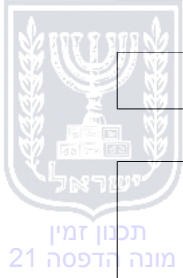


הוראות התכנית

תכנית מס' 416-0684456

רע/מק/865 א מכבי 35



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

התכנית מציעה הריסת בנין קיים בן קומה אחת והקמת בנין בן 7 קומות מעל קומת קרקע (רח' הגליל).
כניסה לחניה מרח' מכבי, קומות מרתף.
בבנין המוצע 13 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

רע/מק/א865 מכבי 35

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

מספר התכנית

416-0684456

שטח התכנית 1.2

0.670 דונם

סיווג התכנית 1.4

סוג התכנית

תכנית מפורטת

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

רעננה	מרחב תכנון מקומי
188794	קואורדינאטה X
676628	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רח' מכבי 35 רעננה

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	מכבי	35	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6580	מוסדר	חלק		99

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 21



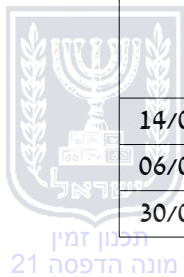
תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/06/1983		2934	ביטול	החלפה	רע/1/229 א
06/01/1999	1548	4719	ביטול	החלפה	רע/1/292 א
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			שמואל רוה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שמואל רוה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		09: 17 17/03/2019	שמואל רוה	14/03/2019	1		מנחה	זכויות בניה מאושרות
לא	מחייב לעניין מס' יח"ד ומס' קומות	09: 43 30/10/2019	שמואל רוה	15/09/2019	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		09: 42 02/10/2019	אדיר אלוס	26/09/2019	12		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		09: 45 02/10/2019	אדיר אלוס	16/05/2019	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		09: 27 02/10/2019	אולגה צ'רנובסקי	02/09/2019	1	1: 200	מנחה	תנועה
לא		08: 29 18/06/2019	שמואל רוה	15/05/2019	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	דליה אלקסלסי			ירושלים	הכפיר	50		02-6482602	milat@netvision.net.il

1.8.2 יזם

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
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	שמואל רוה	07147	רוה לונדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	רמת גן	צבי	12	03-7522171	03-7517862	office@ravehlondon.com
אגרונום	סוקר עצים	אדיר אלוס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	(1)		03-9032190	03-9032190	aadir@013.net
מהנדסת	יועץ תחבורה	אולגה צ'רנובסקי	71624	צ'רנובסקי יועצים בע"מ הנדסת תנועה ותחבורה	ירושלים	(2)		077-3008498	077-3008497	olga.chernovskiy@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	נתן שלסינגר	1234	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332	03-9522628	natan@dnts.c o.il

(1) כתובת : הנורית 102.

(2) כתובת : שמחה הולצברג 26.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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
גובה מבנה	גובה הגג העליון של המבנה.

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 בנין מגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הריסת בנין קיים.

2. הגדלת אחוזי בניה כוללים מעל מפלס הכניסה הקובעת מ- 120% ל- 260% ברוטו.

3. הגדלת מספר יח"ד מ- 7 יח"ד ל- 13 יח"ד למגרש.

4. הגדלת מספר קומות מארבע קומות מעל קומת עמודים וחדרי יציאה לגג לשש קומות מעל קומת קרקע וקומת

גג חלקית. ושלוש קומות מרתף לחניה תת-קרקעית.

5. שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין למרפסות.

6. הגדלת תכסית ל- 50%.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	401
שטח ציבורי פתוח	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ד'	401
מבנה להריסה	מגורים ד'	401
קו בנין עילי	מגורים ד'	401

