

הוראות התכנית

תכנית מס' 416-0688507

רע/מק/860-חנקין 34



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 17 יח"ד למבנה מגורים מאושר, וקביעת סה"כ 32 יח"ד כוללות למגרש.
הקמת מבנה מגורים של שבע קומות מעל הקרקע ושתי קומות מרתף לחניה תת קרקעית, ע"פי תכנית מתאר מאושרת רע/3000.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רע/מק/860-חנקין 34 שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

416-0688507 מספר התכנית

2.006 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מקומית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

62א (א), (4), 62א (ג) לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

רעננה	מרחב תכנון מקומי
188650	קואורדינאטה X
676625	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
	34	חנקין	רעננה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6580	מוסדר	חלק	270	

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
2015 - 2013	רע/1 /292 א

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



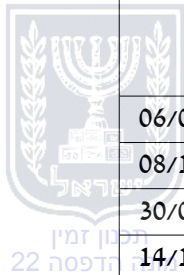
תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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	ביטול	החלפה	רע/1/292/א
08/11/1990	450	3813	ביטול.	החלפה	רע/2000
30/03/2016	4748	7237		כפיפות	רע/3000
14/10/2002	170	5119	ביטול	החלפה	רע/מק/1/284/ב
11/07/1999	4715	4783	תכנית זו מחליפה את תכנית רע/1/229/ו. מלבד הוראות מגרש השצ"פ לעניין זיקת הנאה.	החלפה	רע/1/229/ו



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		14: 39 27/09/2018	יגאל שמיע	27/09/2018	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	סקר עצים	02: 26 04/12/2019	יגאל שמיע	06/11/2018	1		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מים ביוב וניקוז	20: 31 14/04/2019	סבטלנה קפלון	17/12/2018	1	1: 250	מנחה	ביוב וניקוז
לא	נספח הבינוי מחייב לעניין קוי בניין, גובה המבנה והגישה לחניון בתת הקרקע	22: 22 04/12/2019	יגאל שמיע	28/09/2018	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		00: 18 08/05/2019	יגאל שמיע	27/09/2018	1	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			קידר מבנים בע"מ	רעננה	החרושת	19	09-7431327		office@kedar- mivnim.co m

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קידר מבנים בע"מ	רעננה	החרושת	19	09-7431327		office@kedar- mivnim.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
	עורך ראשי	יגאל שמיע	35998		רעננה	מאה וששים	19	09-7718885	09-7718886	igai@igalshamia.com
	מודד	חוסאם מאסרואה	894		טייבה	(1)		09-7990140	09-7996748	mhmed10@gmail.com
	סוקר עצים	אהרון מנירום			תל אביב- יפו	רש"י	50	03-6039861		aronmenirom@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ	סבטלנה קפלון	44464		נתניה	הס משה	6	09-8358091	09-8654160	krenata88@g mail.com

(1) כתובת : טייבה המשולש 40400.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

- הגדלת אחוזי בניה כוללים מעל מפלס הכניסה הקובעת מ-70% ל-300% ברוטו.
- הגדלת מספר יח"ד מ-15 יח"ד ל-32 יח"ד למגרש.
- הגדלת מספר קומות מקומת קרקע + 4 קומות + גג, לקומת קרקע + 6 קומות + קומת גג חלקית ושתי קומות מרתף לחניה תת קרקעית.
- שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין למרפסות.
- הגדלת תכסית ל-50%.
- קביעת הוראות בינוי.
- קביעת זיקת הנאה למעבר כלי רכב במגרש ביעוד שצ"פ לצורך כניסה למגרש ביעוד מגורים.
- הריסת מבנים קיימים.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	4
שטח ציבורי פתוח	2
דרך מאושרת	1
שביל	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	דרך מאושרת	1
זיקת הנאה	מגורים ד'	4
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	2
מבנה להריסה	מגורים ד'	4
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	2
קו בנין עילי	מגורים ד'	4

