

הוראות התכנית

תכנית מס' 416-0508200

רע/מק/ 861-ארלוזורוב 41

מרכז

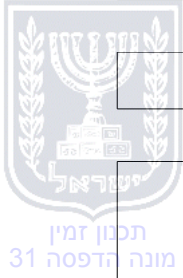
מחוז

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

קיים בית צמוד קרקע עם זכויות לשלוש יח"ד ע"פ רע/2000. מבוקש תוספת של 7 יחידות דיור למגורים בקביעת סה"כ 10 יחידות כוללות במגרש מעל מרתף לחניה ומחסנים. שינוי הגדרת המגורים ממגורים ב דמוי ג למגורים ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	רע/מק/ 861-ארלוזורוב 41
-----------	-----------	-------------------------

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית	416-0508200
-------------	-------------

שטח התכנית	0.481 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	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
188675	קואורדינאטה X
675875	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רחוב ארלוזורוב 41. בית צמוד קרקע הממוקם מזרחית לרחוב.

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	ארלוזורוב	41	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6586	מוסדר	חלק	289	

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 31



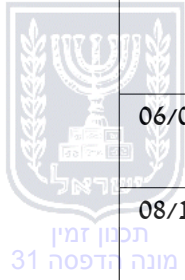
תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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	תכנית זו מבטלת רע/ 1/ א. /292.	החלפה	רע/ 1 /292 א
08/11/1990	450	3813	תכנית זו מבטלת את תכניתרע/ 2000.	החלפה	רע/ 2000
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			אהרון טלר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אהרון טלר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות מצב מאושר	13: 15 24/06/2019	אהרון טלר	24/06/2019	1		רקע	טבלת שטחים
לא	נספח הידרולוגי	15: 16 25/11/2019	גילי לויך	13/11/2019			מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח בינוי וחניה. מחייב לעניין מספר הקומות ובגובה המבנה.	09: 38 05/12/2019	אהרון טלר	24/11/2019	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	סקר עצים	11: 30 07/02/2019	אוהד פלש	29/12/2019	3	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	מצב מאושר	15: 18 16/07/2019	אהרון טלר	16/07/2019		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
בעלים	פרטי	ליאורה רגיואן			רעננה	ארלוזורוב (1)	41	052-8129722		aron@tk- ad.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רעננה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ליאורה רגיואן			רעננה	(1)	41			

(1) כתובת: רעננה.

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	עורך ראשי	אהרון טלר	113384	אהרון טלר אדריכלים	כפר הס	כפר הס		09-7969611		tkad.arch@g mail.com
הידרולוג	יועץ	גילי לוין		אקוסייקל	חיבת ציון	חיבת ציון		052-7341144		office@ecocy cle.co.il
מודד מוסמך	מודד	חוסאם מסארוה	894	מ.ח. הנדסת מדידות (מסארוה חוסם) בע"מ	טייבה	(1)		09-7990140	09-7996748	mhmed10@g mail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות נוף	סוקר עצים	אוהד פלש		אוהד פלש	רמת השופט	רמת השופט		050-6547223		ohadfleshla@gmail.com

(1) כתובת : טייבה המשולש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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
ועדה מקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה.

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הקמת מבנה מגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הריסת מבנה קיים
2. שינוי נפחי הבנייה הכוללים מעל מפלס הכניסה הקובעת מ-75% ל-260%.
3. שינוי מספר יח"ד מ-3 במצב מאושר ל-10 יח"ד.
4. תוספת קומות משלוש קומות מעל קומת העמודים לשש וחצי קומות מעל קומת קרקע.
5. שתי קומות מרתף לחניה תת-קרקעית.
6. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין למרפסות.
7. הגדלת תכסית ל-50%.
8. הרחבת רחוב ארלזורוב ב 1.25 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	140
דרך מוצעת	830

