

הוראות התכנית

תכנית מס' 416-0568519

רע/מק/720-כנרת דרום

מרכז

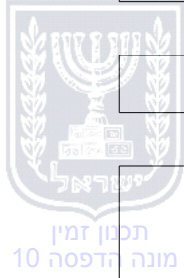
מחוז

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

להשלמת הפרוייקט נדרש תוספת למרתף 3, ולהקצאת זכויות לטובת חניות, מתקנים טכניים ומחסנים דירתיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רע/מק/720-כנרת דרום **שם התכנית** **1.1 שם התכנית ומספר התכנית**

416-0568519 **מספר התכנית**

2.054 דונם **1.2 שטח התכנית**

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

לא **האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת**

מקומית **ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית**

62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 4 **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
188750	קואורדינאטה X
670425	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	בורוכוב	86	

שכונה ותיקים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7655	מוסדר	חלק	313	

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/04/2017	5110	7485	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רע/ 720 ממשיכות לחול.	שינוי	רע/ 720



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יגאל שמייע				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יגאל שמייע		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		22/11/2017	יגאל שמייע	27/08/2017	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		28/02/2018	יגאל שמייע	28/08/2017	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		28/02/2018	יגאל שמייע	27/08/2017	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
	פרטי			א.ש.ל.י. חברה לבניה בע"מ	רעננה	התדהר	2	09-7726177	09-7718605	shauli@ashli.co.il
	פרטי			לי-רן ייזום והשקעות בבניה בע"מ	רעננה	התדהר	2	09-7718601	09-7718605	liranltd5@gmail.com
	פרטי			ש.מיכלסון בע"מ	רעננה	יפה אליעזר	3	09-7430903	09-7439082	nir@s-michelson.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			א.ש.ל.י. חברה לבניה בע"מ	רעננה	התדהר	2	09-7726177	09-7718605	shauli@ashli.co.il
פרטי			לי-רן ייזום והשקעות בבניה בע"מ	רעננה	התדהר	2	09-7718601	09-7718605	liranltd5@gmail.com
פרטי			ש.מיכלסון בע"מ	רעננה	יפה אליעזר	3	09-7430903	09-7439082	nir@s-michelson.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
shauli@ashli.co.il	09-7718605	09-7726177	2	התדהר	רעננה			יצחק אבלס		חוכר
shauli@ashli.co.il	09-7718605	09-7726177	2	התדהר	רעננה			תמר אבלס		חוכר
shauli@ashli.co.il	09-7718605	09-7726177	2	התדהר	רעננה			יצחק אידלשטיין		חוכר
shauli@ashli.co.il	09-7718605	09-7726177	2	התדהר	רעננה			רות אידלשטיין		חוכר
shauli@ashli.co.il	09-7718605	09-7726177	2	התדהר	רעננה			עינת אלון		חוכר
shauli@ashli.co.il	09-7718605	09-7726177	2	התדהר	רעננה			יחזקאל בצלאל		חוכר
shauli@ashli.co.il	09-7718605	09-7726177	2	התדהר	רעננה			סמי בצלאל		חוכר
shauli@ashli.co.il	09-7718605	09-7726177	2	התדהר	רעננה			עדנה ברטוש		חוכר
shauli@ashli.co.il	09-7718605	09-7726177	2	התדהר	רעננה			זיו הלל		חוכר
shauli@ashli.co.il	09-7718605	09-7726177	2	התדהר	רעננה			סופיה ואקנין		חוכר
shauli@ashli.co.il	09-7718605	09-7726177	2	התדהר	רעננה			אריה זיו		חוכר
shauli@ashli.co.il	09-7718605	09-7726177	2	התדהר	רעננה			פיליפ זיציק		חוכר
shauli@ashli.co.il	09-7718605	09-7726177	2	התדהר	רעננה			אברהם ינקו		חוכר
shauli@ashli.co.il	09-7718605	09-7726177	2	התדהר	רעננה			יפה מינס		חוכר
shauli@ashli.co.il	09-7718605	09-7726177	2	התדהר	רעננה			נסים מינס		חוכר
shauli@ashli.co.il	09-7718605	09-7726177	2	התדהר	רעננה			בלה מישקיס		חוכר
shauli@ashli.co.il	09-7718605	09-7726177	2	התדהר	רעננה			איראירה מלך		חוכר
shauli@ashli.co.il	09-7718605	09-7726177	2	התדהר	רעננה			אלכסנדר מלך		חוכר
shauli@ashli.co.il	09-7718605	09-7726177	2	התדהר	רעננה			שירי מנגולי		חוכר
shauli@ashli.co.il	09-7718605	09-7726177	2	התדהר	רעננה			אורית ניר		חוכר
shauli@ashli.co.il	09-7718605	09-7726177	2	התדהר	רעננה			רחל סידיני		חוכר

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
shauli@ashli.co.il	09-7718605	09-7726177	2	התדהר	רעננה			רענן פטל		חוכר
shauli@ashli.co.il	09-7718605	09-7726177	2	התדהר	רעננה			אייל צבס		חוכר
shauli@ashli.co.il	09-7718605	09-7726177	2	התדהר	רעננה			יוסף רוניס		חוכר
shauli@ashli.co.il	09-7718605	09-7726177	2	התדהר	רעננה			רינה רוניס		חוכר
shauli@ashli.co.il	09-7718605	09-7726177	2	התדהר	רעננה			אטל שורצברד		חוכר
shauli@ashli.co.il	09-7718605	09-7726177	2	התדהר	רעננה			אושרת שמואל		חוכר
shauli@ashli.co.il	09-7718605	09-7726177	2	התדהר	רעננה			רועי שמואל		חוכר
shauli@ashli.co.il	09-7718605	09-7726177	2	התדהר	רעננה			גאולה תשובה		חוכר
shauli@ashli.co.il	09-7718605	09-7726177	2	התדהר	רעננה	א.ש.ל.י. חברה לבניה בע"מ				חוכר
liranltd5@gmail.com	09-7718605	09-7718601	2	התדהר	רעננה	לי-רן ייזום והשקעות בבניה בע"מ				חוכר
nir@s-michelson.com	09-7439082	09-7430903	3	יפה אליעזר	רעננה	ש.מיכלסון בע"מ				חוכר

