

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
10.08.2009  
נתקבל  
תיק מס':

הוראות התכנית

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
06.07.2009  
נתקבל  
תיק מס':

רע/מק/469

מגורים ברח' המייסדים

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי רעננה

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית אישור תכנית מס' 469/רע/מק/177 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 20/0009 מיום 26.5.10</p> <p>הממונה על המחוז וי"ר הועדה המחוזית</p> <p>איתנה זבורג, עו"ד ועדת משנה לתכנון ולבניה רעננה</p>	

י.פ. מס'	מיום	י.פ. מס'	מיום
----------	------	----------	------

**דברי הסבר לתכנית**

התכנית מציעה הריסת בנין קיים ברח' המייסדים והקמת בנין מגורים בן 11 יח"ד בגובה 5 ק' מעל קומת קרקע, קומת מרתף לחניה + בנייה בחלל הגג. התכנית מציעה תוספת הקלה בשיעור 8.5% (6% הריסה, 2.5% לקומה נוספת מעל המותר)

**דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

## מחוז המרכז

### תכנית מס' רע/מק/469

#### 1. זיהוי וסיווג התכנית

<p>רע/מק/469 - מגורים ברח' המייסדים</p>	<p>1-1 שם התכנית</p>
<p>0.780 דונם</p>	<p>1-2 שטח התכנית</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• מילוי תנאים למתן תוקף.</li> </ul>	<p>1-3 מהדורות</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 מספר מהדורה</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2.8.10 תאריך עדכון</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת</li> </ul>	<p>1-4 סיווג התכנית</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ללא איחוד וחלוקה.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ועדה מקומית מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 62 א (א) (4) (8) (9) לפי סעיף בחוק</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> </ul>	

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רעננה  
 189110 - X  
 676116 - Y

1.5.2 תאור מקום רח' המייסדים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית עיריית רעננה  
 התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב רעננה  
 שכונה רחוב המייסדים מספר בית 3

**1.5.5 נושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6587	מוסדר	חלק מהגוש		95

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 נושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	

**1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות**

מספר תכנית	מספר מגרש

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

ל.ר.

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

**1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רע/1/212	שינוי	שינוי מס' יח"ד, קוי בנין, גובה ואחוזי בניה	3400	18.11.86
רע/1/292א'	כפיפות		4719	6.1.99

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר מ"מ	תחולה
		אדרי' ש. רוה	2.8.10	--	13	--	• מחייב הוראות התכנית
		אדרי' ש. רוה	2.8.10	1	-	1:250	• מחייב תשריט התכנית
		אדרי' ש. רוה	2.8.10	1	-	1:250	• מנחה (1)* בינוי

הערה (1) בנושא קוי בנין וגובה הבנין ההוראות מחייבות.

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 מטעמו

## 1.8.1 מגיש התכנית

מגיש התכנית	מגיש / מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
dar-li@bezeqint.net	נסים אלון	10357507				דר-לי חבי לבנין	אחוזה 76, רעננה	09-7417814	052-8681115	09-7413068	

## 1.8.1.1 יזם במועל

יזם במועל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
dar-li@bezeqint.net		נסים אלון	10357507		דר-לי חבי לבנין	אחוזה 76, רעננה	09-7417814	052-8681115	09-7413068	

## 1.8.2 בעלי עניין בקרקע

בעלים	חלקן	גוש	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
			שונים								

## 1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מנהל, שם, יועץ, תנועה וכד'.

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצועי / תואר	אדריכל
finrav@finrav.co.il	03-7517862	052-3200778	03-7522171	רח' צבי 12 רמת גן 52504	פינצי רוה אדריכלים ומתכנני ערים 2001 בע"מ	07147	006806186	שמואל רוה	שמואל רוה	אדריכל ובונה ערים	אדריכל
Ben-avi@ben-avi.co.il	09-8611444		09-8622396	רח' עמק חפר 69 נתניה 42220	מודדי השרון בע"מ	618		יצחק בן אבי	מודד	מודד מוסמך	מודד

**1.9 הגדרות בתכנית**

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**

הריסת מבנה קיים ברח' המייסדים והקמת בנין מגורים בן 5 ק' מעל קומת קרקע + בניה בחלל הגג וכן בניית מרתף לחניה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. שינוי גובה הבנין מ-4 ק' ע"ע + בניה בחלל הגג, ל-5 ק' מעל ק' קרקע + בניה בחלל הגג..
- ב. שינוי קו בנין צדדי מ-4 מ' ל-3 מ'.
- ג. תוספת 8.5% במסגרת הקלה.
- ד. הגדלת מסי יח' הדיור מ-6 ל-11, לרבות דירת גן אחת.
- ה. בניית מרתף לחניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
		0.780	0.780	שטח התכנית – דונם
	5	11	6	מגורים – מספר יח"ד
	66.30 מ"ר	939.90 מ"ר	873.6 מ"ר	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

**3. טבלת יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתכנית**

**3.1 טבלת תאי שטח**

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	201	מגורים ב'

**3.2. טבלת שטחים**

מצב מוצע			מצב מאושר		
ב-%	במ"ר	יעוד	ב-%	במ"ר	יעוד
100	780	מגורים ב'	100	780	מגורים ג'

