

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 416-0622225

רע/מק/868 - מגורים ברחוב עקיבא-הירדן



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

התכנית מציעה שינוי בשתי חלקות ברחוב ירדן/עקיבא בשטח של 2781 מ"ר. החלקות מיועדות מלכתחילה לבניה רוויה (מגורים ג') ע"פ תכנית ראשית החלה בהן היא רע/מק/2004ט' משנת 2010. כמו כן, על החלקות חלה תכנית מתאר כוללנית לעיר רעננה היא רע/3000 משנת 2016 אשר מתווה עקרונות ומדיניות ארוכת טווח לתכנון ופיתוח העיר.

המבוקש הוא לנצל באופן יעיל יותר את מרכיב הקרקע, באמצעות הגדלת אחוזי הבניה למגורים ויצירת תמהיל מגוון של יחידות דיור, והקצאת שטח לצרכי ציבור, ע"פ המדיניות שהותוותה בתכנית המתאר הכוללנית לעיר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
רע/מק/868- מגורים ברחוב עקיבא-הירדן

ומספר התכנית

מספר התכנית 416-0622225

שטח התכנית 2.781 דונם

1.2 שטח התכנית

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 62א (א) (1), 62א (א) (4), 62א (ג)

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
189129	קואורדינאטה X
677438	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

רחוב עקיבא ממזרח ורחוב הירדן ממערב.

### 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	הירדן	14	
רעננה	הירדן	12	
רעננה	עקיבא	99	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6578	מוסדר	חלק	622-623	

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
3006 - 3005	רע/מק/2004 / ט

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



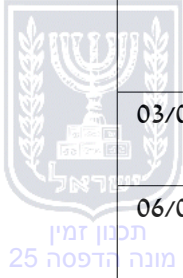
תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/02/1994	1999	4189	תכנית זו מבטלת את תכנית רע/ במ/ 2004	החלפה	רע/ במ/ 2004
06/01/1999	1548	4719	תכנית זו מבטלת את תכנית רע/1/292/א	החלפה	רע/ 1 /292 /א
17/11/2010	1131	6161	תכנית זו מבטלת את תכנית רע/מק/2004/ט	החלפה	רע/ מק/ 2004 /ט
30/03/2016	4748	7237		כפיפות	רע/ 3000



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				הדס דהן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		הדס דהן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה		1	27/02/2019	הדס דהן	15: 30 10/03/2019	נספח בינוי וחניה. נספח מנחה למעט מיקום רמפת כניסה לחניון וגובה מבנים	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			12/03/2018	הדס דהן	10: 04 20/02/2019		כן
טבלאות הקצאה	רקע			20/12/2018	הדס דהן	08: 52 24/02/2019		לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה			08/03/2018	צבי שימשוביץ	08: 44 13/03/2019		לא
תשתיות	מנחה			20/11/2018	אלכס קוטנרפון	15: 32 10/03/2019	מים וביוב	לא
תשתיות	מנחה			20/11/2018	אלכס קוטנרפון	15: 32 10/03/2019	ניקוז וניהול מי נגר	לא
תשתיות	מנחה			20/11/2018	אלכס קוטנרפון	15: 36 10/03/2019	תשריט מים וביוב	לא
תשתיות	מנחה			20/11/2018	אלכס קוטנרפון	15: 36 10/03/2019	תשריט ניקוז וניהול מי נגר	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		26/11/2018	הדס דהן	07: 26 11/03/2019		לא

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			לי-רן ייזום והשקעות בבניה בע"מ	רעננה	התדהר	1	09-7718601	09-7718605	liranltd5@gmail.com
	פרטי			מידן חברה להנדסה ולבנין השקעות בע"מ	רעננה	אחוזה	78	09-7419192	09-7419234	meidan6@bezeqint.net

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			לי-רן ייזום והשקעות בבניה בע"מ	רעננה	התדהר	1	09-7718601	09-7718605	liranltd5@gmail.com
פרטי			מידן חברה להנדסה ולבנין השקעות בע"מ	רעננה	אחוזה	78	09-7419192	09-7419234	meidan6@bezeqint.net

**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
	עורך ראשי	הדס דהן		הדס דהן אדריכלית	רעננה	שמריהו לוין	3	0524226635		hadasd4@gmail.com
	יועץ	אלכס קוטנרפון	108384		רעננה	(1)	24		077-5321297	alex@fonk.co.il
	סוקר עצים	צבי שימשוביץ			פתח תקוה	(2)		03-9316250	03-9316250	zvish212@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1042.

(2) כתובת: שמעון ויזנטל 3, פתח תקוה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



## 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 בניין עילי הינו קו בניין למרפסות. בנוסף יותר להבליט מרפסות מקו בניין קדמי ע"פ תקנות התכנון והבניה.

