

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' רע/מק/1/438

חילופי שטחים בין מגורים לש.ב.צ ברח' הרצל ופינס

אגף הנדסה

23-07-2007

נתקבל

מרכז

מחוז

רעננה

מרחב תכנון מקומי

יפורסם  
ברשומות

נ.צ. מרכזי קואורדינאטות: מזרח מערב 187700 צפון דרום 676200

סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת.  
איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.  
הפקדה בסמכות ועדה מקומית.  
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים.

**דברי הסבר לתכנית**

תוכנית בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62'א(1) - איחוד וחלוקה של מגרשים, כמשמעותם בפרק ג' סימן ז' לחוק, ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע.

כמו כן, מוצעת הרחבת הדרך ברח' פינס יהודה הלוי, עפ"י סעיף 62'א(2) - הרחבת דרך בתוואי המאושר בתכנית בת תוקף.

בעקבות האיחוד והחלוקה מחדש ישונה מיקום השטח הציבורי והשטח לבניה למגורים, (ללא שינוי בגודל השטח המיועד לכל מטרה) כך שמיקום השטח למטרה ציבורית יקבע ברחוב אחוזה פינת הרצל, שטח עליו קיימת באר מים ומתקן ציבורי נוסף, ומיקום השטח המיועד לבניה למגורים יקבע ברחוב פינס פינת רחוב יהודה הלוי.

החלפת מיקום יעודי הקרקע ללא תוספות שטח בשני היעודים כאמור, נותנת פתרון למצב הקיים כיום, לפיו בפועל נעשה שימוש לצרכי ציבור בקרקע שיעודה מגורים.

סה"כ השטח המיועד למגורים נותר ללא שינוי.

## מחוז מרכז

## תכנית מס' רע/מק/1/438

יפורסם  
ברשומות**1. זיהוי וסיווג התכנית**חילופי שטחים בין מגורים לש.ב.צ ברחובות  
הרצל ופינס.

1.1 שם התכנית

יפורסם  
ברשומות

9.706 דונם

1.2 שטח התכנית

הגשה לוועדה מקומית

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה

14.01.06

תאריך עדכון

תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת .

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

יפורסם  
ברשומות

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

סוג איחוד  
וחלוקה

ועדה מקומית

מוסד התכנון  
המוסמך להפקיד  
את התכנית

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים.

אופי התכנית

**1.5 מקום התכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רעננה  
 קואורדינטה X מזרח מערב 187700  
 קואורדינטה Y צפון דרום 676200
- 1.5.2 תאור מקום רח' הרצל בקטע שבין אחוזה לפינס, ורח' פינס בקטע שבין הרצל ליהודה הלוי.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית רעננה  
 התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית יפורסם ברשומות  
 ישוב שכונה רחוב מספר בית רעננה רחובות הרצל ופינס.
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית יפורסם ברשומות

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6583	מוסדר	חלק מהגוש	43,454,495,573	32,122,123,494

**הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**

1.5.6 גושים ישנים יפורסם ברשומות

מספר גוש	מספר גוש ישן
6583	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי
------------

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

יורסם  
ברשומות

### 1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רע/2000	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רע/2000 ממשיכות לחול.	3813	08.11.90
רע/166	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רע/166, ממשיכות לחול.	2884	20.01.83
רע/292/א'	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רע/292/א', ממשיכות לחול.	4719	06.01.99

### 1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלוונטי			

### 1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

### 1.6.4 ערר על התכנית

לא רלוונטי
------------

**1.7 מסמלי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
חוראות התכנית	מחייב		18		14.01.06	אדר' אריאל וטרמן, עיריית רענה.	ועדה מקומית.	
תשריט התכנית	מחייב	1:1250		1	14.01.06	אדר' אריאל וטרמן, עיריית רענה.	ועדה מקומית.	
לוח איזון והקצאות	מחייב		8			אתיקם ביתן ושורת בעי"מ, שמאי מקרקעין ויועצי נדל"ן	ועדה מקומית	

כל מסמלי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משללמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים למי עוצמים תגבולה החולאות על התשריטים.

