450	3813	לביטול	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			איילת עומר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איילת עומר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 17 24/07/2022	איילת עומר	13/06/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	מחייב לעניין גובה המבנה.	14: 44 22/12/2022	איילת עומר	22/12/2022	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		15: 09 22/12/2022	רמי ראובני	22/12/2022	1	1: 100	מנחה	חניה
כן		16: 43 01/08/2022	איילת עומר	01/08/2022	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		09: 56 13/12/2022	אמיתי לביא	13/12/2022	4		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	חוות דעת הידרולוגית לניהול מי נגר עילי	12: 00 01/12/2022	ניצן מזרחי	01/12/2022	26		מנחה	ניהול מי נגר

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
	פרטי	טל קידר		קידר מבנים בע"מ	רעננה	החרושת	19	09-7431329		rishui@kedar- mivnim.co m

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	טל קידר		קידר מבנים בע"מ	רעננה	החרושת	19	09-7431329		rishui@kedar- mivnim.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	איילת עומר		איילת עומר אדריכלים בע"מ	רעננה	התדהר	5	09-745-8392		omer@omer- arch.co.il
	מודד	לאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	(1)		03-9310021		ll@llmoded.c om
אדריכל נוף	יועץ נופי	אריאל סדרה	30045174	מתכנן נוף ופיתוח בע"מ	הוד השרון	(2)		09-7407401		ariel@asadra. co.il
תנועה	מהנדס	רמי ראובני	31513	רמי ראובני הנדסה ופיתוח בע"מ	רעננה	הטללים	40	09-7742416		ruddy.tnua@ gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגרונום	אגרונום	אמיתי לביא			צפריה	הגפן	46			laviamitai@gmail.com
גיאלוג ויועץ סביבתי	יועץ	ניצן מזרחי		ורידיס קרקות מזוהמות בע"מ	רחובות	המנוף	3	08-9408922		Nitzan_m@groupve.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 9312 פי"ת 49193.

(2) כתובת: ת.ד. 25.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

הריסת מבנים קיימים.

הגדלת אחוזי בניה מ-75% ל-246% ברוטו.

הגדלת מספר יח"ד מ-4 יח"ד ל-13 יח"ד למגרש.

שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין למרפסות.

שינוי מספר קומות מ-4 (ע+3) ל-7 (ק+6).

קביעת 50% תכסית קרקע.

קביעת הוראות בינוי.

תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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
מבנה להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב' דמוי ג'	735	100
סה"כ	735	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	735.55	100
סה"כ	735.55	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>סה"כ 7 קומות (ק"ק+6 קומות) מעל מרתפי חניה. גובה קומה טיפוסית לא יפחת מ 3.15 מטר ברוטו ולא יעלה על 3.5 ברוטו. גובה קומת קרקע לא יעלה על 4 מ'.</p> <p>בקומת הקרקע של המבנה יהיו שטחים משותפים בשטח שלא יפחת מ 5 מ"ר עבור כל דירה (65 מ"ר לפחות). השטחים המשותפים בקומת הקרקע יכללו: מועדון דיירים וחדר עגלות. שטח זה יירשם כשטח משותף לכלל הדיירים עפ"י תקנה 27</p> <p>כל החניות יהיו בתת-הקרקע.</p> <p>יותר במרתף שימושי חניה, מחסנים ומתקני טכניים. בתת-הקרקע, ניתן להגיע עד קו בניין 0 בהתאם לסעיף 6.4 ניהול מי נגר.</p> <p>פיתוח החזית הקדמית ברצועת גינון רציפה, ככול הניתן, בתוך תחומי המגרש, כאשר בית הגידול של כל עץ בוגר למטרות הצללה יעמוד על מינימום 10 מ"ק ועומק אדמת בית הגידול המינימאלי יעמוד על 1.2-1.5 מטר. במידה והנטיעות יבוצעו מעל שימושים בתת הקרקע יש לתכנן חתך בעומק 1.5 מ' נטו ככול הניתן.</p> <p>תמהיל דירות: סה"כ 13 יח"ד. 4 יח"ד קטנות - בין 75 עד 80 מ"ר - 30% מסך יח"ד.</p> <p>מרפסות: שטח המרפסות ל-4 יח"ד המאושרות יהיו עפ"י התקנות ול-9 יח"ד הנוספות יותרו מרפסות בשטח של עד 12 מ"ר לכל יחידה. שטחים אלו לא יבואו במניין השטחים המותרים לבנייה. לא ניתן לנייד זכויות אלו. ניווד זכויות אלו יחשב סטייה ניכרת.</p> <p>מחסן דירתי יהיה עד 6 מ"ר לכל יח"ד ויוגדר כשטח שירות. חובה יהיה להצמיד מחסן דירתי לכול יח"ד. שטחי המחסנים ימוקמו בקומת הקרקע ובקומת המרתף בלבד.</p> <p>מתקנים טכניים: בקומת המרתף, בקומת הקרקע ובקומת הגג העליון - מתקנים טכניים כגון: חדרי משאבות, מכלי מים, חדר גנרטור וקולטי שמש.</p>



מגורים ג'	4.1
<p>כל חומרי הגמר והעיצוב האדריכלי יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת קבלת תיק מידע להיתר. לרבות, הפניית מסתורי כביסה לחזית הרחוב, הפניית דירות גן לחזית, תכנון מרפסות זיז וכד'.</p>	



