

הוראות התכנית

תכנית מס' 416-0556654

רע/מק/845א - בורוכוב 48, 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

התכנית מבקשת להגדיל את זכויות הבניה מ- 50% ל-56% (6% המותרים בהקלה) ומוסיפה 2 יח"ד ובסה"כ 4 יח"ד צמודי קרקע בחלקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רע/מק/א845 - בורוכוב 48, רעננה

מספר התכנית 416-0556654

1.2 שטח התכנית 0.872 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), 62 א (א) סעיף קטן 8

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
188706	קואורדינאטה X
676948	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	48	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7655	מוסדר	חלק	137	

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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רע/1/292/א	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכניות הנ"ל ממשיכות לחול	4719	1548	06/01/1999
רע/2000	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכניות הנ"ל ממשיכות לחול	3813	450	08/11/1990
רע/3000	כפיפות		7237	4748	30/03/2016
רע/מק/1/284/ב	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכניות הנ"ל ממשיכות לחול	5119	170	14/10/2002
רע/מק/1/400	החלפה	ביטול	5098	3455	30/07/2002



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 שמיע				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יגאל שמיע		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		01: 33 06/11/2017	יגאל שמיע	19/07/2017	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח הבינוי מנחה אך מחייב במספר יח"ד, קוי בנין וגובה בנין.	19: 58 27/05/2018	יגאל שמיע	19/07/2017	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	סקר עצים	11: 24 19/03/2019	יגאל שמיע	19/07/2017	1	1: 250	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		20: 39 25/02/2019	יגאל שמיע	19/07/2017		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	גיא יואב			רעננה	חנקין	48	09-7411918		igal@igalshamia.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גיא יואב			רעננה	חנקין	48	09-7411918		igal@igalshamia.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				קרן קיימת לישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	073-2021440	02-6549052	
חוכר		גיא יואב			רעננה	חנקין (1)	48	09-7411918		igal@igalshamia.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

(1) כתובת: קיימת הערת אזהרה לטובת שמיר ניצן ת.ז 058103193, ומלבנים ניהול וביצוע פרוייקטים בע"מ ח.פ 515145993.

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	אדריכל	נתי אפפל	23085		כפר סבא	התע"ש	24	09-7664003	09-7664005	
	מודד	שאול ברטיש	595		כפר שמואל (1)			08-9220047		Barbitzua@b ezeqint.net

(1) כתובת: כפר שמואל, משק 8, ד.ג. שמשון, מיקוד 99788..



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

הקמת מתחם מגורים הכולל 4 יח"ד צמודי קרקע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 2 יח"ד ובסה"כ 4 יח"ד צמודי קרקע.

2. תוספת 6% המותרים כהקלה. (סה"כ 56% שטח עיקרי)



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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
להריסה	מגורים א'	1
מבנה להריסה 2	מגורים א'	1

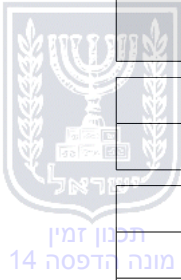
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	872	100
סה"כ	872	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	873.99	100
סה"כ	873.99	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים צמודי קרקע	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח	א
<p>1. כל הוראות הבינוי בתכנית זו הינן עפ"י הוראות בינוי לצמודי קרקע בתכנית רע/2000, למעט מס' יח"ד. במקרה של סתירה בין רע/2000 להוראות תכנית זו תגברנה הוראות רע/2000.</p> <p>2. נספח בינוי מנחה אך מחייב במספר יח"ד, קוי בנין וגובה בנין. 3. מס' יחידות הדיור, מספר הקומות בבניין בהתאם לטבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5. 4. לא ינתן היתר אלא לאחר הכנת תכנית פיתוח, שתאושר ע"י מהנדס העיר. התכנית תכלול: פתרונות חניה, תברואה ואספקת מים, גדרות וקירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים גינון ושטחי גינון.</p>	
הוראות בינוי	ב
<p>1. תותר בנייה של שני בתים דו - משפחתיים בקיר משותף, בני 2 קומות ועליית גג לפי תכנית רע/292/1.א.</p> <p>2. תותר בניית מרתף בקונטור קומת הקרקע בהתאם לתכנית רע/מק/1/284.ב.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת						
							שרות	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
קדמי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	9	4	35	(3)	(2)	(1) 56	872	1	מגורים אי
5	3	3	1	2									

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי
	חומרי הגמר והוראות בינוי יהיו בהתאם להנחיות המרחביות ו/או הפרטניות שימסרו בשלב הנפקת תיק מידע להיתר.
6.2	חניה
	החניות יהיו עפ"י תקן התקף בעת מתן היתר בניה, ולא פחות מ-2 מקומות חניה לכל יח"ד.
6.3	ניהול מי נגר
	התכנית ממוקמת באזור א' עפ"י תמ"א 4/ב/34 באזור זה יותרו 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') כדי להבטיח בין השאר, קליטה, שהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.
6.4	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	מתן היתרי בניה יותנה בעמידה בדרישות מתן נגישות לאנשים עם מוגבלויות.
6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	א. כל היתרי הבניה במגרשי המגורים בתחום תכנית זו יינתנו בכפוף להוראות האוגדן לבניה ירוקה ובאישור היח' האזורית לאיכה"ס. ב. תנאי למתן טופס איכלוס- אישור היח' האזורית על עמידה בכל דרישות האוגדן.
6.6	חומרי חפירה ומילוי
	פינוי פסולת הבנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואיגרות) (תיקון)- התשנ"ט, 1998. תכנית הבינוי תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניין ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח. תנאי להיתר בניה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הועדה המקומית. ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד לאיכה"ס ובהתאם לכל דין. תנאי למתן היתר איכלוס- הגשת הקבלות מאתר הטמנה למשרד להגכה"ס/ יחידה הסביבתית.
6.7	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
6.8	הריסות ופינויים
	תנאי להיתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

ז

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (%)				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת					
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5.00	3.00	3.00	5.00	1	2	-----	2.65	2	35	-----	-----	***	-----	**	*50	872	137	מגורים א	

* בנוסף יותרו שטחים עפ"י תכנית רע/1/292א
** שטח המרתף לפי תכנית רע/מק/1/284ב
*** בקונטור קומת הקרקע

27.6.2013

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009