

הוראות התכנית

תכנית מס' 416-1095397

רע/מק/912 מוצקין 28 רעננה

מרכז

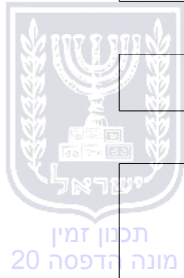
מחוז

מרחב תכנון מקומי רעננה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005228678/310>

דברי הסבר לתכנית

התוכנית מבקשת להרוס בית צמוד קרקע קיים ולהוסיף זכויות עפ"י תכנית מתאר רע/3000, בהתאם לאזור התייחסות 107 ומסמך מדיניות. בתוכנית המוגשת מבוקש להקים מבנה מגורים בקומות, קומת גג חלקית וחניון תת קרקעי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
רע/מק/912 מוצקין 28 רעננה		
מספר התכנית	416-1095397	
שטח התכנית	0.875 דונם	1.2
סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
לפי סעיף בחוק	62א (ג)	
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

מרחב תכנון מקומי

רעננה

קואורדינאטה X

187866

קואורדינאטה Y

676923

1.5.2 תיאור מקום

מערבית לרחוב מוצקין

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	מוצקין	28	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6580	מוסדר	חלק	164	

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

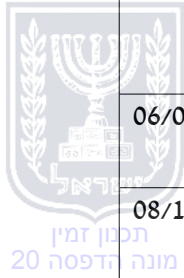
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
רע/1/292 א	החלפה	תכנית זו מבטלת את תכנית רע/1/292 א	4719	1548		06/01/1999
רע/2000	החלפה	תכנית זו מבטלת את תכנית רע/2000	3813	450		08/11/1990
רע/3000	כפיפות		7237	4748		30/03/2016



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				אברהם שמר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אברהם שמר		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			15/11/2023	אברהם שמר	18: 57 10/12/2023		לא
ניהול מי נגר	מנחה			09/08/2022	גל שאטר	23: 45 09/08/2022		לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע			10/05/2022	נמרוד שיינר	23: 48 09/08/2022	סקר עצים	לא
בינוי	רקע	1: 250		31/12/2022	אברהם שמר	18: 18 13/12/2023		לא
ניהול מי נגר	רקע	1: 250		11/05/2022	גל שאטר	23: 00 09/08/2022		לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 250		01/01/2023	נוגה מנור	18: 56 10/12/2023		לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 250		13/12/2023	נמרוד שיינר	17: 38 13/12/2023	מפת סקר עצים	לא
תנועה	רקע	1: 250		13/12/2023	זהבה שפיגלר	17: 29 13/12/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	29/12/2022	אברהם שמר	18: 23 29/12/2022		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			אור-צח בע"מ	רעננה	דגניה	47			aor.zah@gmail.com
	פרטי			גל חדש חברה לבנין בע"מ	פרדסיה	הסביון	25			galhadash@012.net.il
	פרטי			ש. מיכלסון בע"מ	רעננה	יפה אליעזר	3			nir@s-michelson.co.il

1.8.2 יזם**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	אברהם שמר	011514		רעננה	יהודה הלוי	68	09-7712129		shemeram@gmail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	נוגה מנור		אלתר תכנון ופיתוח נוף ובנייה ירוקה בע"מ	ראש העין	(1)		03-9060660		office@alter-noga.co.il
מודד	מודד	חוסאם מסארווה	894	מ.ח. הנדסת מדידות	טייבה	(2)		09-7990140		mhmed@bezeqint.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הידרולוג	יועץ	גל שאטר		אלתר תכנון ופיתוח נוף ובנייה ירוקה בע"מ	ראש העין	(1)		03-9060660		office@alter- noga.co.il
אגרונום	אגרונום	נמרוד שיינר		אדמה ייעוץ אגרונומי	עין ורד	הדרים	1			office@adam atrees.com
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	זהבה שפיגלר			יבנה	אגמון	27			ehavas@zеха va-eng.co.il

(1) כתובת : שלום מנצורה 1.

(2) כתובת : טייבה במשולש 10400.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 מבנה מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 20

1. הריסת מבנה קיים.

2. הגדלת אחוזי בניה כוללים מעל מפלס הכניסה הקובעת מ-75% ל-260% עיקרי ושרות.