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 שני מבני מגורים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



- איחוד וחלוקה בהסכמה.
- הקצאת שטח לשב"צ.
- הגדלת אחוזי בניה כוללים מעל מפלס הכניסה הקובעת ל-300% ברוטו.
- תוספת 28 יח"ד על המצב המאושר וקביעת 54 יח"ד למגרש.
- תוספת 4 קומות על המאושר, במקום ק. קרקע+2+גג, מבוקש ק. קרקע+6+גג, מעל מרתפי חניה.
- שינוי קו בניין קדמי מ-4 מ' ל-5 מ'. שינוי קו בניין צידי לצפון מ-4 מ' ל-3.5 מ'.
- הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת תכסית מקסימלית 50% לא כולל מרפסות.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	101
מבנים ומוסדות ציבור	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חורשה לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	201
חורשה לעקירה	מגורים ד'	101
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	201
מבנה להריסה	מגורים ד'	101
קו בנין עילי	מגורים ד'	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	101



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	2,781	100
סה"כ	2,781	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	544.46	19.56
מגורים ד'	2,239.55	80.44
סה"כ	2,784.02	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
	<p>א. 14 יח"ד תהינה בגודל של 75-80 מ"ר ברוטו. יתרת הדירות יהיה בשטח ממוצע של עד 120 מ"ר כפוף זמין מונה הדפסה 25 ברוטו.</p> <p>ב. לכל יח"ד יוצמד מחסן דירתי בשטח של עד 6 מ"ר.</p> <p>ג. בקומת הקרקע בכל מבנה יוקם מועדון דיירים כחלק משטח עיקרי. שינוי השטח המוקצה למועדון לשימושי מגורים או אחרים, יהווה סטיה ניכרת מתכנית.</p> <p>ד. לובי ראשי, מבואות וחדרי מדרגות, שטחי קומה מפולשת, מחסנים וחדרים טכניים יחשבו כשטחי שירות.</p> <p>ה. חדרים טכניים יותרו בקומות המרתף, בקומת הקרקע ובקומת הגג.</p> <p>ו. חדרי אשפה וגז - ע"פ דרישות התכנון. יותר להתקין פחים טמונים.</p> <p>ז. יותר להקים דירות גן בקומת הקרקע.</p> <p>ח. יותרו מרפסות מקורות. מרפסות בשטח של עד 12 מ"ר לכל יח"ד לא תבואנה במניין השטחים המותרים לבניה.</p> <p>ט. יותר להקים מבנה בתכנית מקסימלית של 50%, לא כולל מרפסות.</p>
<b>ב</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>
	מספר הקומות - קרקע + 6 קומות + קומת פנטהאוז חלקית + חדרים טכניים על הגג.
<b>ג</b>	<b>מרתפים</b>
	מרתף לחניה, מחסנים ומתקנים טכניים. יותר מרתף עד גבול מגרש. שטח המרתף יהיה עד 85% משטח המגרש. מאגרי מים וחדרי מכוונת ימוקמו בקומת המרתף.
<b>ד</b>	<b>חניה</b>
	תקן החניה יהיה לפי התקן התקף בעת קבלת תיק מידע להיתר. כל החניה תיהיה בתת הקרקע.
<b>ה</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	הוראות בדבר עיצוב המבנה, חומרי גמר, פרטים מנחים וכיוצ"ב - בהתאם להנחיות המרחביות בעת קבלת תיק מידע להיתר.
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	בהתאם לתכנית רע/במ/2004
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
	בהתאם לתכנית רע/במ/2004



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
										(1)	(1)	(1)	(1)	544.46	מבנים ומוסדות ציבור	
(10) 336	(9) 5	(8) 3	(7) 3.5	(6) 3	3	8	(5) 29.7	54	(4) 50	5710		(3) 1318	(2) 5400	2239.5	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

הערה ברמת הטבלה:

קו בניין בין הבניינים - 10 מ' כמסומן בתשריט

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) ע"פ רע/במ/2004.

(2) כולל מועדון דיירים בשטח שלא יפחת מ-80 מ"ר לכל בניין.

(3) לובי ראשי, מבואות וחדרי מדרגות, שטחי קומה מפולשת, מחסנים, חדרים טכניים וממ"ד בשטח של עד 12 מ"ר - יחשבו כשטחי שירות.  
לא כולל מסתורי כביסה ומרפסות מקורות.

(4) לא כולל מרפסות.

(5) למעט חדר מדרגות אשר עולה לגג. ק+6+גג.

(6) קו בניין לכיוון לכיוון דרום.

(7) קו בניין לכיוון צפון.

(8) קו בניין לכיוון מזרח.

(9) קו בניין לכיוון מערב.

(10) שטחי המרפסות ל 26 יח"ד המאושרות - בהתאם לתקנות, 12 מ"ר ועד 14 מ"ר ליח"ד אך לא יותר מ 26X12. ל 28 יח"ד נוספות, שטחי המרפסות יהיה 12 מ"ר לכל יח"ד. ניווד זכויות יחשב כסטיה ניכרת.