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	670	81.51
שטח ציבורי פתוח	152	18.49
סה"כ	822	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	670.25	79.81
שטח ציבורי פתוח	169.56	20.19
סה"כ	839.81	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>א. 20% מסך הדירות יהיו דירות קטנות. דירות קטנות יהיו בשטח ברוטו (עיקרי ושרות) של 75-80 מ"ר. מונה הדפסה 21</p> <p>מ"ר. שטח ברוטו ממוצע לדירות שאינן קטנות יהיה בין 115-125 מ"ר.</p> <p>ב. תמהיל דירות: 3 דירות עד 80 מ"ר (ברוטו) 10 דירות עד 125 מ"ר (ברוטו)</p> <p>ג. יותרו מחסנים דירתיים בשטח עד 6 מ"ר ליח"ד בקומת הקרקע ובתת הקרקע.</p> <p>ד. יותר להקים דירות גן בקומת הקרקע בהתאם להנחיות מרחביות בעת קבלת תיק מידע להיתר.</p> <p>ה. יותרו שטחי המרפסות בשטח עד 12 מ"ר ליח"ד החדשות, בנוסף ל- 7 יח"ד המאושרות יותרו שטחי מרפסות עפ"י תקנות התכנון והבניה (ניוד זכויות אלו ממרפסות לשטח הדירה ייחשב סטיה ניכרת).</p> <p>ו. שטח קומת גג חלקית לא יעלה על 50% משטח הקומה שמתחתיה.</p> <p>ז. גובה קומה טיפוסית לא יפחת מ- 3.15 מ' ולא יעלה על 3.5 מ' ברוטו.</p> <p>ח. גובה קומת קרקע לא יעלה על 4.0 מ'.</p> <p>ט. הקלות בקוי בנין יחשבו כסטיה ניכרת.</p> <p>י. גינה משותפת לרווחת דיירי הבנין תמוקם בקומת הקרקע- במפלס הכניסה מרחוב מכבי ובקומה ראשונה- מפלס הכניסה מרחוב הגליל.</p> <p>יא. בקומת הקרקע יוקצו שטחים משותפים בשטח של 5 מ"ר עבור כל דירה. השטחים המשותפים בקומת הקרקע יכללו חדר אופניים ועגלות, מועדון דיירים וחללים טכניים.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>מרתף לחניה, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים - יותר מרתף עד גבול המגרש בתנאי של שמירה על 15% חלחול טבעי משטח המגרש.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.</p> <p>2. כל החניה תהיה תת-קרקעית.</p>
ד	<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>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>שטחים מגוונים נטועים ומרוצפים, ריהוט רחוב וגן, שילוט ותאורה, מזרקות, העברת תשתיות תת-קרקעיות, מתקני השנאה, מעבר הולכי רגל ושימושים דומים אשר אינם מחייבים בינוי ותורמים לתפקוד המרחב הציבורי באישור מהנדס העיר.</p>
4.2.2	הוראות

שטח ציבורי פתוח	4.2
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. שטח השצ"פ, כפי שמופיע בתשריט מצב מוצע של התכנית, יבוצע יחד עם הקמת מבנה המגורים ע"י יזם התכנית, כולל שביל הגישה לבנין המגורים. פיתוח השצ"פ יהיה חלק מתכנית הפיתוח שתוגש בבקשה להיתר ותתואם מול מהנדס העיר.</p> <p>2. ניתן לבצע מתקני השנאה או חדרים טכניים בתת הקרקע עם גישה ממפלס הכניסה הקובעת למטרות ציבוריות בלבד באישור מהנדס העיר.</p>	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	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	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי
												שרות	עיקרי	שרות		
(8) 72	(7) 5	(6) 5	(5) 3.5	(4) 3.5	3	(3) 7	(2) 30	13	50	3242	1500	(1) 343	1399	670	401	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

הערה ברמת הטבלה:

בקומת הקרקע יוקצו שטחים משותפים בשטח של 5 מ"ר עבור כל דירה. השטחים המשותפים בקומת הקרקע יכללו חדר אופניים ועגלות, מועדון דיירים וחללים טכניים (כולל חדר אשפה).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- שימושים מותרים: מבואות קומתיות, מחסנים בקומת הקרקע, ממ"דים לפי תקנות, חדרי מדרגות, חדרי שרות טכניים וכ"ד.
- גובה מפלס הגג כולל יציאת חדר מדרגות לקומת הגג..
- ק. קרקע (מפלס רחוב מכבי) + 6 ק. גג חלקית.
- צפון.
- דרום.
- מערב וקו בנין למרפסות 4.4 מ'.
- מזרח. קו בנין למרפסות 3.8 מ'.
- 6 יח"ד חדשות שטח מרפסות עד 12 מ"ר ליח"ד ובנוסף שטח מרפסות של 12 מ"ר עבור 7 יח"ד מאושרות עפ"י תקנות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