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ד'	140

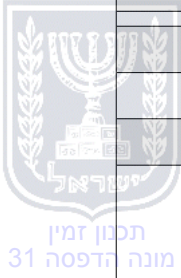
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב' דמוי ג'	505	100
סה"כ	505	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	24	4.75
מגורים ד'	480.76	95.24
סה"כ	504.76	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. מרתף</p> <p>1. כל החניות ימוקמו בתת הקרקע.</p> <p>2. קומות המרתף יהיו עד גבול המגרש בתנאי של שמירה על 10% שטח לחילחול מי נגר</p> <p>3. יותרו במרתף שימושי חנייה, מחסנים ושימושים טכנים.</p> <p>ב. בינוי</p> <p>תמהיל דירות הבניין:</p> <p>1. 3 דירות קטנות בשטח ברוטו שבין 75-80 מ"ר.</p> <p>7 דירות בשטח ברוטו ממוצע שבין 115-125 מ"ר.</p> <p>2. בקומת הקרקע תתוכנן דירת גן, מבואה ראשית, חדר אשפה וכן, חלל לרווחת הדיירים בשטח שלא יפחת מ- 25 מ"ר.</p> <p>3. גינה בחזית הבניין תהיה משותפת לכלל הדיירים.</p> <p>ג. מחסנים דירתיים עד 6 מ"ר לכל יח"ד</p> <p>ד. יותרו מרפסות בשטח 12 מ"ר ל 7 יח"ד ול 3 יח"ד עפ"י התקנות.</p> <p>לא ניתן לנייד שטחי מרפסות, ניווד שטחים אלו ייחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ה. שטח ברוטו של קומת הגג החלקית לא יעלה על 50% משטח הקומה שמתחתיה. מעל הדירה בקומה 7, לא תתאפשר בניה נוספת למגורים ולא יבנו חדרי יציאה לגג, להוציא יציאה מחדר מדרגות משותף.</p> <p>ו. גובה קומה טיפוסית לא יפחת מ 3.15 מ' ולא יעלה על 3.5 מ' ברוטו.</p> <p>ז. גובה קומת קרקע לא יעלה על 4 מ'.</p> <p>ח. הוראות בדבר עיצוב המבנה, חומרי הגמר, פרטים מנחים וכיוצ"ב - בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת קבלת תיק מידע להיתר</p> <p>ט. מתקנים טכניים</p> <p>1. יותרו בקומת המרתף מתקנים טכניים כגון: חדר משאבות, מיכלי מים, ובגג עליון קולטי שמש ומתקנים טכניים נוספים ככל שידרשו. כל המתקנים בגג יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת קבלת תיק מידע להיתר.</p> <p>2. יש לתכנן מערכת לקולטי שמש כחלק אינטגרלי מעיצוב הבניין, המתקנים בגג ימוקמו ככל הניתן לגרעין המבנה. לא תותר התקנת דוודים על הגגות אלא בתוך הבניין בלבד בקומות המגורים.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	שימושים המותרים ב"דרך" בהתאם להגדרתה בחוק



