

הוראות התכנית

תכנית מס' 416-0610857

רע/מק/1016

מרכז

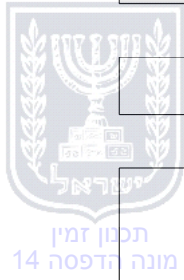
מחוז

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 משנה את מיקום יעודי הקרקע של המגורים ושל השטח הציבורי, באופן שנשמר שטחו של כל יעוד. וזאת בעקבות קיומה, ממזרח, של גדר המוסד הסמוך, בתחום מגרש המגורים. הסדרה זו תאפשר את מימוש הבנייה של יחידות הדיור במגרש המגורים, מבלי לפגוע בפעילות השוטפת של המוסד כפי שקיימת מזה שנים.



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 שם התכנית

ומספר התכנית

רע/מק/1016

416-0610857

מספר התכנית

1.073 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) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 8

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

רעננה	מרחב תכנון מקומי
189600	קואורדינאטה X
676700	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

במזרח רעננה.
ממזרח לרחוב דוד אלעזר. מצפון לרחוב הרב אפריים.

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
		אלעזר דוד	רעננה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
346	349	חלק	מוסדר	6581

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

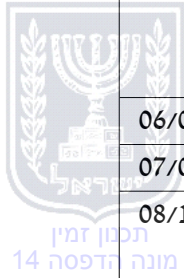
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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 ממשיכה לחול.	כפיפות	רע/ 1 /292 /א
07/01/2010	1272	6044	תכנית זו ממשיכה לחול.	כפיפות	רע/ 1 /565
08/11/1990	450	3813	תכנית זו מחליפה את רע/ 2000 במגרש המגורים ואילו במגרש ל"מוסדות ומבני ציבור" רע/2000 ממשיכה לחול.	שינוי	רע/ 2000
14/10/2002	170	5119	תכנית זו ממשיכה לחול.	כפיפות	רע/ מק/ 1 /284 /ב
30/07/2002	3455	5098	תכנית זו ממשיכה לחול.	כפיפות	רע/ מק/ 1 /400



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לשכת תכנון מקומית				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לשכת תכנון מקומית		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תכנית מצב מאושר, תרשים סביבה, צילום אויר, תרשים התמצאות	13: 58 02/07/2018	לשכת תכנון מקומית	26/06/2018	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית		ועדה מקומית רעננה	רעננה	החרושת	4	09-7610269	09-7610542	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית		ועדה מקומית רעננה	רעננה	החרושת	4	09-7610269	09-7610542	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית רעננה	רעננה	החרושת	4	09-7610269	09-7610542	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	לשכת תכנון מקומית		עיריית רעננה	רעננה	החרושת	4	09-7610269	09-7610542	amitk@raana na.muni.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	סולטאן אדהם	1208	י.מ. דותן. משרד טכני למדידות	רמת השרון	הדיה	9	050-5509763	03-5473051	y_m_dot@ne tvision.net.il



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**

שינוי מיקום יעודי שב"צ ומגורים, ללא שינוי סך השטח של כל יעוד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע.

2. קביעת קווי בניין.

3. הגדלת מספר יח"ד מ- 2 יח"ד ל- 3 יח"ד, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות.

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1001
מבנים ומוסדות ציבור	1002

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	1001
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1002
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1001
חניה	מגורים א'	1001
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	1002
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	1001

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב	935	87.14
שטח לבנייני ציבור	138	12.86
סה"כ	1,073	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	137.69	12.88
מגורים א'	931.12	87.12
סה"כ	1,068.81	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