3. הגדלת מספר יח"ד מ-4 יח"ד ל-13 יח"ד למגרש.

4. הגדלת מספר קומות מ-3 קומות מעל קומת עמודים ל-6 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית, ו-2 קומות מרתף לחניה תת קרקעית.

5. שינוי קווי בניין.

6. קביעת הוראות בינוי.

7. הגדלת תכסית ל-50%.

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ד'	1	מבנה להריסה	דרך מאושרת	2
דרך מאושרת	2	מבנה להריסה	מגורים ד'	1
		קו בנין עילי	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	140	16
מגורים ב דמוי ג	735	84
סה"כ	875	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	139.5	15.94
מגורים ד'	735.44	84.06
סה"כ	874.94	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. קומת קרקע: בקומת הקרקע של המבנה יהיו שטחים משותפים בשטח שלא יפחת מ-5 מ"ר עבור כל דירה, וישמשו לרווחת דיירי הבניין, כגון מועדון דיירים בשטח של לפחות 65 מ"ר בקומת הקרקע, חדר עגלות. שטחים אלו ירשמו כשטח משותף לכלל הדיירים עפ"י תקנה 27. כמו כן בקומת הקרקע יותרו דירות גן, מחסנים דירתיים, חדר גז וחדר עגלות, בהתאם להנחיות המרחביות. לא ניתן להפנות גינה פרטית לחזית הרחוב. 2. גובה קומת קרקע - לא יעלה על 4 מטרים ברוטו. 3. גובה קומה טיפוסית לא יפחת מ-3.15 מ' ולא יעלה על 3.5 מ' ברוטו. 4. תמהיל דירות: 25%-30% מסך יחידות הדיור יהיו דירות קטנות, לא פחות מ-3 יח"ד. דירות קטנות יהיו בשטח ברוטו של 75-80 מ"ר. שטח ברוטו ממוצע לדירות שאינן קטנות יהיה בין 115 ל-125 מ"ר. 5. מרפסות: "יותר מרפסות מקורות עפ"י תקנות התכנון והבניה בשטח עד 12 מ"ר ליח"ד. שטחים אלו לא יבאו במניין השטחים המותרים לבניה. ניוד זכויות אלו ממרפסות לשטח הדירה יחשב כסטיה ניכרת." 6. שטח קומת הגג החלקית לא יעלה על 50% משטח הקומה שמתחתיה. 7. מעל הדירות בקומת הגג החלקית לא תתאפשר בנייה נוספת למגורים ולא יבנו חדרי יציאה לגג. 8. יותר מחסנים דירתיים במרתפים ובקומת הקרקע בשטח של עד 6 מ"ר לכל יח"ד. 9. פיתוח שטח: א. השטחים הפנויים לחלחול ימוקמו ככל הניתן בתחום המרווח הקדמי לאורך גבול המגרש. ב. יש לפתח, בתחום המרווח הקדמי בחזית המגרש הפונה לרחוב, רצועת גינון ברוחב שלא יפחת מ-1 מ'. יש לשמור ברצועת הגינון עומק שלא יפחת מ-1.50 מ' נטו, בין פני הקרקע המתוכננת לבין פני האיטום שמעל תקרת המרתף, עבור נטיעת עצים בוגרים נותני צל. ג. מלוא עומקו של בית הגידול ישולב בגג המרתף, והקצה העליון שלו יהיה במישור מפלס הקרקע לאחר הפיתוח. הניקוז יהיה חלק בלתי נפרד מבית הגידול. ד. בתי הגידול יהיו מחוברים למערכת המים והניקוז של הבניין, למערכת השקיה ויש להכין בהם איורור. ה. בשטח הפתוח של קומת הקרקע ישמר עומק אדמה גננית של לפחות 1.2 מ' לגינון ונטיעות.
ב	גגות גגות המבנים יטופלו כחזית חמישית - תותר יציאה לגג, פיתוח גינון, ריצוף וכדומה.
ג	חניה 1. תקן החניה יהיה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. 2. כל החניה תהיה בתת הקרקע. 3. תותר חניה תת-קרקעית בקומת המרתף עד גבולות המגרש בתנאי של שמירה על 15% חלחול טבעי משטח המגרש.

