

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

16/10/2023

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

03/01/2024

תכנית מס' 416-1195486

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

רע/3000/1 תוספת שטחים עיקריים למגורים לאזור התייחסות 112

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי רעננה

מינהל התכנון - מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית כוללת

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 416-1195486

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 12/04/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טענה אישור שר



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

י"ר הוועדה המחוזית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית המתאר רע/3000 מחלקת את העיר לאזורי התייחסות. אזור התייחסות 112 נמצא במרכז העיר ובעת עריכת תכנית המתאר כלל מרקם בנוי ותיק של העיר - חלקו בתחום המע"ר וחלקו מרקם למגורים מדרום למע"ר. וכן שטח חקלאי בו קודמה תכנית לשכונה חדשה רע/מק/2012. עבור כל אזור התייחסות נקבע סל זכויות כולל (שטחים עיקריים) ומספר יח"ד כולל. סל הזכויות ניתן למימוש במתכונת שבה תכנית שמקודמת תקבל זכויות מתוך יתרת הסל לאחר הפחתת הזכויות מתוקף תכניות שכבר קודמו. תכנית רע/מק/2012ב שאושרה ניצלה את מרבית הזכויות באזור המגורים וזאת מבלי למצות את מלוא יחידות הדיור שנקבעו. כתוצאה מכך, לא ניתן לממש את יתרת יחידות הדיור שמחוץ למע"ר, מאחר ולא נותרו בסל הזכויות של רע/3000 שטחי בנייה עיקריים. מהותה של תכנית זו - תוספת שטחים עיקריים לאזור התייחסות 112.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | |
|--|--|----------------------------|
| רע/1/3000 תוספת שטחים עיקריים למגורים לאזור התייחסות 112 | שם התכנית | 1.1 שם התכנית ומספר התכנית |
| 416-1195486 | מספר התכנית | |
| 590 דונם | | 1.2 שטח התכנית |
| תכנית כוללת | סוג התכנית | 1.4 סיווג התכנית |
| לא | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | |
| מחוזית | ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית | |
| לי"ר | לפי סעיף בחוק | |
| תכנית שמכוחה <u>לא</u> 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 |
| 187500 | קואורדינאטה X |
| 676000 | קואורדינאטה Y |

1.5.2 תיאור מקום

אזור התייחסות 112 שעפ"י תכנית רע/3000. בין הרחובות: השרון במזרח, משה דיין במערב, אחוזה בצפון וכביש 531 בדרום.

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

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---|---|
| 6582 | מוסדר | חלק | 26-27, 29, 31-32, 35, 37-38, 40-41, 43, 47- | 24, 39, 55, 197-199, 205-206, 215- |
| | | | 48, 50-53, 113-116, 118, 125-132, 134- | 217, 269, 538, 540, 542, 544, 546, 548, |
| | | | 137, 200-204, 207- | 551-552, 554, 556, |
| | | | 214, 218-219, 255- | 558-559, 562-564, |
| | | | 256, 270-275, 367- | 570 |
| | | | 368, 381-383, 439- | |
| | | | 440, 513-533, 535- | |
| | | | 537, 539, 541, 543, | |
| | | | 545, 549-550, 553, | |
| | | | 555, 557, 565-566, | |
| | | | 590-591 | |

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|--|--|
| 6583 | מוסדר | חלק | 11-13, 19-23, 31-32, 35-36, 44, 51, 54, 62, 65-66, 69, 72, 74-77, 80-84, 91-95, 98-102, 120, 122, 125, 203-204, 206-209, 211, 214-217, 219-221, 223-224, 234-239, 242, 244-246, 248, 250-251, 262, 264, 296, 308, 323-326, 365, 372, 374-375, 377, 431-454, 456-479, 482-490, 493-495, 497-500, 507-510, 512-515, 519, 524-525, 528, 531, 540-543, 545-548, 554-561, 564-565, 567, 569-573, 624, 630-635, 665-669, 673-677, 680-683, 685, 687, 699-709, 712, 718-724, 726-734, 737-739, 744-747, 756-761, 772, 774-779, 781-789, 792-804, 825-826, 832-841, 844, 847-848, 863-864, 867, 875-883, 885 | 2, 15, 43, 61, 63, 121, 123-124, 173-182, 232, 241, 518, 520-523, 526-527, 529-530, 532-537, 550, 553, 623, 664, 711, 748, 750-751, 754-755, 790, 823, 843, 866, 884 |
| 6584 | מוסדר | חלק | 2-13, 27-31, 61, 80, 84-85, 103, 125-126 | 32-34, 76, 79, 81, 87, 91, 95, 104, 107-108, 115, 124 |
| 6588 | מוסדר | חלק | 3-5, 7-9, 15-17, 20-21 | 58, 68, 71, 74, 77, 79, 86 |

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 |
|------------------|-------------|
| 112 | רע/ 3000 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | פרק | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|--|---------|----------------------|
| 30/03/2016 | | 4748 | 7237 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, דהיינו תוספת שטח עיקרי למגורים וכל יתר הוראות תכנית רע/ 3000 ממשיכות לחול. | שינוי | רע/ 3000 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|------------------------------|-------------------|-------------------|-------------|---------------------|----------|-------|---------------------|
| כן | | | מיכל קלי גוטמכר | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | מיכל קלי גוטמכר | | 1 | 1: 5000 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| כן | טבלת זכויות מצב מאושר | 16: 52 02/07/2023 | לשכת התכנון רעננה | 02/07/2023 | 1 | | רקע | זכויות בניה מאושרות |
| כן | טבלת זכויות בנייה - מצב מוצע | 16: 56 02/07/2023 | מיכל קלי גוטמכר | 02/07/2023 | 1 | | מחייב | חלופות לטבלה 5 |