**4. יעודי קרקע ושימושים****4.1. יעוד: מגורים ב'****4.1.1. שימושים**

מגורים

**4.1.2. הוראות**

- א. הזכויות עפ"י הטבלה בסעיף 5.
- ב. הוראות מפורטות בסעיף 6.
- ג. גובה מפלס הכניסה לא יעלה על 1.20 מ' מעל פני המדרכה הגובלת.
- ד. בנית שטחים מבונים בחלל הגג עפ"י תכנית רע/1/292 א'.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

### 5.1 מצב קיים - עפ"י רע"ר/1/212 ו- רע"ר/1/292 א'

מס' יחיד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית תא משטח (השטח)	מספר יחיד מספר	צפיפות לדונם (נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בניה (מטר)	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחוזי יעוד
			מתחת לבנייה הקובעת	עיקרי שטח	עיקרי שטח	מעל לבנייה הקובעת						מתחת לבנייה הקובעת	עיקרי שטח				
6	95	780	8	62.40	112	-	-	6	8	24	1	5	4	4			
					873.60												
					בנוסף בניה בחלל הגג לפי תכנית רע"ר/1/292 א'												

### 5.2 מצב מוצע

מס' יחיד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית תא משטח (השטח)	מספר יחיד מספר	צפיפות לדונם (נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בניה (מטר)	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחוזי יעוד
			מתחת לבנייה הקובעת	עיקרי שטח	עיקרי שטח	מעל לבנייה הקובעת						מתחת לבנייה הקובעת	עיקרי שטח				
6	201	780	25	194.4	120.5	-	35	11	14	24	1	5	3	3			
					939.90												
					בניה בחלל הגג לפי תכנית רע"ר/1/292 א'												

### הערות

- (1) שטחי השירות: 62.4 מ"ר בניה בקומת עמודים עפ"י המצב הקיים.
- (2) קומת עמודים מפולשת אינה נכללת במנין שטחי השירות.
- (3) 7 ק' = 5 ק' + ק. קרקע + בניה בחלל הגג.
- (4) המרתף לחניה תת-קרקעית.

**6. הוראות נוספות****6.1 עיצוב אדריכלי**

הבקשה היתר בניה תכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר קשיחים ועמידים כגון אבן נסורה, זכוכית באישור אדריכל העיר, פיתוח שטח, גמר זמני ופרטים אופייניים. ייאסר שימוש בטיח ובפסיפס.  
הבניה עפ"י נספח הבינוי שהנו מנחה למעט בנושא קוי בנין וגובה הבנין.

**6.2 פיתוח סביבתי**

- א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.
- ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס העיר.
- ג. נגר עילי  
יבוצע ע"י בורות חלחול.

**6.3 דרכים וחניות**

- א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
- ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה ולא פחות מ-2 מקומות חניה לכל יחיד ששטחה מעל 80 מ"ר.

**6.4 תנאים למתן היתר בניה**

- א. תכנית עיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 6.1.
- ב. פיתוח סביבתי כמפורט בסעיף 6.2.
- ג. אישור פיקוח העורף כמפורט בסעיף 6.5.
- ד. אישור יועץ בטיחות כמפורט בסעיף 6.7.
- ה. אישור יועץ נגישות כמפורט בסעיף 6.8.
- ו. הריסה כמפורט בסעיף 6.9.

**6.5 פיקוח העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוח העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

**6.6 מתקני תקשורת**

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

**6.7 מעליות**

תנאי למתן היתר בניה - אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, הוכל בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

**6.8 נגישות נכים**

תנאי להוצאת היתר יהיה אישור יועץ נגישות לעמידה בתקנות.

**6.9 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות**

- א. מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה. המבנה יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה במגרש.
- ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה.
- ג. היתר בניה יינתן רק לאחר אבטחת ביצוע ההריסה בפועל של המבנים המסומנים בתשריט להריסה.

**6.10 איכות הסביבה**

- א. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
- ב. תכניות מיקום מכולות לאצירת אפה ופסולת תוגשנה לאגף התברואה והמלצותיו יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

**6.11 שיפוי**

המצאת כתב שיפוי ע"י היזם לפי סעיף 197 תהיה תנאי לאישור התכנית.

**6.12 היטל השבחה**

ישולם עפ"י החוק.

**7. ביצוע התכנית**

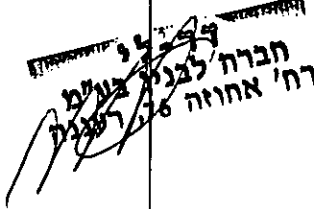



**7.1 שלבי ביצוע**

ל.ר.

**7.2 מימוש התכנית**

התכנית תמומש תוך 15 שנים.

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
6.6.10		חברה לבנין בע"מ רח' אחוזה 76, רעננה	ח.י. 511334922	דר-לי חבי לבנין בע"מ	מגיש התכנית
6.6.10		חברה לבנין בע"מ רח' אחוזה 76, רעננה	ח.י. 511334922	דר-לי חבי לבנין בע"מ	יזם בפועל
6.6.10		לייט אילן ג'ם אילן	10357507 53946075	שונים	בעלי עניין בקרקע
6.6.10		פינצי רוה אדריכלים ומתכנני ערים 2001 בע"מ	006806186	אדרי שמואל רוה	עורך התכנית