

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 416-0535419

רע/מק/850 - יהודה הלוי 6



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

תוספת של 14 יח"ד למבנה מגורים מאושר, וקביעת סה"כ 19 יח"ד כוללות למגרש. הקמת מבנה מגורים של שבע קומות מעל הקרקע ושלוש קומות מרתף לחניה תת קרקעית, ע"פי תכנית מתאר מאושרת רע/3000.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

ומספר התכנית		
--------------	--	--

רע/מק/850 - יהודה הלוי 6

416-0535419

מספר התכנית

0.841 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א), 62 א (ב), 62 א (ג), 62 א (ד), 62 א (ה), 62 א (ו), 62 א (ז), 62 א (ח), 62 א (ט), 62 א (י)

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
187550	קואורדינאטה X
676525	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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	6	יהודה הלוי	רעננה

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6583	מוסדר	חלק	219	

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 16



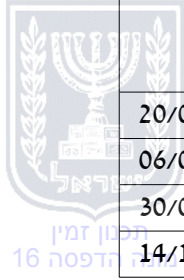
תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/01/1983		2884	ביטול	החלפה	רע/1/166
06/01/1999	1548	4719	ביטול	החלפה	רע/1/292/א
30/03/2016	4748	7237		כפיפות	רע/3000
14/10/2002	170	5119	ביטול	החלפה	רע/מק/1/284/ב



## 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		11: 34 04/07/2018	יגאל שמיע	16/05/2017	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח הבינוי מחייב לעניין קוי הבניין, 2 חניות לשימוש הציבור וגובה המבנה.	12: 10 06/05/2020	יגאל שמיע	22/05/2017	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	סקר עצים	23: 49 26/09/2017	נתי אפפל	04/09/2017	1	1: 250	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		14: 14 17/10/2017	יגאל שמיע	22/05/2017		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	יהודה לוי			רעננה	(1)	2	09-7718601	09-7718605	lirantd5@gmail.com
	פרטי	עופרה לוי			רעננה	(1)	2	09-7718601	09-7718605	lirantd5@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אצל "לי-רן ייזום והשקעות בבניה בע"מ".

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יהודה לוי			רעננה	(1)	2	09-7718601	09-7718605	lirantd5@gmail.com
פרטי	עופרה לוי			רעננה	(1)	2	09-7718601	09-7718605	lirantd5@gmail.com

(1) כתובת: אצל "לי-רן ייזום והשקעות בבניה בע"מ".

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יהודה לוי			רעננה	(1)	2	09-7718601	09-7718605	lirantd5@gmail.com
בעלים		עופרה לוי			רעננה	(1)	2	09-7718601	09-7718605	lirantd5@gmail.com

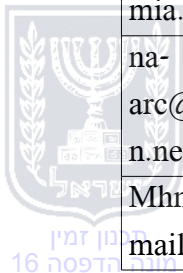
(1) כתובת: אצל "לי-רן ייזום והשקעות בבניה בע"מ".

**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	(1)	19	09-7718885	09-7718886	igal@igalshamia.com
אדריכל נוף	אדריכל	נתי אפפל	23085		כפר סבא	התע"ש	24	09-7664003	09-7664005	na-arc@netvision.net.il
	מודד	חוסאם מסרואה	894		טייבה	(2)		09-7990140	09-7996748	Mhmed10@gmail.com

(1) כתובת: מאה ושישים 19 ת.ד. 155 רעננה.

(2) כתובת: טייבה המשולש.





**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
קו בנין עילי	קו בנין למרפסות

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 בניין מגורים

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הגדלת אחוזי בניה כוללים מעל מפלס הכניסה הקובעת מ-70% ל-300% ברוטו.
2. הגדלת מספר יח"ד מ-5 יח"ד ל-19 יח"ד למגרש.
3. הגדלת מספר קומות משתי קומות מעל קומת עמודים לשש קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית. ושלוש קומות מרתף לחניה תת קרקעית.
4. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין למרפסות.
5. הגדלת תכסית ל-50%.
6. קביעת הוראות בינוי.
7. הקצאה לצורך הרחבת רחוב יהודה הלוי.
8. הקצאת 2 מקומות חניה ציבוריות.



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
דרך מאושרת	3
דרך מוצעת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	3
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	1
להריסה	מגורים ד'	1
מבנה להריסה	מגורים ד'	1
קו בנין עילי	מגורים ד'	1

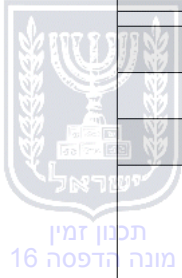
**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	26	3.09
מגורים ב	815	96.91
סה"כ	841	100

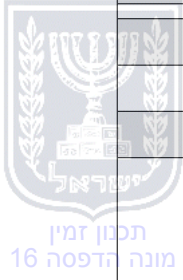
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	24.98	2.99
דרך מוצעת	12.49	1.50
מגורים ד'	797.73	95.51
סה"כ	835.21	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. מחסנים דירתיים יהיו בתת הקרקע בשטח של 6 מ"ר. יש להצמיד מחסן דירתי לכל יח"ד.</p> <p>2. בתת הקרקע יוקם חניון תת קרקעי בשלוש קומות, הגישה לחניון בהתאם לנספח בינוי. 15% משטח המגרש ישארו פנויים מכל בינוי לרבות בתת הקרקע.</p> <p>3. למבנה תהיה גינה משותפת לכלל הדיירים.</p> <p>4. יותרו מרפסות מקורות ע"פי תקנות התכנון והבניה לכל יח"ד המאושרות סה"כ 5 יח"ד, ויותרו מרפסות בשטח עד 12 מ"ר ליח"ד החדשות סה"כ 14 יח"ד. שטחים אלו לא יבואו במניין השטחים המותרים לבניה. ניווד זכויות אלו ממרפסות לשטח הדירה יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>שטחי מרפסות זיזיות החורגות מהני"ל יחושבו כשטחי מגורים עיקריים.</p> <p>5. שטח ברוטו של קומת הגג החלקית לא יעלה על 50% משטח הקומה שמתחתיה. מעל הדירה בקומה 7, לא תתאפשר בניה נוספת למגורים ולא יבנו חדרי יציאה לגג, להוציא יציאה מחדר מדרגות משותף.</p> <p>6. שטח מועדון דיירים בקומת הקרקע יחשב כשטח עיקרי. הפיכת שטח זה לשימוש עיקרי אחר יהווה סטיה ניכרת.</p> <p>7. תמהיל דירות יכלול 6 יח"ד קטנות בשטח של 75-80 מ"ר כולל ממ"ד.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>בחזית הצפונית יוקצו 2 מקומות חניה לשימוש הציבור כמוסומן בנספח הבינוי במחייב לעניין זה.</p>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הוראות בדבר עיצוב המבנה, חומרי הגמר, פרטים מנחים וכיוצ"ב - בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת קבלת תיק מידע להיתר.</p>
ד	<p><b>מתקנים ו/או שימושים זמניים</b></p> <p>א. יותרו בקומת המרתף ובגג העליון מתקנים טכניים כגון : חדר משאבות, מכלי מים, קולטני שמש. כל המתקנים בגג יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת קבלת תיק מידע להיתר.</p> <p>ב. יש לתכנן מערכת קולטי השמש כחלק אינטגרלי מעיצוב הבניין. לא תותר התקנת דוודים על הגגות אלא בתוך הבניין בלבד (בקומות)</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך
4.2.2	הוראות
א	<p><b>דרכים</b></p> <p>עפ"י תכנית מאושרת.</p>



<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	הרחבת רחוב יהודה הלוי לשימושי דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים</b>
	כנדרש לצורך הרחבת הדרך הקיימת.



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת שרות				עיקרי	גודל מגרש כללי		
5 (9)	5 (8)	3.5 (7)	3.5 (6)	3	7 (5)	31.9 (4)	24	19	50	4457	(3) 2048	(2) 500	(1) 1909	803	1	מגורים ד'



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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

מ"ר	תאי שטח	יעוד
מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)		
168		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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

