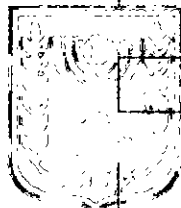


4023045

תכנית מס': 416-0282608 - שם התכנית: רע/מק/1014 - רח' מגדל פינת החיל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



מחוז מרכז
07-09-2015
נתקבל
תיק מס'

תכנית מס' 416-0282608

רע/מק/1014 - רח' מגדל פינת החיל

מרכז

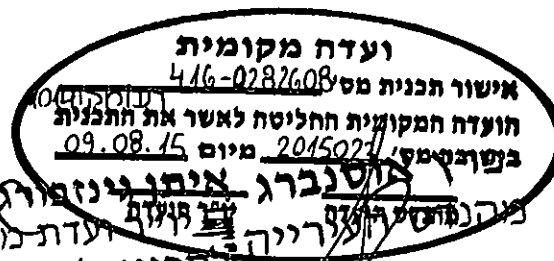
מחוז

מרחב תכנון מקומי רעננה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

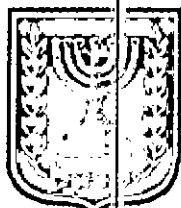


ועדה מקומית
אישור תכנית מס' 416-0282608
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשונה מס' 2015027 מיום 09.08.15
מסנברג איתן יניז מוריס
מנהל תכנון ולבניה רעננה



דברי הסבר לתכנית

התכנית מוסיפה זכויות לצורך שימוש מסחרי בקומות הקרקע של מגרש ביעוד ציבורי.



משרד התכנון



משרד התכנון



משרד התכנון

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



רע/מק/1014 - רח' מגדל פינת החיל

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

416-0282608

מספר התכנית

0.748 דונם

שטח התכנית

1.2

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

מהדורות

1.3

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית



62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) 1
11, 62 א (א) 1, 6, 62 א (א) 1, 8

לפי סעיף בחוק

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 מרחב תכנון מקומי רעננה

קואורדינטה X 187450

קואורדינטה Y 676950

1.5.2 תיאור מקום רחוב מגדל פינת החיל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רעננה - חלק מתחום הרשות

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6579	מוסדר	חלק	379	

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רע/ 2000	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רע/2000 ממשיכות לחול.	3813	450	08/11/1990

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מחלקת תכנון אגף הנדסה				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			מחלקת תכנון אגף הנדסה			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	19/07/2015	מחלקת תכנון אגף הנדסה		30/07/2015		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250		21/12/2014	מחלקת תכנון אגף הנדסה		13/01/2015	גליון: 1	לא

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית רעננה	רעננה	השוק	6	09-7610269	09-7610703	Yashis@raa nana.muni.i

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית רעננה	רעננה	השוק	6	09-7610515	09-7610703	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קרן קיימת לישראל

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מחלקת תכנון אגף הנדסה		עיריית רעננה	רעננה	השוק	6	09-7610269		Yashis@raan ana.muni.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

תוספת שימוש מסחרי למגרש ביעוד מבנה ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הגדלת אחוזי בניה מ-140% ל-175% - (165% עיקרי + 10% שירות).
- ב. תוספת שימוש מסחרי בקומת הקרקע.
- ג. תוספת קומה - מ-4 קומות ל-5 קומות.
- ד. שינוי קווי בניין.
- ה. קביעת שטחי שירות בתת הקרקע לצרכי חניה ואחסנה בהיקף של 160% בשתי קומות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.748
------------------	-------



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	921.2		921.2		140% ב- 4 קומות
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+164.5	164.5		25% בקומת הקרקע.

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תאי שטח		יעוד
2		דרך מאושרת
1		מבנים ומוסדות ציבור
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מבנים ומוסדות ציבור	חזית מסחרית

