

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

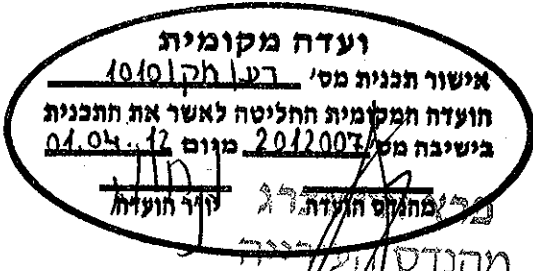
**הוראות התוכנית**

תוכנית רע/ מק/ 1010

תכנית בסמכות ועדה מקומית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38

מחוז: מרכז  
 מרחב תכנון מקומי: רעננה  
 סוג תוכנית: תוכנית מתאר מקומית

אישורים

| מתן תוקף   | הפקדה |
|--|-------|
|  |       |
|  |       |
|  |       |

**דברי הסבר לתוכנית**

עיריית רעננה יוזמת תכנית זו, במטרה לעודד את מימוש תמ"א 38 בתחום העיר, לטובת חיזוק מבני המגורים ושיפור עמידותם בפני רעידות אדמה, ובמטרה לעבות ולשפר את מצבם של מבנים אלה ועל ידי כך לקדם תהליכים של התחדשות עירונית.

התכנית חלה על המבנים התואמים את הגדרות תמ"א 38 (על תיקוניה) בלבד, וכוללת אפשרויות לממש זכויות בניה על פי תכניות מאושרות לרבות הוספת קומות ויחידות דיור, הרחבת דירות קיימות, שינוי בינוי, שינוי קווי בנין וכד'.

תכנית זו נערכת בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

תכנית בסמכות ועדה מקומית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

רע/ מק/ 1010

מספר התוכנית

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מהדורה 1

מספר מהדורה בשלב

16/01/12

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

62 א(א) סעיף קטן 4, 5, 8, 9

לפי סעיף בחוק

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התוכנית.
- תוכנית המהווה שינוי לתוכניות שמהן ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים
  - מרחב תכנון מקומי רעננה
  - קואורדינטה X 188,050
  - קואורדינטה Y 676,400
- 1.5.2 תיאור מקום
  - כל מרחב התכנון רעננה
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
  - רשות מקומית רעננה
  - התייחסות לתחום הרשות כל תחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
  - נפה פתח תקוה רעננה
  - יישוב לא רלוונטי
  - שכונה לא רלוונטי
  - רחוב לא רלוונטי
  - מספר בית לא רלוונטי

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

| מספר גוש                                | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|---|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| כל הגושים והחלקות בכל מרחב התכנון רעננה | מוסדר   |               |                     |                   |

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 |
|-------------|------------------|
|             |                  |

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

|  |
|--|
| כפר סבא, הרצליה, חוף השרון, דרום השרון |
|--|

|  |
|--|
| <b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b> |
|--|

| מספר תוכנית מאושרת                      | סוג יחס | הערה ליחס   | מספר ילקוט פרסומים | תאריך      |
|---|---------|---|--------------------|------------|
| תמ"א 38                                 | כפיפות  |   | 5397               | 18/05/2005 |
| תמ"א 38/1 א                             | כפיפות  |   |                    | 16/08/2007 |
| תמ"א 38/2                               | כפיפות  |   |                    | 10/03/2010 |
| רע/2000                                 | שינוי   | תוכנית זו גוברת על כל תוכניות המתאר המקומיות והמפורטות בנושאים בהן היא עוסקת, אלא אם נאמר אחרת. | 3813               | 8/11/1990  |
| כל תכנית שבתוקף בתחום מרחב התכנון רעננה |         |   | לא רלוונטי         | לא רלוונטי |

**1.7 מסמכי התוכנית**

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך    | תאריך עליכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ    | תחולה | סוג המסמך      |
|--------------|-----------|---------------|-------------------|---------------|-------------|----------|-------|----------------|
|              | ג. מקומית | אדרי גידו סגל | 16/01/2012        |               | 15          |          | מחייב | הוראות התוכנית |
|              | ג. מקומית | אדרי גידו סגל | 16/01/2012        | 1             |             | 1:10,000 | מחייב | תשריט התוכנית  |