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>	
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. כל החניה תהיה בתת הקרקע ע"פ התקן התקף בעת מתן תיק מידע להיתר.</li> <li>2. תותר חניה בתת קרקע עד גבול מגרש ולא יותר מ-85% משטח המגרש.</li> <li>3. החניות יהיו מסומנות וממוספרות.</li> </ol>	
<b>6.2</b>	<b>בניה ירוקה</b>	
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. כל היתרי הבניה בתחום תכנית זו ינתנו בכפוף להוראות תקן 5281 לבניה ירוקה. תנאים להיתר בניה יהיו כקבוע במסמכי התקן בעת הבקשה להיתר.</li> <li>2. תנאי למתן אישור לאיכלוס - אישור מכון התקנים לעמידה בכל דרישות התקן וזכאות לתו תקן.</li> </ol>	
<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>	
	<p>כבלי החשמל יוטמנו בקרקע ע"פ הנחיות חברת חשמל. ארונות ופילרים יותקנו בשטח המגרש.</p>	
<b>6.4</b>	<b>ביוב וניקוז</b>	
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. המבנים יושלבו במערכת הביוב והניקוז של העיר.</li> <li>2. קווי הביוב יהיו במרחק 1.5 מ' מגבול המגרש.</li> </ol>	
<b>6.5</b>	<b>ניהול מי נגר</b>	
	<p>א. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עיליים וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש ובנוסף יותקנו מתקני החדרה והשהייה בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>ב. תישמר הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת השפכים למניעת זיהומי קרקע ומים.</p>	
<b>6.6</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. הוראות לטיפול בעצים - שימור, העתקה, כריתה בהתאם לנספח עצים בוגרים.</li> <li>2. מתן היתר הכרוך בעקירת/העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</li> </ol>	
<b>6.7</b>	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>	
	<p>מתן היתר בניה יותנה בעמידה בדרישות מתן נגישות לאנשים עם מוגבלות. לבניין תהיה גישה נגישה ממפלס המדרכה והחניה למבואת הכניסה של הבניין.</p>	
<b>6.8</b>	<b>פסולת בניין</b>	
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. פינוי פסולת הבניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</li> <li>2. הבקשה להיתר תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניין ועודפי עפר ממוקדי הפיתוח.</li> <li>3. פינוי העפר ופסולת הבניין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ובהתאם לכל דין.</li> </ol>	
<b>6.9</b>	<b>רישום שטחים ציבוריים</b>	
	<p>לאחר אישור תכנית זו, יוגש תצ"ר לאישור הועדה המקומית. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ויירשמו על שם עיריית רעננה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

<b>6.10 תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.10</b>
<p>1. הגשת תכנית פיתוח שתכלול הוראות מפורטות בדבר: העמדת מבנים, מפלסים, חזיתות, פתחים, כניסות לביניינים, מבואת הכניסה, חדרי המדרגות, חומרי בניין, חומרי גמר, פיתוח במפלס הקרקע, גבהי רצפה לביניינים ולשטחי חוץ, מעבר תשתיות, ניקוז, גינון, נטיעות עצים, ריהוט חוץ, מתקנים הנדסיים וטכניים, פיתוח מדרכות וכדי לאישור מהנדס העיר.</p> <p>2. הגשת תכנית לצרכי רישום.</p> <p>3. פינוי כל המחברים בתחום התכנית ובנוסף בחלקות 636, 624, 625, 619, 528 ומסירת חזקה לידי העירייה.</p>	

<b>6.11 היטל השבחה</b>	<b>6.11</b>
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.	

<b>6.12 הנחיות מיוחדות</b>	<b>6.12</b>
<p>א. פינוי אשפה- יותרו פחים טמונים. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית כחלק ממתן היתר בניה.</p> <p>ב. אנרגיה - תתאפשר הקמת קולטי שמש ומתקנים להפקת אנרגיה הרלוונטים לקנה המידה של התכנית ולצרכים מקומיים כדוגמת פאנלים סולאריים בקומת הגג.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

<b>7. ביצוע התכנית</b>	<b>7.</b>
------------------------	-----------

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
-----------------------	------------

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
-------------------------	------------

תוך 5 שנים
------------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר - ע"פ רע/מק/2004ט'

קווי בניין (מ')			מספר קומות		מספר יח"ד	שטח בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מספר מגרש	ייעוד
קידמי	אחורי	צידי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
						שירות	עקרי	שירות	עקרי			
לפי תשריט רע/מק/2004/ט			(2) 1	ק+2+גג	10	(2) 1086	-	ע"פ רע/במ/2004	1465 ובנוסף שטח עקרי בחלל גג לפי רע/1/292א (1)	1086	3005	מגורים ג'
לפי תשריט רע/מק/2004/ט			(2) 1	ק+2+גג	16	(2) 1700	-	ע"פ רע/במ/2004	915 ובנוסף שטח עקרי בחלל גג לפי רע/1/292א (1)	1700	3006	מגורים ג'

(1) ע"פ רע/1/292א - 40 מ"ר ליח"ד לחדר על הגג  
 (2) ע"פ רע/במ/2004 - חניה תת קרקעית עד 100% משטח המגרש בכפוף לאישור ועדה מקומית