מגורים ד'	4.1
עיצוב אדריכלי	ד
הוראות בדבר עיצוב המבנה, חומרי הגמר, פרטים מנחים וכיוצ"ב - בהתאם להנחיות המרחביות והפרטניות התקפות בעת קבלת תיק מידע להיתר ומסמכי המדיניות.	
מתקנים ו/או שימושים זמניים	ה
1. הקמת מתקנים טכניים תותר בקומת המרתף, קומת הקרקע ובגג העליון כגון: חדרי משאבות מאגרי מים, קולטני שמש. 2. יש לתכנן את מערכת קולטי השמש כחלק אינטגרלי מעיצוב הבנין עפ"י הנחיות מרחביות.	
דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
1. דרך כהגדרת בפרק א' בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, לרבות שבילי אופניים, מתקני דרך ונטיעת עצים. 2. קווי ומתקני תשתיות תת"ק.	
הוראות	4.2.2



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

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות				קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מגורים ד'	1	735	1400 (1)	511 (2)		1250	50	13	18	28.5 (3)	8 (4)	2	3.5 (5)	3.5 (6)	5 (7)	5 (8)		



תכנון זמין
הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

מגורים ד'	תאי שטח	מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
1		156



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 עיקרי כולל שטח לרווחת הדיירים, שלא יפחת מ-65 מ"ר בקומת הקרקע.
- (2) מרחבים מוגנים, מחסנים, חדר אשפה וחדרים טכניים.
- (3) לא כולל תקרת חדר מדרגות יציאה לגג.
- (4) ק.קרקע + 6 + ק.גג חלקית.
- (5) דרומי.
- (6) צפוני.
- (7) מזרחי.
- (8) מערבי , קו בנין למרפסות 3 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

1. הכנת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי:
תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור מהנדס העיר לתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי שתכלול התייחסות לנושאים הבאים:
התכנית תכלול מפלסי בינוי ופיתוח, פתרונות תנועה וחניה לרבות כניסות ויציאות מחניונים, פתרון כלהשתיות הנדרשות לרבות ניקוז, ביוב, מים, חשמל וכיוצ"ב.
2. אישור להסדרי תנועה זמניים בתקופת הפיתוח במידה ויידרש.

6.2 דרכים וחניות

1. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.3 ניהול מי נגר

- 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.
השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר מים (כגון: חצץ, חלוקים, ריצוף מחלחל וכד').
בתחום השטח המיועד לחלחול יבוצעו מתקני השהיה, החדרה וחלחול מי נגר בתיאום עם מהנדס העיר, בשלב תכניות הפיתוח להיתר הבניה.
ניהול מי הנגר העילי יתוכנן בהתאם לחישוב על פי הוראות תמ"א 1 החדשה.
היקף ניהול הנגר העילי בתוכנית יקבע בהתאם לנספח ההידרולוגי שיאושר על ידי מהנדס העיר בשלב הבקשה להיתר בניה.

6.4 הפקעות ו/או רישום

- לאחר אישור תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום ובה השטחים הציבוריים יירשמו ע"ש עיריית רעננה.

6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. תעשה הפרדה מלאה בין מערכת הביוב ומערכת הניקוז.
2. קו הביוב יהיה במרחק 1.5 מ' מגבול המגרש.
3. תנאי למתן היתר בניה - קבלת אישור תאגיד מי רעננה לתכנון מערכת המים והביוב.

6.6 פסולת בניין

1. פינוי פסולת הבניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תיקון- התשנ"ט 1988.
2. הבקשה להיתר תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניין ועודפי עפר ממוקדי הפיתוח.
3. תנאי להיתר בניה - הצגת הסדר הפינוי למהנדס הועדה המקומית. המהנדס יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין ייעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ובהתאם לכל דין.
4. תנאי לאכלוס - הגשת הקבלות מאתר ההטמנה ליחידה הסביבתית.

6.7 הריסות ופינויים

1. תנאי למתן היתר בניה הוא הריסה ו/או פינוי המבנים, המתקנים ופסולת הבנין כמסומן בתשריט בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה.

6.7	הריסות ופינויים
2	. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

7	ביצוע התכנית
---	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

--	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20