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	90	12.03
שב"צ	658	87.97
סה"כ	748	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	86.87	11.66
מבנים ומוסדות ציבור	658.05	88.34
סה"כ	744.92	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	א. מבני ציבור בהתאם לתכנית תקפה. ב. חזית מסחרית בקומת הקרקע לשימושים הבאים - חנויות למכירת מזון, פרחים, מתנות, צעצועים, מוצרי טבע, עיתונים וספרים, מספרה וקוסמטיקה, מכבסה שלא על בסיס קיטור, מוצרי סדקית, הלבשה והנעלה, אופטיקה, צילום, חשמל אלקטרוניקה ומחשבים, בית מרקחת וכיוצא"ב.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי סימון מהתשריט: חזית מסחרית א. המסחר יותר בקומת הקרקע בלבד, החזית המסחרית תופנה למזרח וצפון. ב. תשמר הפרדה בין שימושי המסחר ליתר השימושים הציבוריים, לרבות בנושאי חניה, אחסנה, אצירת אשפה וכיוצא"ב. ג. החזית המסחרית תתוכנן כחלק אינטגרלי מהפתרון העיצובי של המבנה ותכלול בשלב התכנון המקורי את כל האלמנטים הנדרשים לשימוש מסחרי לרבות: ויטרינות, אמצעי מיגון ונעילה, שלטי פרסום שיעוצבו באופן אחיד בבנין ולא ייבלטו ממישור חזית המבנה. ד. גובה הקומה המסחרית יהיה עד 4 מ'. ה. חומרי גמר יהיו בתיאום ובאישור אדריכל העיר.
ב	חניה א. כל החניות יהיו בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה. ב. תאסר כניסת רכב של באי המסחר אל קומת חניה תת קרקעית. ג. חניה תפעולית תהיה בהתאם לתכנית תנועה וחניה שתאושר כתנאי להיתר בניה.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	שימושים המותרים בדרך, כהגדרתה בחוק התכנון והבניה.
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי					
(2)	(2)	(2)	(2)	2	4	18	35	1053 (1)		921	658	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
					1				66 (3)	165	658	1	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטחי שירות בתת הקרקע לשימוש היעוד הציבורי בלבד למטרות תניה, מעברים ואחסנה. עד 80% משטח המגרש בשתי קומות.
- (2) כמסומן בתשריט התכנית.
- (3) שטחי השירות למסחר בקומת הקרקע יכללו גישה לקומות הציבוריות כפי שיאושר בהיתר הבניה.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	א. הכנת תכנית פיתוח לאישור מהנדס העיר. תכנית הפיתוח תכלול גישה לרכב ולהולכי רגל, מפלסי קרקע, ניקוז מי נגר, ריצופים, גינון והשקיה, גדרות ומעקות וכיוצ"ב. ב. חניה - אישור מהנדס העיר לתכנון החניה כמפורט בסעיף 4.1.2 ב לעיל, לרבות הצגת פתרון לחניה תיפעולית לפריקה וטעינה לשימוש המסחר, באופן שלא יפריע לפעילות השוטפת של השימושים הציבוריים במגרש. ג. 1. תקן בניה ירוקה - היתרי בניה יוצאו בכפוף לעמידה בתקן 5281 על תיקוניו. 2. תנאי לאישור איכלוס - הצגת אישור זכאות לתו תקן 5281 מטעם מכון התקנים הישראלי או מכון מורשה אחר כפי שיוסמך מעת לעת. ד. 1. הוספת השימוש המסחרי והגדלת השטח כאמור בתכנית זו, מותנים במימוש הבניה של המבנה הציבורי שטרם נבנה במגרש בעת אישור תכנית זו. 2. בכל מקרה הוספת השימושים המסחרים כמפורט לעיל, תהיה בהיקף שלא יעלה על 20% מהיקף השימושים הציבוריים שבנייתם תמומש במגרש לאחר אישורה של תכנית זו.

6.2	פסולת בניין
	א. פינוי פסולת בניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון) - התשנ"ט, 1998.

6.3	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	א. סידורי נכים יהיו בהתאם להוראות החוק והתקנות התקפות בעת מתן היתרי בניה. ב. חובת ההתאמה תחול הן במסחר והן במבנה הציבורי, לרבות בתחום הפיתוח, הכל בהתאם להוראות החוק והתקנות.

7. ביצוע התכנית

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

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

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ועדה מקומית רעננה 500287008	ועדה מקומית	חתימה:
יוזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ועדה מקומית רעננה 500287008	ועדה מקומית	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית רעננה 500287008	עורך ראשי	חתימה:



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר - לפי תכנית רע/2000

תכנית מספר: 416-0282608 שם התוכנית: רע/מק/1014 - רח' מגדל פינת החיל

עורך התוכנית: מחלקת תכנון, אגף הנדסה תאריך: חתימה: _____

יעוד	מס' חלקה	שטח במ"ר	שטחי בניה (%)				תכנית (%) משטח תא (השטח)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת			מלל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צפוני	מזרחי	דרומי	מערבי
			עיקרי (1)	שרות	עיקרי	שרות							
שב"צ	379	658	140				35	3-4		5	5	3	3

(1) עפ"י תכנית רע/2000 זכויות הבניה הינן 35% ב-3-4 קומות.



שלב: מתן תוקף

חתימת עורך ראשי

מספר התכנית: 416-0282608, רע/מק/1014

גרסת תשריט: 8

גרסת הוראות: 8

(להלן "התכנית")

אני החתום מטה שם יאשי סער ת.ז. 059182840 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. התכנית הרשומה לעיל כולל ההוראות והתשריט נערכה על ידי.
2. מסמכי התכנית הרשומים בסעיף 1.7 בעריכתי, נערכו על ידי.
3. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.

יאשי סער
אדריכל העיר
רעננה

25.08.15

תאריך


חתימה

שם העורך

¹ הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימתו של עורך התכנית על תדפיסי מסמכי התכנית שנערכו על ידו, והיא תקפה רק לגבי גרסאות התדפיסים הרשומות לעיל.

שלב: מתן תוקף

חתימות מקדמי התכנית¹

אנו החתומים מטה חותמים בזאת על גרסת הוראות מס' 8 וגרסת תשריט מס' 8

של תכנית מס' 416 - 0282608 אשר שמה הוא רע/מק/1014 - רח' מגדל פינת החיל

מגיש התוכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	ועדה מקומית		25.08.2015
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
	עיריית רעננה 500287008	הועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה	

יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	ועדה מקומית		25.08.2015
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
	עיריית רעננה 500287008	לאור לאור לאור לאור לאור לאור לאור לאור לאור לאור לאור לאור	

¹ חגשת מסמך זה מכטלת את הדרישה לחתימת בעלי העניין על תדפיסי מסמכי התכנית והיא תקפה רק לגבי המסמכים שצורפו לגרסאות תדפיסי התכנית הרשומות לעיל.

ניתן להגיש את מסמך החתימות עבור כל בעל עניין, או מספר בעלי עניין בנפרד ובלבד שכל בעלי העניין הנדרשים לחתימה יחתמו בנפרד או ביחד על גרסת ההוראות וגרסת התשריט שתפורסם להפקדה ואו לתוקף.