

הוראות התכנית

תכנית מס' 416-0293803

רע/1009 - רח' מוצקין 34

מרכז

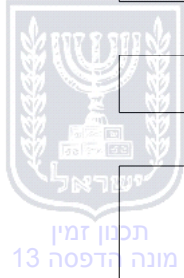
מחוז

מרחב תכנון מקומי רעננה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

בחלקת מגורים 161 בגוש 6580 הוקמו בשנת 1975, 5 יח"ד טוריות עפ"י היתר בניה שניתן כדין. בתכנית המתאר רע/2000 שאושרה בשנת 1990 נצבע בטעות חלק משטח החלקה כשצ"פ. תכנית זו באה לתקן טעות זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רע/1009 - רח' מוצקין 34 שם התכנית **1.1 שם התכנית ומספר התכנית**

416-0293803 מספר התכנית

0.801 דונם **1.2 שטח התכנית**

תכנית מפורטת סוג התכנית **1.4 סיווג התכנית**

לא האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

רעננה	מרחב תכנון מקומי
187874	קואורדינאטה X
677004	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רח' מוצקין 34

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רעננה - חלק מתחום הרשות: רעננה

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רעננה	מוצקין	34	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6580	מוסדר	חלק		161

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/01/1999	1548	4719	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רע/ 292/1. הוראות תכנית רע/292/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רע/1 /292 א
08/11/1990	450	3813	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רע/2000. התכנית כפופה להוראות תכנית רע/2000.	כפיפות	רע/2000



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מחלקת תכנון אגף הנדסה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מחלקת תכנון אגף הנדסה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12/01/2016	מחלקת תכנון אגף הנדסה	29/12/2015	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		01/12/2015	מחלקת תכנון אגף הנדסה	21/01/2015	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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		עיריית 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		עיריית רעננה	רעננה	השוק		09-7610269	09-7610703	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	09-7610542	Yashis@raa ana.muni.il
	מודד	אדהם סולטאן	1208	י.מ.דוּתן בע"מ	רמת השרון	(1)		03-5473051		

(1) כתובת: ת.ד 1258.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

תיקון טעות בצביעת יעודי הקרקע של רע/2000.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משצ"פ למגורים.

2. תוספת 2 יח"ד.

3. תוספת זכויות הבניה 231.7 מ"ר שטח עיקרי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

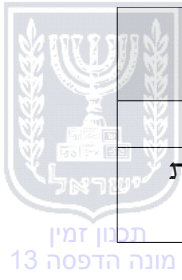


תכנון זמין
מונה הדפסה 13

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.801



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	5		+2	3	יח"ד	מגורים (יח"ד)
לא כולל זכויות עפ"י תכנית הגגות רע/1/292א'	560.7		+231.7	329	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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



יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב' דמוי ג'	470	58.68
שצ"פ	331	41.32
סה"כ	801	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	800.98	100
סה"כ	800.98	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים ב-2 חלופות אפשריות - בנייני דירות או בניה צמודת קרקע.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. מימוש זכויות הבניה במגרש נשוא התכנית אפשרי באחת מ - 2 חלופות -</p> <p>א. בנייני דירות - במקרה כזה יוקם בניין בן 5 יח"ד בגובה עד 3 קומות ע"ג קומת עמודים מפולשת, אשר תכלול שטחי שירות משותפים בשטח עד 40 מ"ר.</p> <p>כל שטחי הבניה בקומות המגורים יחושבו במניין השטח העיקרי למעט ממ"דים ומחצית שטח חדר המדרגות בכל קומה.</p> <p>לכל יח"ד ניתן להוסיף חדר יציאה לגג בשטח עד 25 מ"ר.</p> <p>ב. צמודי קרקע - במקרה כזה יוקמו 3 יח"ד צמודות קרקע בגובה 2 קומות וגג רעפים בגוון אדום, אפשרי ע"ג קומת עמודים בשטח כולל של 40 מ"ר.</p> <p>3 היח' ייבנו במבנה רציף אחד עם קירות משותפים ביניהן.</p> <p>2. מימוש זכויות הבניה במגרש יהיה עפ"י אחת החלופות הנ"ל, לא ניתן לשלב בין החלופות.</p> <p>3. חומרי גמר - בחלופה 1 א' יחופה המבנה באבן טבעית בהירה, בחלופה 1 ב' אפשרי גם שימוש בטיח.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת (2) 4	5	30			40	560.7 (1)	801	1	מגורים	מגורים א'

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

הערה ברמת הטבלה:

- לחילופין, ניתן יהיה לבנות בנייני דירות כקוטגים - 2 קומות ע"ג או בלי עמודים, במקרה זה תפחת צפיפות המגורים ל-4 יח"ד לדונם או 3 יח"ד למגרש מינימלי (גודל מגרש מינימלי-750 מ"ר) בניה במקרה זה מותנית באישור מראש של הועדה המקומית
- בחלופת קוטגים, זכויות הבניה בגג יהיו עד 10% משטח המגרש בעליית גג רעפים, בהתאם להוראות תכנית רע/1/292א'

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) בנוסף 25 מ"ר לכל יח"ד עליונה, לא כולל מדרגות, בהתאם להוראות תכנית רע/1/292א'.
- (2) 3 קומות ע"ג קומת עמודים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה. כל החניות ימוקמו בתחום מגרשי המגורים.</p>
6.2	ניקוז
	<p>יש להתיר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>
6.3	פסולת בניין
	<p>טיפול בפסולת בניין ועודפי עפר יהיה כלהלן: א. פינוי פסולת בניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקו) - התשנ"ט, 1998. ב. תכנית הבינוי תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניין ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח. ג. תנאי להיתר בניה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הועדה המקומית. ההסדר ייקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר עפ"י הנחיות המשרד לאיכה"ס ובהתאם לכל דין. ד. מילוי וחפירה - ככל שידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פיתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף. כל זאת, עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25/07/07 או מסמך אחר שיחליף אותו. ה. תנאי למתן היתר איכלוס - הגשת הקבלות מאתר ההטמנה למשרד לאיכה"ס / היחידה הסביבתית.</p>
6.4	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>תנאי להיתר בניה - בדיקה בדבר הצורך לחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל 413.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית