

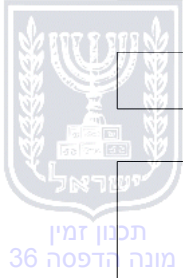
הוראות התכנית

תכנית מס' 416-0485789

רע/מק/843 - תוספת זכויות, מתחם ברנדיס

מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	רעננה
סוג תכנית	תכנית מפורטת

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 מציעה שיפור התכנון הקיים במתחם ע"י תוספת זכויות בניה, יחידות דיור ו-2 קומות מתוקף תכנית המתאר רע/3000, על פיה מוגדר המתחם כמוקד פינוי-בינוי.
התכנית כוללת תוספת של 16 יח"ד ל 120 היחידות הקיימות. עפ"י תב"ע רע/ 511/1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רע/מק/843 - תוספת זכויות, מתחם ברנדיס
מספר התכנית	416-0485789	
שטח התכנית	4.965 דונם	
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), 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4	
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
188150	קואורדינאטה X
676250	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רחוב ברנדיס פינת רחוב הרצוג

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רעננה - חלק מתחום הרשות: רעננה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רעננה	ברנדיס	13	
רעננה	ברנדיס	17	
רעננה	ברנדיס	15	
רעננה	ברנדיס	11	

שכונה שיכון חסכון ברנדיס

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6583	מוסדר	חלק	412	413-415

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
301,100	רע/1/511

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
		0	לביטול	פירוט	רע/1/292/א
20/12/2015	2020	7168	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רע/1/511 ממשיכות לחול.	שינוי	רע/1/511
08/11/1990	450	3813	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רע/2000 ממשיכות 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			רמי לוטן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רמי לוטן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות מאושרות מתכנית רע/511/1	14: 27 17/01/2017	רמי לוטן	17/01/2017	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי מנחה, מחייב לעניין מספר הקומות, קוי הבנין לרחוב ונפח הבניה	14: 45 11/04/2018	רמי לוטן	11/04/2018	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה מנחה, מחייב לגבי תקן החניה.	18: 06 15/05/2018	דן פוכס	22/02/2018	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח תשתיות מים וביוב	14: 32 22/07/2019	יעקב בלינקי	02/07/2017	1	1: 2000	מנחה	תשתיות
לא	תשריט מצב מאושר	11: 42 19/11/2017	רמי לוטן	19/11/2017	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
	פרטי	יהודה ידידיה		מגדלי רותם שני 2001 בע"מ	גליל ים	גליל ים		09-9577750	09-9579571	didi@rotemshani.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יהודה ידידיה		מגדלי רותם שני 2001 בע"מ	גליל ים	גליל ים		09-9577750	09-9579571	didi@rotemshani.com

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
אדריכל	עורך ראשי	רמי לוטן	29931	ר. לוטן אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	ויסוצקי	16	03-5442115	03-5442116	lotarc@lotarc.com
	יועץ תשתיות	יעקב בלינקי	44644	י. בלינקי שירותי הנדסה	תל אביב- יפו	יצחק שדה	34	072-3219459		belenki@inter.net.il
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541012	03-7541013	berni@datamap.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	דן פוכס	6238	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-6160677	office@dgsh. co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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 זכויות, יחידות דיור ו-2 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) הרחבת רח' ברנדייס בחלקו הדרומי של המגרש.

(ב) שינוי קו בנין קדמי מ-4 מ' ל-1.2 מ' בחזית הדרומית של הבנין הדרומי בלבד.

(ג) תוספת 2 קומות ל-8 הקומות המאושרות ובסה"כ 10 קומות, כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית.

(ד) תוספת 16 יח"ד ל 120 יחידות הדיור המאושרות ובסה"כ 136 יח"ד.

(ה) תוספת 1,680 מ"ר שטח עיקרי.

(ו) צמצום שטחי שירות על קרקעיים מ-5,400 מ"ר ל-5,020 מ"ר.

(ז) כל ההוראות בנוגע ל-120 היחידות המאושרות, לפי תכנית רע/1/511.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים די'	100
דרך מאושרת	301
דרך מוצעת	311

