

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רע/מק/2014א'

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: רעננה

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

הפקדה	מתן תוקף
	ועדה מקומית אישור תכנית מס' רע/מק/2014א' הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בשיבת מס' 20/4073 מיום 14.12.11 פרץ אגס ברג איתן מהנדס תערייה יו"ר ועדת משנה לתכנון ולבניה רעננה

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מוסיפה כ- 50 יחידות דיור לזוגות צעירים בתחום תכנית רע/2014, ללא שינוי בסך כל השטחים המותרים לבניה על פי תוכנית רע/2014. התוספת מוצעת ללא שינוי במאפייני הבינוי, קוי הבנין והגובה המאושרים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

שם התוכנית

שכונת מגורים במערב העיר רעננה

מספר התוכנית

רע/מק/2014א'

1.2 שטח התוכנית

44,214 מ"ר

1.3 מהדורות

שלב

• מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 25.07.2011

יפורסם
ברשומות**1.4 סיווג התוכנית**

סוג התוכנית

• תוכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

• כן

• ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק

• 62 א(א) סעיף קטן 8

היתרים או הרשאות

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד
וחלוקה

• ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

• לא

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רעננה**

קואורדינטה X מורח מערב 185600
קואורדינטה Y צפון דרום 678000

1.5.2 תיאור מקום מערב העיר רעננה, מצפון וממזרח לדרך הפארק**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית רעננה בתוכנית**

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

נפה פתח תקוה
יישוב רעננה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם
ברשומות

שכונה רחוב
דרך הפארק, חיה גרוסמן, מניה שוחט,
גולדה מאיר
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7649	• מוסדר	• חלק מהגוש	178	255, 253, 12

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
רע/2014	2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011 3004, 3005, 4002, 5008, 5009

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רע/ 2000	כפיפות		3813	08.11.90
רע/ 2014	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רע/2014 ממשיכות לחול.	6158	08.11.10

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
חוזאות התוכנית	מחייב		15		25.07.2011	מחלקת תכנון, עיריית רעננה	ועדה מקומית	
תשריט תוכנית	מחייב	1:1000		1	25.07.2011	מחלקת תכנון, עיריית רעננה	ועדה מקומית	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, מטעמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המחייבים המהימנים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מניש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זכות	מספר רשיון	שם האגיד / שם האגיד / שם האגיד / שם האגיד	מס' האגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/חלקה(י)
	ועדה מקומית לתכנון ובניה רעננה			עיריית רעננה		חשוק 6, רעננה	09-7610515		09-7610703		

1.8.2 יזם במועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זכות	מספר רשיון	שם האגיד / שם האגיד / שם האגיד / שם האגיד	מס' האגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	מינהל במקרקע ישראל									

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

בעלים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זכות	מספר רשיון	שם האגיד / שם האגיד / שם האגיד / שם האגיד	מס' האגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
•		ממ"י			רשות מקומית						

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

•	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זכות	מספר רשיון	שם האגיד / שם האגיד / שם האגיד / שם האגיד	מס' האגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
•	עורך ראשי	מחלקת תכנון עיריית רעננה			עיריית רעננה		חשוק 6, רעננה	09-7610515		09-7610703	
•	מודד	רסאל יכין		245			רח' קלישר 5, ר"ש	09-7652202		09-7653645	

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הגדלת מספר יחידות דיור לזוגות צעירים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

הגדלת מספר יחידות הדיור ללא תוספת שטחים עיקריים מעבר לשטחי הבניה כפי שאושרו בתכנית רע/2014.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 44.223 דונם					
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
מגורים	מ"ר לבניה- עיקרי ושירות	31,911	----	31,911	
	מסי יחיד	242	+ 52	292	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפולים		תאי שטח		יעוד
תאי שטח כפולים	תאי שטח כפולים	תאי שטח	תאי שטח	ממורים
		2004-2011		
		3004-3005		שצ"פ
		4002		שב"ע
		5008-5009		דרכים

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	יעוד
52.2%	23,059	52.2%	מגורים
26.8%	11,833	26.8%	שצ"פ
6.6%	2,949	6.6%	שב"ע
14.4%	6,373	14.4%	דרכים



4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד : מגורים	
4.1.1 שימושים	
לפי תכנית רע/2014	
4.1.2 הוראות	
א. שטחן הממוצע של הדירות בכל מגרש יהיה 84 מ"ר עיקרי.	
ב. שטח דירה מירבי לא יעלה על 100 מ"ר כולל ממ"ד.	
ג. מאפייני הבינוי, קווי הבנין גובה המבנים וכל יתר ההוראות לפי תכנית רע/2014.	

4.2 שם ייעוד : מבני ציבור	
4.2.1 שימושים	
לפי תכנית רע/2014	
4.2.2 הוראות	
לפי תכנית רע/2014	

4.3 שם ייעוד : שצ"פ	
4.3.1 שימושים	
לפי תכנית רע/2014	
4.3.2 הוראות	
לפי תכנית רע/2014	

4.4 שם ייעוד : דרכים	
4.4.1 שימושים	
לפי תכנית רע/2014	
4.4.2 הוראות	
לפי תכנית רע/2014	

5. טבלת זכויות והולאות בניה

5.1. טבלת זכויות והולאות בניה – מצב מאושר

יעוד	מס' מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			שטח מוגרש (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד
			מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	עיקרי*		
מספר יח"ר	מספר קומות מעל לכניסה הקובעת	מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת	מספר יח"ר	מספר יח"ר	מספר יח"ר	מספר יח"ר	מספר יח"ר	מספר יח"ר
מספר יח"ר	מספר קומות מעל לכניסה הקובעת	מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת	מספר יח"ר	מספר יח"ר	מספר יח"ר	מספר יח"ר	מספר יח"ר	מספר יח"ר
28	1,828	0	18	1,496	0	28	1,828	0
18	1,496	0	28	2,139	0	18	1,496	0
28	2,013	0	28	2,396	0	28	2,013	0
28	2,396	0	28	2,437	0	28	2,396	0
28	2,437	0	28	3,708	0	28	2,437	0
42	3,708	0	42	2,428	0	42	3,708	0
42	2,428	0	42	1,215	0	42	2,428	0

* שטח עיקרי נקבע לפי 102 מ"ר בממוצע ליח"ר.