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

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

**1.8.1 מגיש התוכנית**

| מס' / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רישון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל |
|------------|----------------|-----------|------------|---------------------------|-----------|-------|-------|--------|-----|-------|
|            |                |           |            | שם תאגיד / שם רשות מקומית |           |       |       |        |     |       |
|            |                |           |            | שם תאגיד / שם רשות מקומית |           |       |       |        |     |       |
|            |                |           |            | שם תאגיד / שם רשות מקומית |           |       |       |        |     |       |
|            |                |           |            | שם תאגיד / שם רשות מקומית |           |       |       |        |     |       |

**1.8.2 יזם במועל**

| מס' / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רישון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל |
|------------|----------------|-----------|------------|---------------------------|-----------|-------|-------|--------|-----|-------|
|            |                |           |            | שם תאגיד / שם רשות מקומית |           |       |       |        |     |       |
|            |                |           |            | שם תאגיד / שם רשות מקומית |           |       |       |        |     |       |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| מס' / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רישון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל |
|------------|----------------|-----------|------------|---------------------------|-----------|-------|-------|--------|-----|-------|
|            |                |           |            | שם תאגיד / שם רשות מקומית |           |       |       |        |     |       |
|            |                |           |            | שם תאגיד / שם רשות מקומית |           |       |       |        |     |       |
|            |                |           |            | שם תאגיד / שם רשות מקומית |           |       |       |        |     |       |
|            |                |           |            | שם תאגיד / שם רשות מקומית |           |       |       |        |     |       |

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

| מס' / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רישון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל |
|------------|----------------|-----------|------------|---------------------------|-----------|-------|-------|--------|-----|-------|
|            |                |           |            | שם תאגיד / שם רשות מקומית |           |       |       |        |     |       |
|            |                |           |            | שם תאגיד / שם רשות מקומית |           |       |       |        |     |       |
|            |                |           |            | שם תאגיד / שם רשות מקומית |           |       |       |        |     |       |
|            |                |           |            | שם תאגיד / שם רשות מקומית |           |       |       |        |     |       |

**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                       |
|---------------------|----------------------------------|
| החוק                | חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 |
| תמ"א 38             | תכנית מתאר ארצית 38 על תיקוניה   |
| מהנדס הועדה המקומית | לרבות מי שמוסמך על ידו           |
| מהנדס העיר          | לרבות מי שמוסמך על ידו           |

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**

שיפור הבינוי ומיצוי מיטבי לזכויות הבניה הקיימות לצורך עידוד חיזוק מבנים והתחדשות עירונית.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

קביעת הוראות למימוש זכויות בניה על פי תכניות מאושרות, לרבות תוספת קומות, תוספת יחידות דיור, הרחבת דירות קיימות, שינוי בינוי, שינוי קווי בנין וכד', במסגרת סמכויות ועדה מקומית על פי סעיף 62 א (א) 4, 5, 8, 9 לחוק התכנון והבניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית - כ- 14,835 דונם

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית |       | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך      | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|-------------------------|-----------|----------|----------------|
|       | מתארי             | מפורט |                         |           |          |                |
|       |                   |       | לי"ר                    | לי"ר      | מ"ר      | מגורים         |
|       |                   |       | לי"ר                    | לי"ר      | מסי יחיד |                |
|       |                   |       | לי"ר                    | לי"ר      | מ"ר      | דיור מיוחד     |
|       |                   |       | לי"ר                    | לי"ר      | מסי יחיד |                |
|       |                   |       | לי"ר                    | לי"ר      | מ"ר      | מסחר           |
|       |                   |       | לי"ר                    | לי"ר      | מ"ר      | תעסוקה         |



| מבני ציבור | מ"ר   | ל"ר | ל"ר |
|------------|-------|-----|-----|
| תעירות /   | חדרים | ל"ר | ל"ר |
| מלונאות    | מ"ר   | ל"ר | ל"ר |

**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 יעדי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

| תאי שטח כפופים |         | תאי שטח |                             |
|----------------|---------|---------|-----------------------------|
| תאי שטח        | תאי שטח | תאי שטח | יעוד                        |
| 001            |         |         | יעוד עמ"י תכנית מאושרת אחרת |
|                |         |         |                             |
|                |         |         |                             |

