

הוראות התכנית

תכנית מס' 416-0096057

רע/מק/733 - רח' רמב"ם 66, רעננה

מרכז

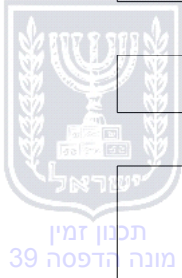
מחוז

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

תוספת 3 יח"ד (2 יח"ד אושרו בהקלה בהיתר) והגדלת אחוזי בניה למבנה מגורים מאושר וקיים. קביעת סה"כ 13 יח"ד כוללות במבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רע/מק/733 - רח' רמב"ם 66, רעננה

ומספר התכנית

מספר התכנית 416-0096057

1.2 שטח התכנית 1.648 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (ג)

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

רעננה	מרחב תכנון מקומי
188443	קואורדינאטה X
675812	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	רמב"ם	66	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6586	מוסדר	חלק	950	

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 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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 את הוראות תכנית רע/ 1 /292 א רק לגבי האמור בתכנית זו. יתר הוראות תכנית רע/ 1/ 292 א מוסיפות לחול.	שינוי	רע/ 1 /292 א
08/11/1990	450	3813	תכנית זו משנה את הוראות תכנית רע/ 2000 רק לגבי האמור בתכנית זו. יתר הוראות תכנית רע/ 2000 מוסיפות לחול.	שינוי	רע/ 2000
30/03/2016	4748	7237		כפיפות	רע/ 3000



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ורד ברש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ורד ברש		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות מצב מאושר - רע/ 2000.	12/12/2017	ברש ורד	12/12/2017	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		09/10/2018	ברש ורד	07/10/2018	1	1: 200	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		30/10/2017	ברש ורד	30/10/2017	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			מרכז רעננה בניה ויזמות בע"מ	רעננה	רמב"ם	66	09-7411112	09-7411112	itzik7454@012.net.il



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם בפועל			מרכז רעננה בניה ויזמות בע"מ	רעננה	רמב"ם	66	09-7411112	09-7411112	itzik7454@012.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				קרן קיימת לישראל	ירושלים	הקרן הקיימת	1	02-6707411		info@kkl.org.il
חוכר		מאיר טיירי			רעננה	רמב"ם	66	057-7627467	057-7627467	
חוכר		שרי טיירי			רעננה	רמב"ם	66	057-7627467	057-7627467	
חוכר				מרכז רעננה בניה ויזמות בע"מ	רעננה	רמב"ם	66	09-7411112	09-7411112	itzik7454@012.net.il



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	ורד ברש	20779		רעננה	הכוכב	40	09-7712133	09-7746911	veredarc@net vision.net.il
מודד מוסמך	מודד	חוסאם מסראוה	894		טייבה	(1)		09-7990140	09-7996748	mhmed@bez eqint.net

(1) כתובת: ת ד 629.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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 3 יח"ד והגדלת אחוזי בניה למבנה קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הגדלת מספר יח"ד מ-10 יח"ד ל-13 יח"ד (בהיתר מס' 20120062 אושרה תוספת 2 יח"ד בהקלה).
- ב. הגדלת שטחי הבניה עיקרי ושרות מעל הקרקע מ-1,236 מ"ר ל-1,917 מ"ר.
- ג. קביעת בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	200

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב' דמוי ג'	1,648	100
סה"כ	1,648	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,634.27	100
סה"כ	1,634.27	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים וחניון תת קרקעי	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
חומרי גמר והנחיות בינוי יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת קבלת תיק מידע להיתר.	
חניה	ב
ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בנייה. החניות יהיו כולן בתת הקרקע ללא מכפילי חניה.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי				
5	6	4	4	30	188	3095	1178 (3)	261.28 (2)	1655.72 (1)	1648	200	מגורים ב'

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) שטח עיקרי מבוקש כולל שטח עיקרי מאושר בהיתר 1,392.14 מ"ר, שטח עיקרי ליח"ד חדשה 238.58 מ"ר ושטח חדר על הגג של 25 מ"ר לפי תכנית רע/292/1.א.
- (2) שטח שירות מבוקש כולל שטח שירות מאושר בהיתר 234.58 מ"ר ושטח שירות ליח"ד חדשה 26.70 מ"ר עבור ממ"ד ומדרגות.
- (3) שטח שירות מתחת לקרקע קיים בהיתר: 1,178 מ"ר.
- (4) בהיתר מס' 20120062 אושרו 12 יח"ד.
- (5) ק.קרקע + 4 חדר על הגג - מחושב בשטחים העיקריים מעל הכניסה הקובעת.



6. הוראות נוספות

6.1

חניה

תקן החניה יהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בניה ולא פחות מ- 2:1.

6.2

בניה ירוקה

א. כל היתרי הבניה בתחום תכנית זו יינתנו בכפוף להוראות תקן 5281 לבניה ירוקה. תנאים להיתר בניה יהיו כקבוע במסמכי התקן בעת הבקשה להיתר.
 ב. תנאי למתן אישור איכלוס - אישור רשות מוסמכת לעמידה בכל דרישות התקן וזכאות לתו תקן.

6.3

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

מתן היתר בניה יותנה בעמידה בדרישות מתן נגישות לאנשים עם מוגבלות חושית, פיזית ותפיסתית. לבנין תהיה גישה נגישה ממפלס הכביש, המדרכה והחניה למבואת הכניסה של הבנין.

6.4

הוצאות הכנת תוכנית

היזם מתחייב לשפות את הועדה המקומית, אם זו תחוייב בתשלום פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, באם יוגשו תביעות נגדה בגין תכנית זו.

6.5

מקלטים

מערכות האוורור והסינון יותקנו בכל ממ"ד בהתאם לדרישות ת"י 4570 וע"פ אישור פיקוד העורף.

6.6

היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

תוך 10 שנים.

נספח רקע: זכויות בנייה מאושרות על פי רע/2000

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו)	מספר יח"ד****	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה במ"ר				גודל (מ"ר)	מס' חלקה	יעוד
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל קומת עמודים						מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
											שרות מתחת לקרקע	עיקרי	שרות מעל הקרקע	עיקרי*			
6.0	4.0	4.0	5.0	-	3	30	6	10	75	1,235	***	-	**82.40	1,153.60	1,648	950	מגורים ב' דמוי ג'

* לפי רע/ 2000 מאושר 70% בק. קרקע (1,153.60 מ"ר) ובנוסף ניתן להוסיף לפי רע/ 1/ 292 א חדר על הגג. בהיתר מס' 20120062 אושרה הקלה בסך 6%, בהיתר מס' 20140042 אושרה הקלה בסך 3.52%

הקלות, סה"כ 84.52% אחוזי בניה (1,393 מ"ר).

** לפי רע/ 2000 מאושר 5% ובנוסף לפי היתר מס' 20140042 אושר שטח שירות 234.54 מ"ר.

***בהיתר מס' 20140042 אושר שטח שירות מתחת לקרקע 1,178.39 מ"ר.

****בהיתר מס' 20120062 אושר 12 יח"ד לפי שבס.