

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 416-0978502

רע/ 746 - כצלסון 89



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי רעננה  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



**מינהל התכנון - מחוז מרכז**  
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**אישור תכנית מס' 416-0978502**  
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק  
ביום 18/06/2023

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

בגוש 7655 חלקה 214 נעשתה הפקעה על בסיס תכנית רע/מק/1/349 אשר הפקיעה מתוך מגרש המגורים שטח של 149 מ"ר לטובת מקלט ציבורי ביעוד מבני ציבור.

על בסיס פסק דין הוחלט כי מתוך השטח הנ"ל 36.04 מ"ר ישארו ביעוד מבני ציבור ושאר השטח יחזור לבעלי המגרש ויעודו יוחזר ליעוד מגורים.

תכנית זו באה לממש את החלטת בית המשפט



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רע/ 746 - כצנלסון 89

ומספר התכנית

מספר התכנית 416-0978502

0.919 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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
188365	קואורדינאטה X
677579	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	כצנלסון ברל	89	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7655	מוסדר	חלק	214	

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 29



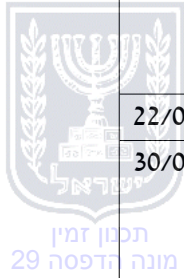
תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
רע/ מק/ 1 / 349	החלפה		4609			22/01/1998
רע/ 3000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רע/ 3000. הוראות תכנית רע/ 3000 תחולנה על תכנית זו.	7237	4748		30/03/2016
רע/ 2000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רע/ 2000. הוראות תכנית רע/ 2000 תחולנה על תכנית זו.	3813	450		08/11/1990
רע/ 1 / 292 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רע/ 1 / 292 / א. הוראות תכנית רע/ 1 / 292 / א תחולנה על תכנית זו.	4719	1548		06/01/1999
רע/ 1 / 284 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רע/ 1 / 284 / א. הוראות תכנית רע/ 1 / 284 / א תחולנה על תכנית זו.	3613	1205		16/01/1989
רע/ מק/ 1 / 284 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רע/ מק/ 1 / 284 / ב. הוראות תכנית רע/ מק/ 1 / 284 / ב תחולנה על תכנית זו.	5119	170		14/10/2002
רע/ מק/ 1 / 400	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רע/ מק/ 1 / 400. הוראות תכנית רע/ מק/ 1 / 400 תחולנה על תכנית זו.	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			אסף שטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסף שטיין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 10 26/05/2021	אסף שטיין	26/05/2021	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		11: 34 04/08/2021	אסף שטיין	03/08/2021	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	אמנון נגר			רעננה	כצנלסון ברל	89			amnon0018@gmail.com
	פרטי	איריס נגר			רעננה	כצנלסון ברל	89			amnon0018@gmail.com

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אמנון נגר			רעננה	כצנלסון ברל	89			amnon0018@gmail.com
פרטי	איריס נגר			רעננה	כצנלסון ברל	89			amnon0018@gmail.com

## 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	אסף שטיין			צור משה	השעורה	4			assaf@assafarch.com
	מודד	מוחמד בדיר	708		כפר קאסם	אל מוהאריגון	39			m0507735969@gmail.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

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 יעוד משב"צ למגורים א'

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משב"צ למגורים א'

2. קביעת קווי בניין

3. קביעת זכויות בניה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1
מבנים ומוסדות ציבור	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	2
זיקת הנאה	מגורים א'	1

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	770	83.79
שטח בנייני ציבור	149	16.21
<b>סה"כ</b>	<b>919</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	36.04	3.92
מגורים א'	883.91	96.08
<b>סה"כ</b>	<b>919.95</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	מקלט ציבורי
4.2.2	הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## 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 (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
קדמי											
5			2	35	(3)		(1) 441.48	882.96	1	מגורים א'	
(7)	(5)	3				(6) 35.77	(6) 28.56	36.04	2	מבנים ומוסדות ציבור	
(7)	(7)	(7)									

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) מחושב לפי 50% משטח המגרש. בנוסף - חדר יציאה לגג/חלל גג.
- (2) מחושב לפי 12% משטח המגרש.
- (3) לפי תכסית הבית, בהתאם לתכניות מרתף.
- (4) בנוסף קומת חדר יציאה לגג/חלל גג.
- (5) מגרש פינתי. קווי בניין צידים כמסומנים בתשריט..
- (6) לפי תכנית מקלט קיים.
- (7) לפי המצב הקיים בשטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**6. הוראות נוספות****6.1****חניה**

2 מקומות חניה לכל יח"ד

**6.2****זיקת הנאה**

תותר זכות מעבר ברוחב של כ- 2 מ' (לפי המסומן בתשריט) סביב קירות המקלט הציבורי ומעל התחום התת קרקעי של המקלט לצורך תפעול ותחזוקה בלבד של המקלט. זכות המעבר תירשם כזיקת הנאה לטובת עיריית רעננה.

**7. ביצוע התכנית****7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

ל"ר

