

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 416-0490896

רע/מק/839 הדקל 20-18-רעננה

מרכז

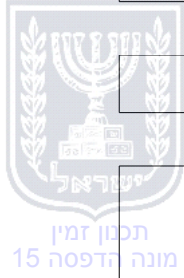
מחוז

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

תכנית זו מבקשת להגדיל את זכויות הבניה ל-56% בהתאמה ל-רע/3000, כמקובל במרבית צמודי הקרקע ברעננה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

רע/מק/839 הדקל 20-18-רעננה **שם התכנית** **1.1 שם התכנית ומספר התכנית**

416-0490896 **מספר התכנית**

0.722 דונם **1.2 שטח התכנית**

תכנית מפורטת **סוג התכנית** **1.4 סיווג התכנית**

כן **האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת**

מקומית **ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית**

62 א (ג), 62א (א) סעיף קטן 9 **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
186660	קואורדינאטה X
677340	קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

**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	הדקל	18	

שכונה קריית גנים

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7651	מוסדר	חלק	207	

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



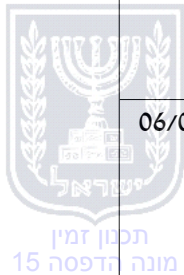
תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רע/1/292/א ממשיכות לחול.	כפיפות	רע/1/292/א
30/03/2016	4748	7237		כפיפות	רע/3000
14/10/2002	170	5119	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רע/מק/ 284/1/ב ממשיכות לחול.	כפיפות	רע/מק/1/284/ב
30/07/2002	3455	5098	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רע/מק/ 400/1 ממשיכות לחול.	כפיפות	רע/מק/1/400
23/03/1972		1813	ביטול	החלפה	רע/1/23



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איל בלייוויס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איל בלייוויס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		05/06/2017	איל בלייוויס	05/06/2017	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	סקר עצים בוגרים	09/02/2017	כספי נעמן	09/02/2017	19		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט עצים בוגרים	05/06/2017	כספי נעמן	05/06/2017	1		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		05/06/2017	איל בלייוויס	29/05/2017	1	1: 100	מחייב	בינוי
לא		16/05/2017	איל בלייוויס	16/05/2017	1	1: 250	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
אדריכל	פרטי	איל בלייוויס	101935	פיינארק אדריכלים	הוד השרון	התכלת	31	077-7867861		eyal@fa-arch.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נעמי אוסלרנה			רעננה	השומר	12			naomi@oslerne.com
פרטי	פנחס אוסלרנה			רעננה	השומר	12			pini@oslerne.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	נעמי אוסלרנה			רעננה	השומר	12			naomi@oslerne.com
בעלים	פנחס אוסלרנה			רעננה	השומר	12			pini@oslerne.com
בעלים	עודד בן מנחם			רעננה	הדקל	20			
בעלים	עליזה בן מנחם			רעננה	הדקל	20			

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איל בלייוויס	101935	פיינארק אדריכלים	הוד השרון	התכלת	31	077-7867861		eyal@fa-arch.com



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	חוסאם מסארווה	894		טייבה	(1)		09-7990140		mhmed@gmail.com
	סוקר עצים	כספי נעמן			הוד השרון	ששת הימים	10	09-7455149		

(1) כתובת : טייבה משולש 40400.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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 אחוזי בניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת אחוזי בנייה כוללים מ-40% ל-56%

2. הגדלת תכסית מירבית ל-35%.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

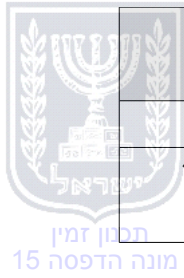


תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.722



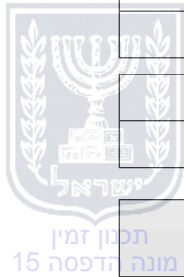
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2			2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
שטח מצב מאושר מתייחס לזכויות לפי 40%	404.32		+115.52	288.8	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	1