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 |
|----------------|-------------|-------------|---------------|---------------------------------------|-------|--------|-----|------------|------------|--------------------------|
| | ועדה מקומית | ועדה מקומית | | ועדה מקומית לתכנון ולבניה רעננה | רעננה | החרושת | 4 | 09-7610269 | 09-7610542 | michalke@raanana.muni.il |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------|-------------|---------------|---------------------------------------|-------|--------|-----|------------|------------|--------------------------|
| רשות מקומית | רשות מקומית | | ועדה מקומית לתכנון ולבניה רעננה | רעננה | החרושת | 4 | 09-7610269 | 09-7610542 | michalke@raanana.muni.il |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|-----------------|---------------|---|-------|--------|-----|------------|------------|--------------------------|
| | עורך ראשי | מיכל קלי גוטמכר | | לשכת התכנון המקומית, עיריית רעננה | רעננה | החרושת | 4 | 09-7610269 | 09-7610542 | michalke@raanana.muni.il |

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

תוספת שטחים עיקריים למגורים לאזור התייחסות 112.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטח עיקרי למגורים שאינם במתחם המע"ר, באזור התייחסות 112. ללא שינוי במספר יח"ד.

2. כל יתר הוראות תכנית המתאר רע/3000 ימשיכו לחול.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

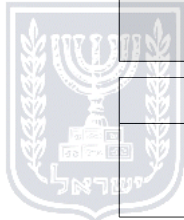


תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------------------------|---------|
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 112 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-------------------|---------|--------|
| אזור התייחסות 112 | 590,000 | 100 |
| סה"כ | 590,000 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------------------------|------------|--------------|
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 589,724.64 | 100 |
| סה"כ | 589,724.64 | 100 |



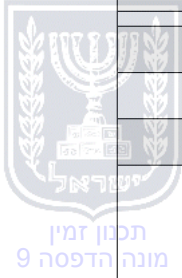
תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|---|
| 4.1 | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת |
| 4.1.1 | שימושים |
| | בהתאם לתכנית המתאר הכוללנית, רע/3000. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | בינוי תמהיל דירות - 10% מיח"ד בגודל של עד 55 מ"ר, כולל ממ"ד. - 10% מיח"ד בגודל של עד 80 מ"ר, כולל ממ"ד. - יתרת יח"ד לפי גודל ממוצע של 100 מ"ר, כולל ממ"ד. |
| ב | הוראות מתאריות בהתאם לתכנית המתאר הכוללנית רע/3000. |



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות מתאריות

בהתאם לתכנית המתאר הכוללנית רע/3000.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

בהתאם לתכנית מתאר כוללנית רע/3000.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תוכנית מספר: 416-1195486 שם התוכנית: רע/3000 תוספת שטחים עיקריים למגורים לאזור התייחסות 112

עפ"י תכנית כוללנית רע/3000

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

עורך התוכנית: לשכת התכנון המקומית, עיריית רעננה תאריך: 02.07.2023



| תעסוקה | | | | מגורים | | | | יעוד | | | |
|------------------|-----------------|---|---|---------------|--------------------------|----------------|----------------|-----------------|------------------------------|--------------------------|------------------|
| מלונאות (מ"ר) | מגורים (מ"ר) | משרדים, תעשייה עתירת ידע ומלאכה (מ"ר) | משרדים ותעשייה עתירת ידע (מ"ר) | מסחר (מ"ר) | מסחר ומשרדים (מ"ר) | שצ"פ (דונם) | שב"צ | | מגורים | | אזור התייחסות |
| | | | | | | | מגרש (דונם) | זכויות (מ"ר) | שטח מוצע למגורים (מ"ר) | יח"ד מוצעות בתכנית | |
| 4,300 | 17,000 | | 1,000 | 6,000 | 2,000 | 20.5 | 21 | 10,600 | 140,000 | 1,400 | 112 |





תוכנית מספר: 416-1195486 שם התוכנית: רע/1/3000 תוספת שטחים עיקריים למגורים לאזור התייחסות 112

טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע

עורך התוכנית: לשכת התכנון המקומית, עיריית רעננה תאריך: 02.07.2023



| תעסוקה | | | | מגורים | | | | יעוד | | | |
|------------------|-----------------|---|---|---------------|--------------------------|----------------|----------------|-----------------|------------------------------|--------------------------|------------------|
| מלונאות (מ"ר) | מגורים (מ"ר) | משרדים, תעשייה עתירת ידע ומלאכה (מ"ר) | משרדים ותעשייה עתירת ידע (מ"ר) | מסחר (מ"ר) | מסחר ומשרדים (מ"ר) | שצ"פ (דונם) | שב"צ | | מגורים | | |
| | | | | | | | מגרש (דונם) | זכויות (מ"ר) | שטח מוצע למגורים (מ"ר) | יח"ד מוצעות בתכנית | אזור התייחסות |
| 4,300 | 17,000 | | 1,000 | 6,000 | 2,000 | 20.5 | 21 | 10,600 | 156,100 | 1,400 | 112 |