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

#### 3.2 טבלת שטחים

| מזב מוצע |      |        | מזב מאושר |      |        |
|----------|------|--------|-----------|------|--------|
| מ"ר      | יעוד | אחוזים | מ"ר       | יעוד | אחוזים |
|          |      |        |           |      |        |
|          |      |        |           |      |        |
|          |      |        |           |      |        |
|          |      |        |           |      |        |
|          |      |        |           |      |        |
|          |      |        |           |      |        |
|          |      |        |           |      |        |
|          |      |        |           |      |        |

|                              |
|------------------------------|
| <b>4 יעודי קרקע ושימושים</b> |
|------------------------------|

| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת   |                               | 4.1   |
|---|-------------------------------|-------|
| שימושים   |                               | 4.1.1 |
| מגורים  |                               | א.    |
| הוראות  |                               | 4.1.2 |
|   | תחולת התכנית                  | א.    |
| <p>1. תכנית זו חלה על כל המבנים שתמ"א 38 חלה עליהם למעט מבנים קיימים שהם קוטגיים עם או בלי קומת עמודים.</p> <p>2. התוכנית לא חלה על מבנים המיועדים להריסה עפ"י תוכנית או עפ"י צו סופי של בית משפט.</p> <p>3. התוכנית לא חלה על מבנים המיועדים לשימור.</p>   |                               |       |
| <p>1. יותר ניוד זכויות בניה בין הקומות על פי תכניות מאושרות לפי סעיף 1.6 לעיל.</p> <p>2. על אף האמור בסעיף 4.1.2 (ב)(1) לעיל, ניוד זכויות בלתי מנוצלות להרחבת דירה קיימת מכח סעיף 11.2 לתמ"א 38, יתאפשר אך ורק בתנאי שיבנה ממ"ד לכל דירה מורחבת.</p>  | העברת זכויות בניה מקומה לקומה | ב.    |
| <p>בנוסף לשטחים העיקריים עפ"י תוכניות מאושרות תותר תוספת שטחי שירות כדלקמן:</p> <p>א. בקומת הקרקע – 8% משטח המגרש למדרגות, מעלית, מבואה וחדרי שירות משותפים.</p> <p>ב. חדר אשפה משותף יהיה בנוסף לשטחי השירות בקומת הקרקע.</p> <p>ג. 35 מ"ר בכל קומה מעל הקרקע עבור: מדרגות, מעלית, מעברים ומבואות.</p> <p>ד. ניתן יהיה לנייד את יתרת השטח שלא נוצל מכל קומה לכל אחת מהקומות האחרות להגדלת שטחי השירות הנוספים. הניוד יהיה באישור מהנדס העיר.</p> <p>ה. מחסן דירתי בקומת קרקע בשטח של 6 מ"ר לכל יחידת דיור. ניתן יהיה להקימם במקום בשטח הקרקע, בשטח המרתף.</p> <p>ו. ממ"ד לכל יחידת דיור בשטח הקבוע בתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), כפי שיאושרו מעת לעת.</p> <p>ז. תותר קומת מרתף כשטח שירות לצורך חניה.</p> <p>ח. מרפסות – בנוסף לשטחי השירות האמורים, תותר הקמת מרפסות בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה.</p> | תוספת שטחי שירות              | ג.    |
| <p>1. תותר בניה של עד 2 קומות בנוסף לקומות עפ"י תוכניות מאושרות, לרבות תמ"א 38, ולא יותר מסה"כ 6 קומות מעל קומת הקרקע.</p> <p>2. בנוסף, תותר בניה של חדרי יציאה לגג על פי התכניות המאושרות.</p> <p>3. יותר להמיר את היקפי הבניה של חדרי היציאה לגג בבניית יחידות דיור עצמאיות. לדירות שנוצרו מאיחוד חדרי יציאה לגג לא יהיו יציאות לגג. במידה וחדרי יציאה לגג יהיו בקומה שמעל קרקע+6 קומות, לא יתאפשר שינוי מהיקפי הבינוי והוראות הבינוי של תכנית רע/292א.</p>   | גובה בניה                     | ד.    |

|    |                    |   |
|----|--------------------|---|
| ה. | צפיפות בניה        | תותר תוספת יח"ד במסגרת מימוש זכויות הבניה והוראות הבניה מכח תכנית זו.<br>תוספת יח"ד תתאפשר בשטח שלא יפחת מ-60 מ"ר לכל יח"ד, ובלבד שתובטח הקמתו של ממ"ד לכל יח"ד חדשה.                         |
| ו. | קווי בנין          | 1. קווי הבנין, לניצול זכויות הבניה על פי תכנית זו, יהיו: עד 2 מ' לחזית הרחוב ולצדדים, ועד 3 מ' לאחור.<br>2. במגרשים הגובלים בשטח ציבורי פתוח יותר קו בנין של 1 מ' מגבול מגרש בצד הגובל בשצ"פ. |
| ז. | חיזוק המבנה        | מימוש זכויות עפ"י תוכנית זו מותנה בחיזוק המבנה לצורך התאמתו לדרישות ת"י 413.  |
| ח. | עיצוב ושיפוץ מבנים | עיצוב ושיפוץ מבנים יהיה על פי הוראות תמ"א 38, הוראות תכניות מאושרות ובאישור מהנדס העיר. במקרה של סתירה בין התוכניות, יקבע מהנדס העיר.   |
| ט. | פסולת בנין         | פסולת בנין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל-1970.   |
| י. | זכויות הסירוב      | אין באמור בתכנית זו כדי לשלול את סמכות הועדה המקומית לסרב לתת היתר בניה, על פי הוראות סעיף 22 לתמ"א 38.   |