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	301
מבנה להריסה	מגורים די'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	55	1.11
מגורים די'	4,910	98.89
סה"כ	4,965	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	55.68	1.12
דרך מוצעת	84.39	1.70
מגורים די'	4,825.21	97.18
סה"כ	4,965.28	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים - בהתאם להוראות תכנית רע/511/1. תכנית זו מוסיפה 2 קומות עליונות והוראות הבינוי להלן מתייחסות לתוספת הקומות. כל הוראות תכנית רע/511/1 ממשיכות לחול ביחס ל-120 יח"ד המאושרות.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>(1) הבינוי במסגרת התכנית יבוצע עפ"י נספח הבינוי המנחה. ניתן יהיה לערוך שינויים בבינוי תוך שמירה על עקרונות הבינוי באישור הועדה המקומית, למעט האספקטים המחייבים המפורטים בנספח הבינוי.</p> <p>(2) גובה כל קומה לא יעלה על 3.5 מ'.</p> <p>(3) קומת הגג תבנה בנסיגות מזעריות של 1.2 מ' בחזיתות הפונות לרחוב ובהתאם להנחיות המרחביות.</p> <p>(4) תמהיל דירות ל-16 יח"ד עפ"י תכנית זאת:</p> <p>3 יח"ד קטנות בשטח של עד 75 מ"ר עיקרי + ממ"ד.</p> <p>13 יח"ד בשטח של עד 127 מ"ר עיקרי + ממ"ד.</p> <p>(5) חיפוי המבנים יבוצע בהתאם להנחיות המרחביות והפרטניות שיימסרו בתיק המידע להיתר.</p> <p>(6) במסגרת הבקשה להיתר בניה יתנו פתרונות למערכות הטכניות לרבות מנועי מזגנים, מסתורים, דוודים ומערכות סולריות עפ"י ההנחיות המרחביות.</p> <p>מעל לקומת המגורים האחרונה תתאפשר הקמת חדרי מדרגות, מעליות וכן מסתורים למערכות טכניות במידה וידרשו באישור מהנדס העיר. כל בניה על הגג תבוצע רחוק ככל האפשר ממעקות הגג, עפ"י ההנחיות המרחביות כאמור לעיל.</p> <p>(7) תקן החניה יהיה עפ"י נספח התנועה.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	כמפורט בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	כמפורט בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.
4.3.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

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	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
											מתחת לכניסה הקובעת שרות	עיקרי	שרות			
קדמי 1.2 (4)		5 (3)	5 (2)	2	10 (1)	33.5	136	55		29100	9800	5020	14280	4825	100	מגורים ד'



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

מ"ר (מ"ר) מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי	תאי שטח	יעוד
192 (5)	100	מגורים ד'

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:

שימוש בשטח המיועד למרפסות לשימוש עיקרי יחשב כסטיה נכרת מהוראות התכנית. גובה כל קומה לא יעלה על 3.5 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קרקע + 8 קומות + קומת גג.
- (2) קו בנין דרומי.
- (3) קו בנין מזרחי.
- (4) קו בנין מערבי - 4 מ' ו-1.2 מ' עפ"י התשריט לרח' ברנדיס, קו בנין צפוני - 4 מ' לרח' הרצוג.
- (5) ניווד זכויות למרפסות לצורך הגדלת שטח הדירות יחשב כסטיה נכרת מתכנית..



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

6. הוראות נוספות

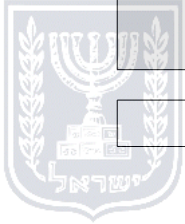
6.1	הפקעות ו/או רישום
	<p>(א) מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>(ב) לאחר אישור תכנית זו, תוכן תכניות לצרכי רישום התואמת את התכנית לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>(ג) השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש עיריית רעננה כשהם פנויים מכל חפץ, מבנה וגדר.</p>
6.2	שמירה על עצים בוגרים
	על עצים הבוגרים בתחום התכנית יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות.
6.3	פסולת בניין
	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.
6.4	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>(א) קבלת אישור מכון התקנים או רשות מוסמכת אחרת על זכאות לעמידה בכל הוראות התקן לבניה ירוקה וזכאות לקבלת תו תקן 5281 על תיקוניו התקף בעת מתן ההיתר.</p> <p>(ב) הצגת הסכם התקשרות עם חברת אחזקה וניהול למתחם המגורים עליה תחול האחריות על תפעול, תחזוקה, נקיון, אחריות לדיירים ולצד ג' ובטיחות וכיוצ"ב בשטחים המשותפים מעל ומתחת לפני הקרקע, ובשטחי הרמפות והמעברים תחת לשצ"פ.</p>
6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>(א) התאמת הבקשה לתוכנית הפיתוח המאושרת.</p> <p>(ב) עמידה בהוראות ת.י. 5281 לבנייה ירוקה, או התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר, באישור מכון התקנים או רשות אחרת ככל שתוסמך.</p> <p>(ג) חתימה על הסכם התקשרות עם אתר מורשה לסילוק פסולת.</p>
6.6	תשתיות
	תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
6.7	דרכים תנועה ו/או חניה
	<p>(א) הסדרי התנועה והחניה יהיו עפ"י נספח הסדרי תנועה וחניה המנחה הכלול במסמכי התכנית.</p> <p>(ב) החניה תהיה תת קרקעית, על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>
6.8	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישור התכנית כחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

טבלת זכויות מאושרות מתכנית רע/511/1

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	שטח בניה במ"ר/ אחוזים				מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם (נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מל"ג	צדדי	לש.צ.פ.			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ד'	100	4,900	12,600 ¹ 1,440 לגוונטראות	5,400	9,800	29,240	24.49	26 ²	7+גג ³	2	4 ⁴	5	0		
ש.צ.פ.	200	950			760					2	0	0	0		

1 תותר בנית גוונטראות בשטח מירבי של 14 מ"ר ליח"ד ובתנאי ששטחן הכולל לא יעלה על הרשום בטבלה.

2 לא כולל מבני שירות על הגג.

3 קומה 7 תבנה בנטיגה מחזית הבנין .

4 תותר הבלטת גוונטראות לתחום המרווח הקדמי בשיעור של עד 40%