

הוראות התכנית

תכנית מס' 416-0514471

רע/מק/857 - ביאליק 35, רעננה

מרכז

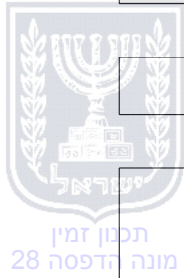
מחוז

מרחב תכנון מקומי רעננה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

הקמת בנין מגורים חדיש עם ניצול ראוי של זכויות תכנית המתאר, טיפול ארכיטקטוני ותמהיל יחידות דיור מגוון וכולל כ- 30% יחידות דיור קטנות ע"פ מדיניות עיריית רעננה למתחם 2 באיזור מגורים בבניה מרקמית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רע/מק/857 - ביאליק 35, רעננה

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

416-0514471

מספר התכנית

0.968 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (ג), 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 9, 62 א (א) (1) (8)

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	188806
קואורדינאטה Y	675881

1.5.2 תיאור מקום

רח' ביאליק 35, רעננה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רעננה - חלק מתחום הרשות: רעננה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רעננה	ביאליק	35	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6586	מוסדר	חלק	777	

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 28



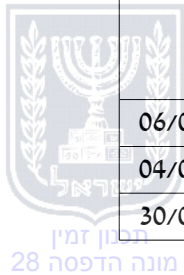
תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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 התכנית.	החלפה	רע/ 1 /292 א
04/08/1994	4552	4236	ביטול התכנית.	החלפה	רע/ 1 /335
30/03/2016	4748	7237		כפיפות	רע/ 3000



1.7 מסמכי התכנית

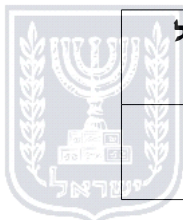
נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיורא רוטמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיורא רוטמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות - מצב מאושר	18/01/2018	גיורא רוטמן	18/01/2018	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	סקר עצים - תיעוד וטבלאות	10/12/2017	גדעון הרטמן	19/10/2017	16		מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח בינוי	10/05/2018	גיורא רוטמן	10/05/2018	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	סקר עצים - תכנית	10/10/2017	גיורא רוטמן	10/10/2017	1	1: 250	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תשריט מצב מאושר	18/01/2018	גיורא רוטמן	18/01/2018	1	1: 250	רקע	תשריט התכנית

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	09-7449253	



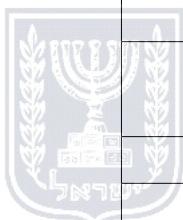
תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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	09-7449253	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אילן ברר			יקנעם עילית	(1)	35 ב	052-6080072		
בעלים		יוסף ברר			חגור	(2)	73	052-6080072		
בעלים		מרים טל			רעננה	(3)	54 א	052-6080072		



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

(1) כתובת: רח' אפק 35ב', יקנעם עילית.

(2) כתובת: רח' כלנית 73, חגור.

(3) כתובת: רח' חפץ חיים 54א' רעננה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גיורא רוטמן		רוטמן אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	תל אביב- יפו	הירקון		052-4730500		office@gr- a.co.il
	יועץ תחבורה	נתי אפפל		נ.א אדריכלות נוף בע"מ	כפר סבא	(1)	24	09-7664003		na- arc@netvisio n.net.il
	סוקר עצים	גדעון הרטמן	32228	השקיה אקולוגית בע"מ	רמת גן	הרא"ה	187			gideon.hartm an@gmail.co m
	מודד	חוסאם מסארוה	894	מ.ח. הנדסת מדידות בע"מ	טייבה	(2)		09-7990140		mhamed10@ gmail.com

(1) כתובת: רח' התע"ש 24 כפי"ס, משרד 41..

(2) כתובת: ת.ד. 629.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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 התכנית

1. הריסת מבנה קיים.

2. הגדלת אחוזי בניה כוללים מעל מפלס הכניסה הקובעת מ-136% ל-267% ברוטו.

3. הגדלת מספר יח"ד מ-12 יח"ד ל-21 יח"ד למגרש.

4. הגדלת מספר קומות משלוש קומות מעל קומת עמודים לשש קומות מעל קומת קרקע ושתי קומות מרתף לחניה תת קרקעית.

5. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין למרפסות.

6. הגדלת תכסית ל-50%.

7. הקצאה לצורך הרחבת רחוב ביאליק ברוחב של 1.25 מ'.