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

- (1) שטח מועדון דיירים לא יפחת מ-80 מ"ר ויחושב מתוך סך שטח עיקרי..
- (2) שטח שירות-בקומת הקרקע: מבואה, ח. מדרגות, חדר אשפה, שטחים מפולשים ומבני עזר. בשאר הקומות - מבואות, מעברים וכן ממ"ד בשטח של 12מ"ר לכל יחיד..
- (3) בקומות המרתף יהיו החניות, מחסנים ומתקנים טכניים, כגון: חדרי משאבות וחדר גנרטורים.
- (4) הגובה לא כולל גובה הנדרש למתקנים טכניים ומערכות על הגג.
- (5) קומת קרקע+6 קומות+קומת גג חלקית.
- (6) קו בנין צפוני.
- (7) קו בניין דרומי..
- (8) קו בנין מערבי. קו בנין 3.5 מ' למרפסות.
- (9) קו בנין מזרחי. קו בנין 3.0 מ' למרפסות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 הוראות בינוי</b></p> <p>הוראות בדבר עיצוב המבנה, חומרי גמר, פרטים מנחים וכיוצ"ב יהיו לפי הנחיות מרחביות התקפות בעת קבלת תיק מידע להיתר.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>1. תקן החניה יהיה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.                  2. כל החניה תהיה תת קרקעית.                  3. תותר חניה תת קרקעית בקומת המרתף עד גבולות המגרש בתנאי של שמירה על 15% חלחול טבעי משטח המגרש.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 בניה ירוקה</b></p> <p>1. כל היתרי הבניה בתחום תכנית זו יינתנו בכפוף להוראות תקן 5281 לבניה ירוקה. תנאים להיתר בניה יהיו כקבוע במסמכי התקן בעת הבקשה להיתר.                  2. תנאי למתן אישור לאכלוס - אישור רשות מוסמכת לעמידה בכל דרישות התקן וזכות לתן תקן.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>1. תעשה הפרדה מלאה בין מערכת הביוב ומערכת הניקוז.                  2. קו הביוב יהיה במרחק 1.5 מ' מגבול מגרש.                  3. תנאי למתן היתר בניה - קבלת אישור תאגיד מי רעננה לתכנון מערכת המים וביוב.                  4. תנאי לאכלוס - אישור מהנדס הועדה המקומית על ביצוע מערכת הביוב והניקוז בהתאם לתכנית שאושרה.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 ניהול מי נגר</b></p> <p>א. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עיליים וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש.                  ב. בתחום השטח המיועד לחלחול יבוצעו מתקני השהיה, החדרה וחלחול מי נגר בתיאום עם מהנדס העיר, בשלב תכניות הפיתוח להיתר בניה.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>תנאי להיתר בניה על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של" עץ או קבוצת עצים להעתקה", או " קבוצת עצים לעקירה"                  יחולו ההוראות כפ שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>מתן היתר בניה יותנה בעמידה בדרישות מתן נגישות לאנשים עם מוגבלות חושית, פיזיות ותפיסתיות. לבניין תהיה גישה נגישה למפלס הכביש, המדרכה והחנייה למבואת הכניסה של הבניין.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 פסולת בניין</b></p> <p>1. פינוי פסולת הבניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה(בקשה להיתר, תנאים ואגרות)תיקון - התשנ"ט 1988.                  2. הבקשה להיתר תכלול אומדן על כמויות פסולת הבניין ועודפי עפר ממוקדי הפיתוח.                  3. תנאי להיתר בניה - הצגת הסדר פינוי פסולת למהנדס הועדה המקומית. המהנדס יקבע כי</p>	<p><b>6.8</b></p>

<b>6.8</b>	<b>פסולת בניין</b>
	פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ובהתאם לכל דין. 4. תנאי לאיכלוס - הגשת הקבלות מאתר ההטמנה ליחידה הסביבתית.
<b>6.9</b>	<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>
	תנאי לאישור איכלוס, אישור מהנדס העיר על ביצוע מתקני השהיה, החדרה וחלחול כנדרש.
<b>6.10</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	1. הכנת תכנית פיתוח ותשתיות מפורטת של כל השטח לאישור מהנדס העיר. התכנית תכלול מפלסי בינוי ופיתוח, פתרונות תנועה וחניה לרבות כניסות ויציאות מחניונים, פתרון כל התשתיות הנדרשות לרבות ניקוז, ביוב, מים, חשמל וכיוצ"ב. 2. המבנה יבנה לפי ת"י 413 ויוגשו חישובים ע"י מתכנן שלד המבנה המראים את עמידות המבנה בזמן רעידת אדמה ע"פ התקן הישראלי לרעידות אדמה. 3. אישור מהנדס העיר להסדרי תנועה זמניים בתקופת הפיתוח במידה ויידרש. 4. סימון בהיתר הבניה של מתקני השהיה והחדרה של מי נגר, כמצויין סעיף 6.5 ב' לעיל.
<b>6.11</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
<b>6.12</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום לאישור הוועדה המקומית. השטחים ירשמו ע"ש עיריית רעננה ללא תמורה.
<b>6.13</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה.

## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

### **7.2 מימוש התכנית**

ככל שלא יוצא היתר בניה תוך 5 שנים התכנית תתבטל.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: רע/מק/166			תוכנית: יהודה הלוי 6			עורך התכנית: יגאל שמיע			תאריך: 27.2.17			חתימה:		
יעוד	מס' מגרש	גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				סה"כ אחוזי בניה (%)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי	אחורי
			עיקרי	שרות										
מגורים ב	219	815	505.3 (1)*	(2)*	(3)*	70 (2)*	31	5	-----	2	5.0	4.0	6.0	

הערות: (1)\* ע"פי רע/166 (65% ב-2 קומות עם או בלי עמודים) + רע/1/292 א  
 (2)\* שטחי שירות- רע/1-166 (5% למדרגות, מעלית, מבואה, חדרי ספח משותפים. (" ב. 35 מ"ר לכל קומה עבור מדרגות, מעלית, מעברים ומבואות.  
 ג. מחסן דירתי בשטח 6 מ"ר לכל יחיד בקומת קרקע. ד. ממ"ד בשטח 12 מ"ר לכל יחיד.  
 (3)\* תותר קומת מרתף כשטח שירות לצרכי חניה.