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	189	9.42
מגורים ג	1,344	67
ש.צ.פ	367	18.30
שביל	106	5.28
סה"כ	2,006	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	188.95	9.40
מגורים ד'	1,325.37	65.95
שביל	105.89	5.27
שטח ציבורי פתוח	389.44	19.38
סה"כ	2,009.65	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מחסנים דירתיים יהיו בתת הקרקע בשטח של 6 מ"ר ליח"ד. 3. למבנה תהיה גינה משותפת לכלל הדיירים. 4. שטח מרפסות ל-15 יח"ד המאושרות עפ"י התקנות ול-17 יח"ד הנוספות 12 מ"ר לכל יח"ד. ניוד הזכויות יחשב כסטיה ניכרת. 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. 6. שטח מועדון דיירים לא יפחת מ 80 מ"ר. 7. תמהיל יח"ד : 8 יח"ד מסך הדירות יהיו דירות קטנות. דירות קטנות יהיו בשטח ברוטו של 75-80 מ"ר. יתרת הדירות יהיו בשטח ברוטו ממוצע של 125 מ"ר. 8. גובה קומה טיפוסית לא יפחת מ 3.15 מ' ולא יעלה על 3.5 מ' ברוטו. 9. גובה קומת קרקע לא יעלה על 4 מ'. 10. הקלות בקווי בנין יחשבו כסטייה ניכרת.
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הוראות בדבר עיצוב המבנה, חומרי הגמר, פרטים מנחים וכיוצ"ב - בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת קבלת תיק מידע להיתר.</p>
ג	<p>מתקנים ו/או שימושים זמניים</p> <p>א. יותרו בקומת המרתף ובגג העליון מתקנים טכניים כגון: חדר משאבות, מכלי מים, קולטי שמש.</p> <p>כל המתקנים בגג יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת קבלת תיק מידע להיתר.</p> <p>ב. יש לתכנן מערכת לקולטי שמש כחלק אינטגרלי מעיצוב הבניין. לא תותר התקנת דוודים על הגגות אלא בתוך הבניין בלבד (בקומות)</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>באזור זה יהיו מותרים השימושים והתכליות הבאים:</p> <p>גנים ציבוריים, חורשות ושדרות, מגרשי ספורט ומשחק. מתקנים לנופש, מרגוע, נוי וספורט לרבות המבנים הקשורים בשטחים ציבוריים פתוחים. רחבות ושבילים להולכי רגל, מקלטים ציבוריים למטרות ציבוריות בלבד באישור מהנדס העיר.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>שטח השצ"פ והשביל, כפי שמופיע בתשריט מצב מוצע של התכנית, יבוצע יחד עם הקמת מבנה המגורים על ידי יזם התכנית, כולל שביל הגישה לחניון המגורים. לאורך שביל הגישה לחניון המגורים ובשביל זיקת ההנאה, יש לבצע גדר בגובה 1 מ', בתיאום עם מהנדס העיר. פיתוח</p>