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	יגאל שמיע	35998		רעננה	מאה וששים	19	09-7718885	09-7718886	igal@igalshamia.com
	מודד	חוסאם מאסרואה	894		טייבה	(1)		09-7990140		mhmed10@gmail.com

(1) כתובת: טייבה המשולש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 קומת מרתף ותוספת שטחי שרות בתת הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת קומת מרתף שלישי

2. תוספת 2054 מ"ר בתת הקרקע לחניית מחסנים מתקנים טכניים ומעברים.

3. קביעת קו בניין בתת הקרקע למתקנים טכניים, מחסנים וחניות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ד'	101	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ד'	101

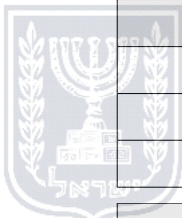
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	2,054	100
סה"כ	2,054	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	2,051.56	100
סה"כ	2,051.56	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות כל ההוראות והשימושים, יהיו על פי תכנית רע/720 מלבד המופיע בתכנית זו.
ב	מרתפים א. החניה תהיה תת קרקעית בתחום המגרש, לפי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה ולא פחות מ-2 מקומות חניה ליח"ד. ב. המרתפים ישמשו לחניות, מחסנים ומתקנים טכניים. ג. קו בניין 0 לחדר מכונות, מתקנים טכניים, מחסנים וחניות. ד. פתחי האיוורור על פני הקרקע יותאמו להנחיות המרחביות. ה. לא תאפשר ניווד זכויות מתת הקרקע לעל הקרקע.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מותא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				
						שטח	שטח	שטח	גודל מגרש כללי	
קדמי					6162	(1)	(1)	2054	101	מגורים ד'
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(2)	(1)	(1)			

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) בהתאם לרע/720.

(2) בקומות המרתף יהיו כל מקומות החניה, 2 חניות לדירה. כמו כן ימוקמו כל מבני העזר כגון מאגר מים חדרי משאבות, ח גרנטור וכ"ו בנוסף, ניתן לבנות מחסן דירתי בשטח של 6.0 מ"ר לדירה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1 חניה

כל החניה תהיה תת קרקעית בתחום המגרש, לפי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, אך לא פחות מ- 2.0 מקומות ליחידת דיור. לא יתאפשר שימוש במכפילי חניה.

6.2 ניהול מי נגר

א. על פי רע/720.

ב. תנאי למתן היתר, תאום עם מהנדס העיר בנושא קידוחי השהיה והחדרה של מי נגר עילי. מונה הדפסה 10

6.3 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – רע/720

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	סה"כ אחוזי בניה (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	צידי ימני	צידי שמאלי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מעל מפלס לכניסה הקובעת						
												שרות	עיקרי					
6.0 (8)(6)	5.0 (8)	5.0 (8)	2.0 (8)(5)	2 (8)	ק+7+ג ק+8+ג ק+8+ג	(4) 34.40 37.80 37.80	55.0	90	29	610.60	19,222	6,296 (3)	-----	2,702 (2)	10,224 (1)(9)	3,148	1	מגורים ד
6.0 (8)(7)	3.0 (8)	3.0 (8)	בהתאם לתשריט (8)	2	ק+8+ג	37.80 (4)	55.0	64	31	645.52	13,259	4,108 (3)	-----	1,884 (2)	7,267 (1)(10)	2,054	2	מגורים ד

הערות כלליות:

- זכויות הבניה למגורים המפורטות בתכנית הם הזכויות הכוללות לתכנית שבתוקף ולא ניתן יהיה להוסיף זכויות נוספות מכח תכניות אחרות ואו כוללות החלות על שטח התכנית.
- בתא שטח 1 יותר לבנות 3 מבנים. גובה כל מבנה בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
- בתא שטח 2 יותר לבנות שני מבנים.

הערות לטבלה:

- (1) בכל בניין יהיו 20% יח"ד קטנות שגודלן לא יעלה על 68 מ"ר שטח עיקרי.
- (2) שטח שירות-בקומת הקרקע: מבואה, ח. מדרגות, ח. אשפה ומבני עזר: 90.0 מ"ר. מבואה וח. מדרגות קומתיים: 52.0 מ"ר וממ"ד 12.0 מ"ר/ ליח"ד
- (3) בקומות המרתף יהיו כל מקומות החניה, 2 חניות לדירה. כמו כן ימוקמו כל מבני העזר כגון מאגר מים חדרי משאבות, ח גנרטור וכו' בנוסף, ניתן לבנות מחסן דירתי בשטח של 6.0 מ"ר לדירה.
- (4) הגובה לא כולל גובה הנדרש למתקנים טכניים ומערכות על הגג.
- (5) קו בנין 0.0 מ' למרפסות
- (6) קו בנין 5.0 מ' למרפסות
- (7) קו בנין 5.0 מ' למרפסות
- (8) קו בנין למרתפים בקו מתווה גבולות המגרש.

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009