6.1	בניה ירוקה
<p>1. כל היתרי הבניה בתחום תכנית זו יינתנו בכפוף להוראות תקן 5281 לבניה ירוקה. תנאי להיתר בניה יהיו כקבוע במסמכי התקן בעת בקשה להיתר.</p> <p>2. תנאי למתן אישור אכלוס- אישור רשות מוסמכת לעמידה בכל דרישות התקן וזכאות לתו תקן.</p>	
6.2	ביוב וניקוז
<p>1. תעשה הפרדה מלאה בין מערכת הביוב ומערכת הניקוז.</p> <p>2. קו הביוב יהיה במרחק 1.5 מ' מגבול המגרש.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה- קבלת אישור תאגיד מי רעננה לתכנון מערכת המים והביוב.</p> <p>4. תנאי לאכלוס- אישור מהנדס הועדה המקומית על ביצוע מערכת הביוב והניקוז בהתאם לתכנית שאושרה.</p>	
6.3	ניהול מי נגר
<p>1. 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.</p> <p>2. בתחום השטח המיועד לחלחול יש לבצע מתקני השהיה, החדרה וחלחול מי נגר בתיאום עם מהנדס העיר, בשלב תכניות הפיתוח להיתר בניה.</p>	
6.4	שמירה על עצים בוגרים
<p>הוראות לטיפול בעצים - שימור, העתקה, עקירה:</p> <p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה", "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>ב. עצים לשימור:</p> <p>1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ/קבוצת עצים לשימור- אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>3. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>1. בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה.</p> <p>2. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.</p> <p>3. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>	
6.5	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
<p>מתן היתר בניה יותנה בעמידה בדרישות מתן נגישות לאנשים עם מוגבלות חושית, פיזיות ותפיסתיות. לבנין תהיה גישה נגישה למפלס הכביש, המדרכה והחניה למבואת הכניסה של הבנין.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

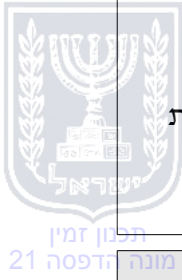


תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6.6 פסולת בניין	
<ol style="list-style-type: none"> 1. פינוי פסולת הבנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות תיקון התשנ"ט 1988). 2. הבקשה להיתר תכלול אומדן של כמויות פסולת הבנין ועודפי עפר ממוקדי הפיתוח. 3. תנאי להיתר בניה- הצגת הסדר הפינוי למהנדס הועדה המקומית. המהנדס יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבנין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ובהתאם לכל דין. 4. תנאי איכלוס- הגשת הקבלות מאתר ההטמנה ליחידה הסביבתית. 	



6.7 רישום שטחים ציבוריים	
<p>לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום לאישור הועדה המקומית. השטחים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו ע"ש עיריית רעננה ללא תמורה.</p>	

6.8 תנאים למתן היתרי בניה	
<ol style="list-style-type: none"> 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 וכיו"ב. תכנית הפיתוח תכלול גם פיתוח השצ"פ. 2. המבנה יבנה לפי ת"י 413 ויוגשו חישובים ע"י מתכנן שלד המבנה המראים את עמידות המבנה בזמן רעידת אדמה עפ"י התקן הישראלי לרעידות אדמה. 3. אישור להסדרי תנועה זמניים בתקופת הפיתוח במידה ויידרש. 4. סימון בהיתר הבניה של מתקני השחייה והחדרה של מי נגר, כמצויין בסעיף 6.3.2 לעיל. 	



6.9 היטל השבחה	
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p>	

6.10 הריסות ופינויים	
<ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי למתן היתר בניה הוא הריסה ו/או פינוי המבנים, המתקנים ופסולת הבנין כמסומן בתשריט בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה. 2. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנות התכנון והבניה התש"ל 1970. 	

7. ביצוע התכנית

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

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



תוך 5 שנים



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר לפי תכנית רע/ 1/ 229 א'

תכנית מס' 416-0684456 שם התכנית: רע/ מק/ 865 א' מכבי 35

עורך התכנית: שמואל רוה – רוה לונדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ תאריך 14.03.2019

קוי בניין (מ')				מס' קומות	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא (השטח)	% בניה מרבי שטחי בניה	גודל מגרש	מס' חלקה	יעוד
אחורי	צידי שמאלי	צידי ימני	קדמי	מעל לכניסה הקובעת			מעל נכניסה הקובעת			
							עיקרי			
6	4	4	5	ק.עמודים + 4 חדר יציאה לגג	7	30 **	120% *	670	99	מגורים ג'

* שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה כולל 8% בקומת הקרקע לשירותי הבנין חדר יציאה לגג לכל יח"ד עליונה לפי תכנית רע/ 1/ 292 א'.

** עפ"י רע/ 1/ 1א'