4.2	שטח ציבורי פתוח
	השצ"פ והשביל יהיה חלק מתכנית הפיתוח שתוגש בבקשה להיתר ותתואם מול מהנדס העיר.
ב	זיקת הנאה תינתן זיקת הנאה למעבר כלי רכב למגרש ביעוד מגורים.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים שימושים המותרים בדרך בהתאם להגדרתה בחוק התכנון והבניה.
4.3.2	הוראות
4.4	שביל
4.4.1	שימושים שימושים המותרים בשביל בהתאם להגדרתה בחוק התכנון והבניה.
4.4.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	קו בנין (מטר)				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מספר קומות	מספר יח"ד	סה"כ שטחי בניה				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת
204 (6)	4 (5)	6 (4)	3.5	3.5	2	32	50	6209	2246	581 (2)	3382 (1)	1321	4	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) כולל מועדון דיירים בשטח של לפחות 80 מ"ר..
- (2) השטח כולל שטחי ממ"דים לפי התקן, מעברים לוביים, חדרי אשפה, חדרי שרות וכדומה..
- (3) ק. קרקע + 6 + ק. גג חלקי.
- (4) 4.5 מ' לקו בנין למרפסות.
- (5) 2.5 מ' לקו בנין למרפסות.
- (6) מרפסת קונוולית 12 מ"ר ליח"ד, עבור יח"ד החדשות. 12x17=204 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
<p>1. זיקת הנאה למעבר כלי רכב במגרש ביעוד שצ"פ לצורך כניסה למגרש המגורים, עפ"י המסומן בתשריט מצב מוצע</p> <p>2. תקן החניה יהיה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>3. כל החניה תהיה תת קרקעית.</p> <p>4. בתת הקרקע יוקם חניון תת קרקעי בשתי קומות, הגישה לחניון בהתאם לנספח בינוי. 15% משטח המגרש ישארו פנויים מכל בינוי לרבות בתת הקרקע.</p>	
6.2	בניה ירוקה
<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.</p> <p>2. תנאי למתן אישור לאכלוס - אישור רשות מוסמכת לעמידה בכל דרישות התקן וזכאות לתו תקן.</p>	
6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>1. תעשה הפרדה מלאה בין מערכת הביוב ומערכת הניקוז.</p> <p>2. קו הביוב יהיה במרחק 1.5 מ' מגבול מגרש.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה - קבלת אישור תאגיד מי רעננה לתכנון מערכת המים וביוב.</p> <p>4. תנאי לאכלוס - אישור מהנדס הועדה המקומית על ביצוע מערכת הביוב והניקוז בהתאם לתכנית שאושרה.</p>	
6.4	ניהול מי נגר
<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.</p> <p>ב. בתחום השטח המיועד לחלחול יבוצעו מתקני השהיה, החדרה וחלחול מי נגר בתיאום עם מהנדס העיר, בשלב תכניות הפיתוח להיתר בניה.</p> <p>ג. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מוגוננים או מצופים בחומר חדיר(כגון : חצץ, חלוקים וכד')</p>	
6.5	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
<p>מתן היתר בניה יותנה בעמידה בדרישות מתן נגישות לאנשים עם מוגבלות חושית, פיזיות ותפיסתיות. לבניין תהיה גישה נגישה למפלס הכביש, המדרכה והחניה למבואת הכניסה של הבניין.</p>	
6.6	פסולת בניין
<p>1. פינוי פסולת הבניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה(בקשה להיתר, תנאים ואגרות)תיקון - התשנ"ט 1988.</p> <p>2. הבקשה להיתר תכלול אומדן על כמויות פסולת הבניין ועודפי עפר ממוקדי הפיתוח.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה - הצגת הסדר פינוי פסולת למהנדס הועדה המקומית. המהנדס יקבע כי פינוי</p> <p>שפכי העפר ופסולת הבניין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ובהתאם לכל דין.</p> <p>4. תנאי לאיכלוס - הגשת הקבלות מאתר ההטמנה ליחידה הסביבתית.</p>	

6.7	רישום שטחים ציבוריים
	לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום לאישור הועדה המקומית. השטחים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו ע"ש עיריית רעננה ללא תמורה. כמו כן, תרשם הערה בלשכת המקרקעין לגבי זיקת ההנאה.



6.8	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>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. תכנית הפיתוח תכלול גם פיתוח השצ"פ והשביל.</p> <p>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.</p> <p>3. אישור מהנדס העיר להסדרי תנועה זמניים בתקופת הפיתוח במידה ויידרש.</p> <p>4. סימון בהיתר הבניה של מתקני השהייה והחדרה של מי נגר, כמצויין סעיף 6.5 ב' לעיל.</p>

6.9	זיקת הנאה
	זיקת הנאה למעבר כלי רכב במגרש ביעוד שצ"פ לצורך כניסה למגרש המגורים כמסומן בתשריט



6.10	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

6.11	הריסות ופינויים
	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/ תוכנית: חנקין 34 עורך התכנית: יגאל שמיע תאריך: 27.9.18 חתימה: _____

יעוד	מס' מגרש	גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				סה"כ אחוזי בניה (%)	תכסית (%) משטח (השטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מפלס לכניסה מעל הקובעת					קדמי	צדדי לצפון	צדדי לדרום	
			עיקרי	שרות										
מגורים ג	270	1344	1760 (1)*	(2)*	-----	-----	-----	15	-----	4	3.0	4.0	3.0	

הערות: (1)* בנוסף 25 מ"ר חדר יציאה לגג בגגות שטוחים בלבד לפי רע/292/1 א
(2)* שטחי שירות - 20% על קרקעי לפי רע/229/1