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)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
156	5 (7)	5 (6)	3.5 (5)	3.5 (4)	7 (3)	24.5 (2)	13	50	1600		450	1355 (1)	735	מגורים	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) כולל 65 מ"ר שטחים משותפים לרווחת הדיירים.
- (2) לא כולל גובה מעקות ויציאת חדר המדרגות.
- (3) ק.קרקע+6 קומות.
- (4) קו בניין דרומי.
- (5) קו בניין צפוני.
- (6) קו בניין מזרחי- למרפסות - 3.00 מ'.
- (7) קו בניין מערבי - למרפסות - 3.00 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	<p>כל החניות יהיו בתת הקרקע עפ"י התקן התקף בעת מתן ההיתר. לעת תכנון מפורט יש לאוורר את מרתפי החניה עפ"י תקנות האוורור ייעשה לפי ההנחיות המרחביות ולא יופנו פתחי אוורור לפתחים ולמעבר לעוברים ושבים. עמוד החשמל בחזית יועתק בהתאם לדרישות ח"ח.</p>
6.2	בניה ירוקה	<p>1. כל היתרי הבניה בתחום תכנית זו יינתנו בכפוף להוראות תקן 5281 לבניה ירוקה. תנאים להיתר בניה יהיו כקבוע במסמכי התקן בעת הבקשה להיתר. 2. תנאי למתן אישור איכלוס - אישור מכון התקנים לעמידה בכל דרישות התקן וזכאות לתו תקן. 3. יעשה שימוש במערכות חוסכות מים. 4. הבקשה להיתר תכלול הנחיות להפרדת הפסולת הביתית.</p>
6.3	ביוב וניקוז	<p>1. תעשה הפרדה מלאה בין מערכת הביוב ומערכת הניקוז. 2. קו הביוב יהיה במרחק שלא יעלה על 1.5 מ' מגבול המגרש ובתחומו.</p>
6.4	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. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר מים (כגון: חצץ, חלוקים, ריצוף מחלחל וכד'). בתחום השטח המיועד לחלחול יבוצעו מתקני השהיה, החדרה וחלחול מי נגר בתיאום עם מהנדס העיר, בשלב תכניות הפיתוח להיתר הבניה. לחלופין ניהול מי הנגר העילי יתוכנן בהתאם לחישוב על פי הוראות תמ"א 1 החדשה. היקף ניהול הנגר העילי בתוכנית יקבע בהתאם לנספח ההידרולוגי שיאושר על ידי מהנדס העיר.</p>
6.5	שמירה על עצים בוגרים	<p>01. נספח עצים בוגרים: א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית. 02. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור: א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו. ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח. ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרותו, ייעשו בזהירות</p>

6.5

שמירה על עצים בוגרים

רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור הועדה המקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

03. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.

ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

04. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.

ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית / מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.

ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

05. נדרש אישור תכנית פיתוח ע"י אדריכל העיר ועפ"י הנחיותיו. תכנית זו תכלול בין היתר, הנחיות לשמירה על עצים בוגרים עפ"י סעיף 83/ג תיקון 89 לחוק.

6.6

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

מתן היתר בניה יותנה בעמידה בדרישות מתן נגישות לאנשים עם מוגבלות חושיות, פיזיות ותפיסתיות. לבניין תהיה גישה נגישה ממפלס הכביש, המדרכה והחנייה למבואת הכניסה של הבניין.

6.7

תנאים בהליך הרישוי

תנאי למתן היתר יהיה הגשת תכנית פיתוח מפורטת המציגה פתרונות להפרשי גבהים עם שכנים גובלים, התאמת גבהי הפיתוח במגרש לשיפוע צד תקני במדרכה, וכל הנדרש לקבלת אישור מחלקת פיתוח נוף לתכנית הפיתוח.

תנאי להיתר בניה יהיה הכנת דוח הידרולוגי לאישור מהנדס העיר.

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון

6.7	תנאים בהליך הרישוי
	<p>והבניה התשכ"ה 1965.</p> <p>לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום והשטחים הציבוריים ירשמו על שם עיריית רעננה.</p>



6.8	הריסות ופינויים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה, ייהרסו ע"י היזם ועל חשבונו. 2. פינוי פסולת הבניין ייעשה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תיקון- התשנ"ט 1988. 3. יש לפנות פסולת בניה לאתר מורשה ע"י המשרד לאיכות הסביבה. 4. הבקשה להיתר תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניין ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח. 5. תנאי להיתר בניה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הוועדה המקומית. המהנדס יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ובהתאם לכל דין. 6. תנאי מתן היתר לאכלוס, הגשת הקבלות מאתר ההטמנה ליחידה הסביבתית. 7. הניהול הסביבתי של האתר בעת הבניה, יבוצע לפי תכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבניה, בהתאם לתקן הבניה הירוקה (ת"י 5281). יעשה שימוש באמצעים ובשיטות בניה רב-פעמיות ויינקטו אמצעים לצמצום פסולת הבניה ולמחזוריה. 8. פינוי הפסולת וההריסות יהיה באחריות היזם ועל חשבונו.



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

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

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

--





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י רע/2000

תוכנית מספר: 416-1053909 שם התוכנית: רע/מק/906-מוצקין 12.

עורך התוכנית: אדר' אילת עומר תאריך: 16-03-2022 חתימה: _____

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מספר חלקה	יעוד
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
6	4	4	5		ע+3		6	4		75			35	515	735	170	מגורים ב' דמוי ג'