** שטחי שירות על קרקעיים כוללים: בקומות הקרקע עד 50 מ"ר מבואה מדרגות ומעליות, עד 50 מ"ר לחדרי שירות משותפים/אשפה, גז, חשמל, עגלות-אופניים, ומחסן דירתי בשטח של עד 6 מ"ר.

ביתר הקומות: מבואה קומתית, מעברים, מדרגות ומעליות בשטח עד 40 מ"ר בקומה. כמו כן, יותרו ממויך בשטח 7.5 מ"ר לכל יח"ר ומסוננים סכנים בשטח עד 3 מ"ר לכל יח"ר, וכן קומת סכנת בגג.

*** יותרו שטחי שירות מותרות לכניסה הקובעת למטרות הבאות: חניות מקורות, מבואה, חדר מדרגות משותף ומעליות בשטח עד 40 מ"ר, וכן מחסן בשטח עד 6 מ"ר ליח"ר, במידה ולא יבנה בקומת קרקע.

בכל הקרה מחסנים בקומות מרתף תהיה במסגרת 80% תכסית מותרת כמפורט בטעיף 4.1.2.6.

לא תותר הצמדת יותר ממחסן אחד לדירה אחת.

- שטחים מפולשים כהדרדרים בחוק התכנון והבניה כלל שיהיו בנוסף לשטח הבניי בקומות הקרקע ובהתאם לנספח הבנוי – יחשבו כשטחי שירות שאינם נכללים בטבלה.

- מרפסות מקורות יהיו עפ"י התקנות. מרפסות גג פתוחות לא יחשבו כשטח בניי.

25/07/2011

תכנית הוראות מעודכנת לילי 2009

עמוד 11 מתוך 15

5.2 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

שטחי בניה (מ"ר)										שטחי קומות				קווי בנין (מטר)					
יחיד	מס' מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	מעל לבניסה הקובעת			מרחק לבניסה הקובעת			מרחק לבניסה הקובעת		מרחק לבניסה הקובעת		קדמי	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	אחורי			
			עיקרי*	שרות**	עיקרי	שרות***	מרחק לבניסה הקובעת	מרחק לבניסה הקובעת	מרחק לבניסה הקובעת										
מגורים ג'	2004	2,287																	
	2005	1,870																	
	2006	2,673																	
	2007	2,516																	
	2008	2,994																	
	2009	3,047																	
	2010	4,635																	
	2011	3,037																	

ללא שינוי מהמצב המאויש

ללא שינוי מהמצב המאויש

* כל התערוכות בתחתית טבלת מצב מאויש ממשוכות לחול ללא שינוי.

5.3 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		שטחי בנייה (מ"ר)						שטח מגרש (מ"ר)		מס' מגרש		יעוד	
אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מרחקת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מרחקת לכניסה הקובעת				מעל לכניסה הקובעת		שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	שטח בניין ציבורי			
						***שרות		עיקרי	**שרות		עיקרי*						
						1,357			582						3,495		
עפ"י תוכנית בניין באישור מהנדס העיר.				1	3							2,949	4002				

* שטח עיקרי מחושב לפי 120% משטח מגרש.

** שטחי שירות – 20% משטח המגרש.

*** יתרו שטחי שירות בקומות מרתף בשטח תואם לשטח הקומה מעל קומת המרתף תבנה בהתאם לקונסור קומת הקרקע.

5.4 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		שטחי בניה (מ"ר)				שטח מגרש (מ"ר)		מס' מגרש		יעוד	
אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מרחקת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מרחקת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת		שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	מבנים ומוסדות ציבור			
						שרות***	עיקרי	שרות**	עיקרי*						
ללא שינוי מהמצב המאושר															

* כל התערות בתחתית טבלת מצב מאושר ממשוכות לחול ללא שינוי.

25/07/2011

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 13 מתוך 15

6. הוראות נוספות

כל התנאים וההוראות בהתאם לסעיף 6 בתכנית רע/2014.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	האיגוד גינזבורג עו"ד	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	י"ר ועדת משנה לתכנון ולבניה רעננה	מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם:	יצחק אבי	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם:		תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:		תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:		תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:		תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:

מכתבאמת עם ושוויון התוכנית המוסמכת
חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה משום הסכמה
לממשש התכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר, אין בה
כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין
אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוסעה השטח ונחתם עמנו
הסכם מתאים בגינו ואנו חותמים זו באה במקום הסכמת
כל בעל זכות בשטח הנדון ואנו כל רשות מוסמכת, לפי כל
חוקה ועפ"י כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם תעשה או יעשה על
ידינו הסכם בגין השטח הנכבד בתכנית, אין בחתימתנו
על התכנית הקרה או רחא"י בלתיים הסכם כאמור ואנו
ויתור על זכותנו ובטל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו
על פיו זכויות בשטח הנדון, ואנו על כל זכות אחרת
העומדת לנו מכל הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן
חתימתנו נותנת אף להשיגות נכבד תכנונית,
היא תקפה ל-30 ימים תחילים מתאריך החתימה
מלגלג וקידה וישלח
תאריך 24-01-2012

דוד אבי
אדריכל המתח