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התכנית**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
taba@rahana.muni.il	09-7610703		09-7610518	רחוב השוק 6, רעננה	עיריית רעננה			ועדה מקומית		מגיש התכנית

**1.8.1.1 יזם במועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במועל
taba@rahana.muni.il	09-7610703		09-7610516	חשוק 6, רעננה	ועדה מקומית לתכנון ובנייה, רעננה					יזם במועל

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
labat@raanana.tnu.ac.il	09-7610703		09-7610516	רחוב השוק 6 , רעננה	עיריית רעננה	76753	013197363	אריאל וטרמן	אדריכל ומתכנן ערים
			03-5498816	ת.ד. 1258 רמת השרון		831		י.מ. דותן בע"מ	מודד מוסמך
assaf@ab-slamain.com	03-6095094		03-6095091	רח' ויצמן 30 תל אביב 62091	אחיקים ביתן ושות' בע"מ	100	003119161	אחיקים ביתן	כלכלי ושמאי מקרקעין, מוסמך במיתל עסקים
									שמאי



**1.9 הגדרות בתכנית**סעיף  
רשות

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**יפורסם  
ברשומות

- איחוד וחלוקה מחדש לפי סימן ז', סעיף 125 לחוק – ללא הסכמת הבעלים.
- החלפת שטחים ושינוי מיקום היעודים – החלפת מיקום ש.ב.צ עם המגורים.
- הרחבת דרך.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**יפורסם  
ברשומות

- החלפת מיקום ש.ב.צ עם מגורים.
- קביעת השימושים המותרים בכל יעוד.
- קביעת הוראות בנייה.
- הרחבת דרך.
- איחוד וחלוקה מחדש לפי סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, ללא הסכמת הבעלים.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית****שטח התכנית**

9,706 מ"ר.

**שטח למגורים:**

מגורים ב: סה"כ שטח מגרשים 367 מ"ר.

סוג נתון כמותי	סה"כ במצב המוצע
שטח התכנית – דונם	9,706 דונם.
מגורים – מספר יח"ד	1
מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר	275 מ"ר.
תכסית	35% בקומה.

**א. הסבה של יעודי קרקע שנקבעו בתכנית מתאר מקומיות ובתכניות מפורטות**

1. יעודי קרקע במצב המאושר  
שטח לבנין ציבורי, מגורים ודרך.

2. יעודי קרקע במצב המוצע  
שטח לבנין ציבורי, מגורים ודרך.

**ב. הסבה של יעודי הקרקע שנקבעו בתכנית מתאר ארציות או מחוזיות****ג. קביעת יעודי הקרקע למגורים**

מגורים ב'

**ד. יעודי קרקע ושימושים – כללי**

שימושים	יעוד
מבנה מגורים .	מגורים ב'
שימושים המותרים בסעיף 4.2	שטח בנין ציבורי
שימושים המותרים בשטח דרך בתכנית מתאר רע/1/166.	דרכים

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

מגרשים / תאי שטח	יעוד
2002	מגורים ב'
2003	שטח בנין ציבורי
2001	דרך מוצעת
495,454,573,123/1,2004	דרכים

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של המגרש בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

## 4. יעודי קרקע ושימושים

### 4.1 מגורים ב'

#### 4.1.1 שימושים

א. מגורים.

#### 4.1.2 הוראות

- א. הוראות בניוי
1. זכויות הבניה לכל מגרש יהיו בהתאם לטבלת זכויות הבניה .
  2. יח"ד אחת בשתי קומות.
  3. 275 מ"ר שטח עיקרי.
  4. מפלס הכניסה הקובעת למבנה לא יעלה על 1.5 מ' מפני המדרכה הגובל במגרש.
- ב. חומרי גמר
- באישור מהנדס העיר.
- ג. הוראות בנייה על גגות
1. גג המבנה יהיה מרעפים בגוון אדום אחיד ובשיפוע אחיד, בהיטל שיכסה לפחות 60% משטח הגג .
  2. שטח מבונה בחלל הגג אשר גובהו ממפלס רצפת החלל ועד התקרה עולה על 1.80 מ' יחשב כשטח עיקרי במסגרת מניין השטחים העיקריים המותרים בתכנית זו, ולא יעלה על 15% משטח המגרש.
  3. על בניית הגג יחולו כל הוראות הבניה הנוגעות לבניית גגות רעפים כמפורט בתכנית מתאר מס' רע/1/292א'.
- ד. חניה
- החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, ולא פחות משני מקומות חנייה.