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

מתן היתר בניה יהיה כפוף לתנאים הבאים:

1. עמידה בתנאים להיתר שנקבעו בתכניות מאושרות לרבות עמידה בתנאים להיתר בניה על פי סעיף 4.1.2 ז' לעיל
2. הסדרת התשתיות הקיימות על הגג באופן שישרת את כלל דיירי הבנין.
3. עמידה בנוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38, על פי חוזרי מנכ"ל משרד הפנים.

**6.2. תנועה וחניה**

1. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרון תנועה וחניה במסגרת מגרש המגורים הפרטי ולפחות מקום חניה נוסף לכל יחידת דיור חדשה.
2. תותר התקנת מתקני חניה תת קרקעיים בלבד (מכפילי חניה) בגבולות המגרש, בהתאם לתקן הישראלי.
3. יותר שינוי מיקום הכניסה ו/או הוספת כניסה למגרש לצורך גישה לחניות וזאת באישור מהנדס העיר.
4. תותר כניסה לדרך מגרש גובל, וזאת בתנאי הסכמת הבעלים לזכות מעבר ועיגונה כחוק ע"י רישום הערת אזהרה אצל רשם המקרקעין כתנאי להיתר בניה.
5. במקרים בהם מוגשת לעירייה בקשה להיתר בניה משני מגרשים גובלים, רשאי מהנדס העיר לאשר תכנון פתרון חניה משולב וזאת בכפוף להסכמת בעלי הזכויות במקרקעין.
6. הועדה המקומית יכולה להתנות מתן היתר בניה בהסדרתם של מקומות חניה, כמפורט בתקנות והתכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983.

**6.3. היטל השבחה**

1. היטל השבחה עבור תוספות הנובעות מזכויות בניה קיימות יוטל ויגבה בהתאם להוראות החוק.

**7. ביצוע התוכנית****7.1. שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
|          |          |        |
|          |          |        |

**7.2. תוקף התוכנית****7.2.1. תוקף התכנית:**

תוקף תכנית זו הינו בהתאם לתוקף תחולתה של תמ"א 38 על פי הוראות סעיף 29 לתמ"א.

**7.2.2. דיווח ועדכון:**

מהנדס העיר ידווח מדי שנה לוועדה המקומית על מספר ההיתרים שהוצאו, מספר המבנים שניבנו ומספר יחידות הדיור שנוספו מכוח תכנית זו. דו"ח מצטבר זה יהווה את הבסיס להחלטה.

**8. חתימות**

|             |   |                   |                 |
|-------------|---|-------------------|-----------------|
| תאריך:      | חתימה:  | שם:               | מגיש התוכנית    |
| מספר תאגיד: | תאגיד/שם רשות מקומית:<br>ועדה מקומית לתכנון ובניה רעננה |                   |                 |
| תאריך:      | חתימה:  | שם: אדרי גידו סגל | עורך התוכנית    |
| מספר תאגיד: | תאגיד:<br>גדעון סגל<br>אדריכל ובנה ערים<br>מ.ד. 34632   |                   |                 |
| תאריך:      | חתימה:  | שם:               | יזם התכנית      |
| מספר תאגיד: | תאגיד:<br>עיריית רעננה                                  |                   |                 |
| תאריך:      | חתימה:  | שם:               | בעל עניין בקרקע |
| מספר תאגיד: | תאגיד:  |                   |                 |
| תאריך:      | חתימה:  | שם: שונים         | בעל עניין בקרקע |
| מספר תאגיד: | תאגיד:  |                   |                 |
| תאריך:      | חתימה:  | שם:               | בעל עניין בקרקע |
| מספר תאגיד: | תאגיד:  |                   |                 |