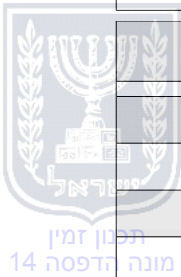
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. כל הוראות הבינוי למגורים, בהתאם להוראות התכניות החלות והמפורטות בסעיף 1.6. 2. תתאפשר בניית 3 יחידות הדיור בשני מבנים, בתנאי שמירת מרחק מינימלי של 5.0 מ' בין שני המבנים.
ב	אדריכלות כל חומרי הגמר וההוראות העיצוב יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת מסירת תיק מידע להיתר.
ג	חניה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה, ולא פחות מ- 2 מקומות חניה לכל יח"ד.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים בהתאם לתכניות רע/2000, רע/565/1.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. כל הוראות הבינוי בהתאם להוראות התכניות החלות בנוגע ליעוד שב"צ. 2. תא שטח 1002 יאוחד עם יתרת השב"צ בחלקה 346 ויהווה חלק משטח המגרש הציבורי לצורך חישוב זכויות הבנייה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מותא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לקובעת	מעל הקובעת			מתחת לקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	שרות		עיקרי				
(3)	(3)	(3)	(3)	1 (2)	2	3	35	(2)	(1)	50%	935	1001	מגורים א'

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:

עליות גג בהתאם להוראות תכנית רע/292/1,א, בנוסף לשטח העיקרי המפורט בטבלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לכל יח"ד ממ"ד עפ"י התקנות.

(2) מרתף בהתאם להוראות תכנית רע/מק/1/284.ב.

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
<p>1. הגשת תכנית פיתוח מפורטת לכל תחום תא השטח לאישור מהנדס העיר. התכנית תכלול העמדת הבינוי, סימון כניסות להולכי רגל וכלי רכב, מפלסי פיתוח ופתרונות ניקוז, מיקום תשתיות מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכד', גובה גדרות וקירות פיתוח, גינון, ממשקי חיבור למגרשים גובלים, חישוב כמויות בנוגע לפסולת בניין, עודפי עפר, מילוי וחפירה וכיוצא ב, ככל שיידרש ע"י מהנדס העיר.</p> <p>כמו כן, תוגש תכנית חניה מפורטת לאישור מהנדס העיר בהתאם לתקן החניה הקבוע בתכנית זו.</p> <p>2. נגר עילי - מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי תא השטח באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשעיית נגר וחלחול, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני חלחול והחדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה - אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרותיו) התש"ל-1970.</p>	
6.2	עיצוב אדריכלי
<p>ההנחיות המרחביות, כפי שימסרו בתיק המידע להיתר, יהוו בסיס להגשת בקשה להיתר בנייה למבנה המגורים.</p>	
6.3	שמירה על עצים בוגרים
<p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן בתשריט לשימור.</p> <p>ב. כריתת עץ בוגר, שאינו מסומן בתשריט לשימור, מותנית בתיאום ואישור פקיד היערות.</p>	
6.4	תשתיות
<p>כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות.</p>	
6.5	פסולת בניין
<p>טיפול בפסולת בניין ועודפי עפר יהיה כלהלן:</p> <p>1. פינוי פסולת בניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון) - התשנ"ט, 1998.</p> <p>2. הסדרת הטיפול בפסולת בנייה - כל היתר בנייה ילווה בהצהרה ובהתקשרות של היזם עם אתר/תחנת מעבר מורשים לקליטת פסולת בנייה עפ"י כל דין.</p> <p>תנאי לקבלת אישור אכלוס - הגשת קבלות המעידות על קליטת פסולת הבנייה באתר מורשה עפ"י כל דין, ליחידה האזורית לאיכות הסביבה.</p> <p>3. תכנית הפיתוח, כמפורט בסעיף 6.1.1 לעיל, תכלול אומדן של כמויות פסולת ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח.</p> <p>ככל שתידרש, לצורך הקמת הפרויקט, חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, הצגת שלבי ביצוע עבודות העפר וקביעת אתר סילוק מועדף.</p> <p>כל זאת עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.07 או מסמך אחר שיחליף אותו.</p>	

6.6

בניה ירוקה

היתר הבנייה במגרש המגורים ינתן בכפוף לעמידה בהוראות האוגדן הירוק ובאישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה.
תנאי למתן היתר אכלוס - אישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה על עמידה בהוראות האוגדן.

6.7

חלוקה ו/ או רישום

לאחר אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית. לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח-1998, לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14