- ה. פיתוח סביבתי
1. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.
  2. תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר.

## 4.2 שטח לבניין ציבורי

### 4.2.1 שימושים

- א. מתקנים הנדסיים לרבות בארות מים.
- ב. גינון וחנייה.
- ג. שימושים המותרים בתכנית רע/2000.

### 4.2.2 הוראות

- א. הוראות בינוי עפ"י הוראות בינוי לבנייני ציבור בתכנית רע/2000
- ב. תשמר זיקת הנאה למעבר אל חלקה מס' 42 כמסומן בתשריט.
- ג. קו בנין מערבי- ניתן לבנות בקיר משותף על קו בנין 0. כמו כן לחלקה מס' 42 תשמר אפשרות בניה בקיר משותף על קו בנין מזרחי 0. בניה כנ"ל תהיה ללא פתחים.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

יעוד	מס' מנרש	שטח מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			שטחי בניה (מ"ר)	מספר יח"ד	מספר קונסוס לקניסות	מספר קונסוס לקניסות	קווי בנין (מטר)	אחורי
			מספר קונסוס לקניסות	מספר קונסוס לקניסות	מספר קונסוס לקניסות						
מגורים ב	2002	367	מספר קונסוס לקניסות	מספר קונסוס לקניסות	מספר קונסוס לקניסות	1	1	2	1	קווי בנין המתואר בתשריט	אחורי
			275	7.5	282.5						
			מספר קונסוס לקניסות	מספר קונסוס לקניסות	מספר קונסוס לקניסות						
			מספר קונסוס לקניסות	מספר קונסוס לקניסות	מספר קונסוס לקניסות						

- כולל שטח עיקרי בחלל הגג עפ"י סעיף 4.1.2 ג-ג. עד 15% משטח המגרש, (כולל במניין השטח העיקרי המפורט בטבלה).
- שטח מרתף בקונסור קומת קרקע יהיה שטח שרות נוסף למפורט בטבלה, ויחולו עליו כל הוראות הבניה המפורטות בתכנית מתאר מס' רע/מק/1/284ב.
- לא כולל חלל גג.

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- א. טרם הוצאת היתר הבניה יפקיד יזם הבקשה להיתר בניה כתב התחייבות כלפי עיריית רעננה, כי במידה שבעת מימוש זכויות הבניה ייפגע העץ הקיים באתר, יממן נטיעת 10 עצים בוגרים מכל סוג שהוא לפי הנחיות העירייה בשטחים ציבוריים, בכל מקום עליו יורו נציגי האגף לחזות העיר. לרבות סידורי ההשקיה והערוגות הנדרשים.

**6.2 היטל השבחה**

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**6.3 הפקעות לצרכי ציבור**

- השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

**6.4 חלוקה ורישום**

- א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
- וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

**7. מימוש התכנית**

- זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

**8. אישורים וחתימות**

**8.1 אישורים**

אישורים להפקדה		
חתימת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית



אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
<p>ועדה מקומית                      אישור תכנית מחוץ... בעל תוקף 438                      הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית                      בישיבה מס' 2006 מיום 21.06                      הממונה על המחוז ויו"ר הועדה                      ויו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>דורון יום טוב ניב, עו"ד                      יו"ר ועדת משנה                      לתכנון ולבניה רענה</p>	<p>ועדה מקומית</p>
		<p>ועדה מחוזית</p>

## 8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		עיריית רעננה		ועדה מקומית	מגיש התכנית
	<i>M. F.</i>	עיריית רעננה	013197363	אדרי אריאל וטרמן, מח' תכנון - עיריית רעננה	עורך התכנית