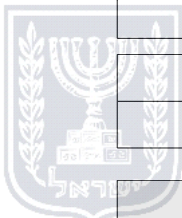
תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	2
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ג'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	968	100
סה"כ	968	100

מצב מוצע


אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
4.88	47.27	דרך מוצעת
95.12	920.77	מגורים ג'
100	968.05	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי
	<p>1. תמהיל הדירות המוצע אינו מחייב והוא כדלקמן (שטח ברוטו לדירות בקומה): קומת קרקע - 2 דירות גן - 290 מ"ר, קומה 1-3 - 4 דירות - 355 מ"ר, קומה 4 - 3 דירות - 355 מ"ר, קומה 5 - 2 דירות - 325 מ"ר, קומה 6 - 2 דירות - 275 מ"ר.</p> <p>2. 25%-30% מסך הדירות יהיו דירות קטנות. דירות קטנות יהיו בשטח ברוטו של 75-80 מ"ר. שטח ברוטו ממוצע לדירות שאינן קטנות יהיה בין 115-125 מ"ר.</p> <p>3. יותרו מרפסות מקורות ע"פ תקנות התכנון והבניה לכל יח"ד המאושרות סה"כ 12 יח"ד, ויותרו מרפסות בשטח עד 12 מ"ר ליח"ד החדשות, סה"כ 7 יח"ד. שטחים אלו לא יבואו במניין השטחים המותרים לבניה. ניווד זכויות אלו ממרפסות לשטח הדירה יחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>4. שטחי מרפסות זיזיות החורגות מהנ"ל יחושבו כשטחי מגורים עיקריים ויבואו במניין השטחים לצורך חישוב שטח דירה ברוטו.</p> <p>5. שטח קומת גג חלקית לא יעלה על 50% משטח הקומה שמתחתיה.</p> <p>6. בתכנון הבינוי ישמר מקצב הבינוי המקורי ע"י יצירת שקע במרכז המבנה בחזית הפונה לרחוב, שרוחבו לא יפחת מ-7 מ' ועומקו לא יפחת מ-7 מ'.</p> <p>7. גובה קומה טיפוסית לא יפחת מ 3.15 מ' ולא יעלה על 3.5 מ' ברוטו.</p> <p>8. גובה קומת קרקע לא יעלה על 4 מ'.</p> <p>9. הקלות בקווי בנין יחשבו כסטייה ניכרת.</p>
ב	חניה
	<p>1. תקן החניה יהיה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>2. כל החניה תהיה תת קרקעית.</p> <p>3. תותר חניה תת-קרקעית בקומת המרתף עד גבולות המגרש בתנאי של שמירה על 15% חלחול טבעי משטח המגרש.</p>
ג	עיצוב אדריכלי
	<p>1. הוראות בדבר עיצוב המבנה, חומרי הגמר, פרטים מנחים וכיוצ"ב - בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת קבלת תיק מידע להיתר ומסמכי המדיניות.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	הקצאה לצורך הרחבת רח' ביאליק.
4.2.2	הוראות
א	זרכים
	הפקעת רצועה של 1.25 מ' לצורך הרחבה עתידית של רח' ביאליק.

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

	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	יעוד
	(3) 84	מגורים ג'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

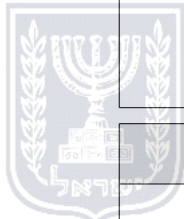
- (1) ק.קרקע + 6.
 - (2) קווי בנין למרפסות - כפי שמופיע בתשריט מצב מוצע..
 - (3) נוספו 9 יח"ד - 2 יח"ד דירות גן, 7 יח"ד עם מרפסות
- 12 מ"ר. סה"כ יח"ד עם מרפסות - 19. העמודה מייצגת רק את שטח המרפסות החדשות ל-7 יח"ד ולא גורעת מסה"כ שטחי המרפסות המותרים.



6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

<p>6.1 בניה ירוקה</p> <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. 2. תנאי למתן אישור אכלוס - אישור רשות מוסמכת לעמידה בכל דרישות התקן וזכאות לתן תקן.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 ביוב וניקוז</p> <p>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. 4. תנאי לאכלוס - אישור מהנדס הועדה המקומית על ביצוע מערכת הביוב והניקוז בהתאם לתכנית שאושרה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ניהול מי נגר</p> <p>יותרו 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. בתחום השטח המיועד לחלחול יש לבצע מתקני השהיה, החדרה וחלחול מי נגר בתיאום עם מהנדס העיר, בשלב תכניות הפיתוח להיתר הבניה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <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>	<p>6.4</p>
<p>6.5 פסולת בניין</p> <p>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.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 רישום שטחים ציבוריים</p> <p>לאחר אישור תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום ובה השטחים הציבוריים יירשמו ע"ש עיריית רעננה.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</p> <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. 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>6.7</p>

6.7	תנאים למתן היתרי בניה
	3. אישור להסדרי תנועה זמניים בתקופת הפיתוח במידה ויידרש.

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

6.9	הריסות ופינויים
	<p>1. תנאי למתן היתר בניה הוא הריסה ו/או פינוי המבנים, המתקנים ופסולת הבנין כמסומן בתשריט בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנות התכנון והבניה התש"ל 1970.</p>

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר לפי תב"ע רע/335/1

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		מס' יח"ד	תכסית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	מס' חלקה	יעוד
	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
5.4	3.2	3.2	3.6	-	ק.ע+3	12	42	136	1316.5	-	-	242.0	*1074.5	968.0	777	מגורים ג'

*בנוסף יותרו שטחים על הגג עפ"י תכנית רע/292/1.א.