דרך מוצעת	4.2
הוראות	4.2.2
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>לא תותר כל בניה פרט למבנים ומתקנים ציבוריים בהתאם להגדרתה בחוק התכנון והבניה</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
										שרות	שרות					
84 (4)	4 (3)	5	3.5	3.5	2	8 (2)	20	10	866	300	951 (1)	481	140	מגורים ד'	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל שטח עיקרי עבור רווחת הדיירים לפחות 25 מ"ר..
- (2) קומת קרקע + 6 + קומת גג חלקית.
- (3) 2.40 קו בניין קדמי למרפסות.
- (4) יותרו מרפסות בשטח 12 מ"ר ל 7 יח"ד ול 3 יח"ד עפ"י התקנות. לא ניתן לנייד שטחי מרפסות, ניוד שטחים אלו ייחשב כסטייה ניכרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>1. תקן החניה יהי לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. 2. כל החניה תהיה תת קרקעית. 3. תותר חניה תת קרקעית בקומת המרתף עד גבולות המגרש בתנאי של שמירה על 10% שטחי חלחול מתוכננים</p>
6.2	בניה ירוקה
	<p>1. כל היתרי הבניה בתחום תכנית זו ינתנו בכפוף להוראות תקן 5281 לבניה ירוקה. תנאים להיתר בניה יהיו כקבוע במסמכי התקן בעת הבקשה להיתר. 2. תנאי למתן אישור אכלוס- אישור מכון התקנים לעמידה בכל דרישות התקן וזכאות לתו תקן.</p>
6.3	ביוב וניקוז
	<p>1. תעשה הפרדה מלאה בין מערכת הביוב ומערכת הניקוז. 2. קו הביוב יהיה במרחק 1.5 מ' מגבול המגרש. 3. תנאי למתן 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>
6.4	ניהול מי נגר
	<p>ניתן יהיה להוסיף אמצעים מחדירי מים לקליטת מי הנגר העילי בתוך המגרש. הכל בהתאם לסי מס. 23.3.1. להוראות תמ"א/ 34/ ב 4. יותרו לפחות 10% שטחים חדירי מים ישירים מתוך שטח המגרש הכולל בתוספת שטח איסוף מי גשם בקרקע וכן איסוף מי הגג והחדרתם לשטח חלחול, 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>
6.5	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	<p>מתן היתר בניה יותנה בעמידה בדרישות הנגישות לאנשים עם מוגבלויות עפ"י החוק. הבנין יהיה נגיש למבואת הכניסה של הבנין ממפלס הכביש, המדרכה והחנייה.</p>
6.6	פסולת בניין
	<p>1. פינוי פסולת הבניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תיקון התשנ"ט 1988. 2. בקשה 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 עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ובהתאם לכל דין. 4. תנאי לאכלוס - הגשת הקבלות מאתר ההטמנה ליחידה הסביבתית.</p>
6.7	רישום שטחים ציבוריים
	<p>לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום לאישור הועדה המקומית. השטחים הציבוריים ירשמו על שם עיריית רעננה</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.8</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. 3. אישור להסדרי תנועה זמניים בתקופת הפיתוח במידה ויידרש.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.9</p>
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p>	
<p>הריסות ופינויים</p>	<p>6.10</p>
<p>מבנה/ גדר המסומן בסימון הריסה, הינם מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאות היתר בניה או חפירה. יש לפנות פסולת בניה לאתר מורשה ע"י המשרד לאיכות הסביבה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

<p>7. ביצוע התכנית</p>	
<p>7.1 שלבי ביצוע</p>	
<p>7.2 מימוש התכנית</p>	
<p>תחילת מימוש תכנית זו, מיום אישורה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



טבלת זכויות מצב מאושר
 ארלזורוב 41, רעננה
 גוש 6586 חלקה 289

מ"ר		מטר				מספר חפשי		%		מ"ר		ברירות מחדל לערכים		
קו בנין		מספר קומות				מספר חפשי				שטחי בניה		גודל מגרש		
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
36	5	6	4	4	2	5	3	75	378.75	505	מקום / בניין	שימוש	יעוד ראשי	מגורים ב' דמוי ג'
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר

מספר	הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע
1-	כולל קומת קרקע וחדר יציאה לגג

הערות ברמת טבלה
בנוסף לשטחים המותרים יותרו מרפסות עפ"י תקנות תכנון הבניה (תיקון התס"ח 2008). לכל דירה תותר מרפסת מקורה בשטח של 12 מ"ר
לכל יח"ד עליזנה, יותר חדר יציאה לגג בשטח של 25 מ"ר מכוח תכנית גגות רע/1/292/א
בקוטג' בעל גג רעפים, תותר בניה בשטח של 10 אחוז מכוח תכנית גגות רע/1/292/א