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	722	100
סה"כ	722	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	722.92	100
סה"כ	722.92	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
<p>1. תותר בנייה של בית דו-משפחתי בקיר משותף, בן 2 קומות ועליית גג לפי תכנית רע/1/292/א</p> <p>2. תותר בניית מרתף בקונטור קומת הקרקע בהתאם לתכנית רע/מק/1/284/ב</p> <p>3. זכויות הבניה המתווספות עפ"י תכנית זו בהיקף של 16% משטח החלקה בשלמותה, יחולקו באופן שווה בין בעלי הזכויות הרשומים בנסח לשכת רישום המקרקעין.</p> <p>4. בניית בית מגורים חדש במגרש המערבי יהיה בהתאם לנספח בינוי מחייב.</p> <p>5. תותר סככה לקירווי 2 מקומות חניה בחזית המגרש הפונה לרחוב, כמסומן בנספח הבינוי. סככה זו תבנה מחומרים קלים בלבד ובהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת קבלת תיק מידע להיתר.</p>	
הנחיות מיוחדות	ב
<p>1. מס' קומות מעל ק. הקרקע ומתחת לקרקע, גובה הקומות וגובה המבנים לפי נספח הבינוי.</p> <p>2. עיצוב אדריכלי: עיצוב המבנה וחומרי הגמר יהיו בהתאם להנחיות המרחביות והפרטניות שיאושרו בשלב הנפקת תיק מידע להיתר.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות מקסימום	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד		
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
					ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי
5	5	3	3	2	9	2	35	(3)	(2)	(1) 56	722	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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס לאחוזי בנייה. בנוסף תותר עלית גג לפי תכנית רע/292/1.א.
- (2) בנוסף יותרו שטחי ממ"ד לפי התקנות.
- (3) מרתף בקונטור קומת הקרקע לפי תכנית רע/מק/284/1.ב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 בינוי ו/או פיתוח

6.1.1 עיצוב אדריכלי: עיצוב המבנה וחומרי הגמר יהיו בהתאם להנחיות המרחביות והפרטניות שיאושרו בשלב הנפקת תיק מידע להיתר.  
6.1.2 לא יהיה ניתן לפתוח פתחים בקיר המשותף לשני חלקי החלקה.

### 6.2 חניה

6.2.1 חניה תהיה בהתאם לתקן בעת הוצאת היתר בניה

### 6.3 בניה ירוקה

6.3.1 תכנון המבנים יהיה בהתאם להנחיות אוגדן הבנייה הסביבתי לבנייה ירוקה למרחב העירוני רעננה ומתן ההיתר יותנה באישורו ע"י הגוף המוסמך לכך מטעם הועדה המקומית.

### 6.4 תנאים למתן היתרי בניה

6.4.1 תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח ואישור מהנדס העיר.

### 6.5 תשתיות

6.5.1 בשטח התכנית שמור לרשות המקומית זיקת מעבר להעברת תשתיות מים, ביוב וניקוז לפי הצורך ובהתאם להנחיות מהנדס העיר.  
6.5.2 העברת תשתיות במידת הצורך תעשה ככל הניתן בצמוד לגבולות המגרש.

### 6.6 היטל השבחה

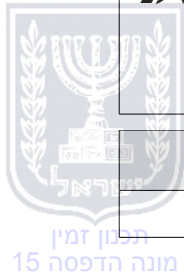
6.6.1 הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 5 שנים.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

### טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		תכסית קרקע	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים %	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס. חלקה	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת 0.0	מעל לכניסה הקובעת 0.0					מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
										עיקרי	שרות	עיקרי במ"ר	שרות				
5	5	3	3	1	(4)3	20%	2	53.85	388.8	(3) -	-	(2) 100	(1)288.8	722	207	מגורים א'	מגורים א'

1. לא כולל 6% הקלה לשיפור תכנון. בנוסף תותר עלית גג לפי תכנית רע/1/292א.
2. 50 מ"ר בנייני עזר ליח"ד הכוללים מחסן ומוסך.
3. שטח המרתף לפי תכנית רע/מק/1/284ב.
4. קרקע+1+עלית גג.