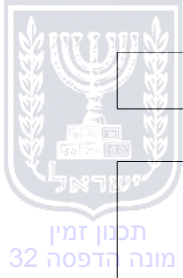


הוראות התכנית

תכנית מס' 416-0930297

רע/מק/א875 - הגליל 21



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 מבקשת להרוס בית צמוד קרקע קיים ולהוסיף זכויות עפ"י תכנית מתאר רע/3000, מתחם מגורים בבניה מרקמית-מתחם מס' 2 ואזור התייחסות 106.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רע/מק/א875-הגליל 21

ומספר התכנית

מספר התכנית 416-0930297

1.2 שטח התכנית 0.792 דונם

1.4 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 |
| 188688 | קואורדינאטה X |
| 676498 | קואורדינאטה Y |

1.5.2 תיאור מקום

ממערב לרחוב הגליל

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

| כניסה | מספר בית | רחוב | ישוב |
|-------|----------|-------|-------|
| | 21 | הגליל | רעננה |

הגליל 21 רעננה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6580 | מוסדר | חלק | | 198 |

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

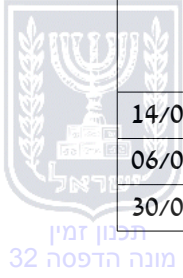
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 32תכנון זמין
מונה הדפסה 32תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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 |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|-----------|---------|----------------------|
| 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 | | | אהרון טלר | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | אהרון טלר | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| כן | טבלת זכויות מצב מאושר | 10: 29 14/11/2021 | איתי שחר | 14/11/2021 | 1 | | רקע | טבלת שטחים |
| לא | נספח בינוי | 12: 28 19/06/2022 | אהרון טלר | 19/06/2022 | | 1: 150 | מנחה | בינוי |
| לא | פיתוח נופי | 10: 11 16/06/2022 | דדי גולן | 13/06/2022 | 1 | 1: 125 | מנחה | פיתוח סביבתי |
| לא | סקר עצים | 13: 40 12/05/2022 | אוהד פלש | 12/05/2022 | 1 | 1: 250 | מנחה | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | נספח תנועה | 09: 09 13/06/2022 | זהבה שפיגלר | 13/06/2022 | 1 | 1: 250 | מנחה | תנועה |
| לא | מצב מאושר | 10: 48 12/05/2022 | אהרון טלר | 31/03/2022 | 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 | עמירם קריגר (1) | | | ירקונה | הפרדס | | 09-9560735 | | amiram.kriger@gmail.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ירקונה.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-------------|---------------|----------|--------|------|-----|-------|-----|-------------------------|
| פרטי | עמירם קריגר | | | ירקונה | (1) | | | | amiram.kriger@gmail.com |

(1) כתובת: הפרדס 27 ירקונה.

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 |
|----------------|-----------|-----------|---------------|-------------------|--------|--------|-----|------------|-----|-----------------------|
| | עורך ראשי | אהרון טלר | 11384 | טלר אדריכלים | כפר הס | (1) | 9 | 09-7969611 | | aron@tk-ad.com |
| | עורך ראשי | איתי שחר | 85967 | איתי שחר אדריכלים | כפר הס | כפר הס | 9 | 09-9560735 | | im_itay@bez-eqint.net |

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------------------|-------------|---------------|---------------|---------------------------|--------------|--------------------|-----|------------|-----|--------------------------|
| מהנדסת תחבורה ודרכים | יועץ תחבורה | זהבה שפיגלר | 33664 | | יבנה | (2) | | | | zehavas@zehava-eng.co.il |
| הנדסאי אדריכלות נוף | סוקר עצים | אוהד פלש | | אוהד פלש אדריכלות נוף | רמת השופט | (3) | | | | ohadflesha@gmail.com |
| מודד | מודד | לאוניד לייפמן | 832 | לאוניד ליפמן 307295519 | פתח תקוה | פרישמן דוד) (4 | 1 | 03-9310021 | | ll@llmoded.com |
| אדריכל נוף | יועץ נופי | דדי גולן | | דדי גולן אדריכלות נוף | רעננה | (5) | 118 | | | nof@dedig.co.il |

(1) כתובת : ת.ד 366 כפר הס.

(2) כתובת : אגמון 27 יבנה.

(3) כתובת : רמת השופט.

(4) כתובת : ת.ד 9312 פתח תקווה.

(5) כתובת : מרכז גולן רעננה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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-120% ל-260% ברוטו.

3. הגדלת מס' יח"ד מ-8 יח"ד ל-16 יח"ד במגרש.

4. הגדלת מספר קומות מק. עמודים+4 לק. קרקע+6+ק.גג חלקית ושתי קומות מרתף לחניה תת-קרקעית.

5. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין למרפסות.

6. קביעת הוראות בינוי.

7. הגדלת תכסית ל 50%.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח | |
|--------------|-----------|----------------|
| מגורים ד' | 140 | |
| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
| להריסה | מגורים ד' | 140 |
| קו בנין עילי | מגורים ד' | 140 |

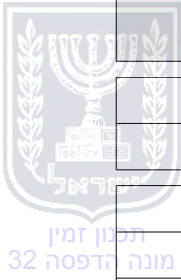
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|--------|-----|--------|
| מגורים | 792 | 100 |
| סה"כ | 792 | 100 |

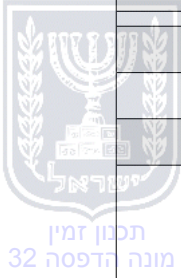
מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ד' | 779.06 | 100 |
| סה"כ | 779.06 | 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. קומת קרקע</p> <p>שטח לשימוש ורווחת הדיירים יכלול מועדון דיירים בשטח עיקרי של 80 מ"ר לפחות. שטח זה ירשם כשטח משותף לכלל הדיירים עפ"י תקנה 27. כמו כן, בקומת הקרקע יותרו דירות גן, מחסנים דירתיים, חדר גז וחדר עגלות, בהתאם להנחיות המרחביות.</p> <p>בחזית הבניין תיהיה גינה משותפת לכלל דיירי בניין.</p> <p>ב. מחסנים דירתיים:</p> <p>מחסניים דירתיים יותרו במרתפים ובקומת הקרקע בשטח של עד 6 מ"ר לכל יח"ד. חובה לשייך מחסן דירתי לכל יח"ד.</p> <p>ג. גגות:</p> <p>שטח קומת הגג החלקית לא יעלה על 50% משטח הקומה שמתחתיה. מעל הדירות בקומה השביעית לא תתאפשר בנייה נוספת למגורים ולא יבנו חדרי יציאה לגג למגורים.</p> <p>ד. תמהיל הדירות:</p> <p>4 יחידות הדיור תהיינה 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>ה. מרפסות:</p> <p>יותר מרפסות מקורות ע"פ תקנות התכנון והבניה לכל יח"ד המאושרות סה"כ 8 יח"ד, וכן יותר מרפסות בשטח עד 12 מ"ר ל-8 יח"ד החדשות. שטחים אלו לא יבואו במניין השטחים המותרים לבניה מרפסות לשטח הדירה.</p> <p>שטחי מרפסות מיועדות למרפסות בלבד ולא ניתן לנייד שטחים אלו, ניווד השטחים יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ו. גובה קומות:</p> <p>גובה קומה טיפוסית לא יפחת מ 3.15 מ' ולא יעלה על 3.5 מ' ברוטו. גובה קומת קרקע לא יעלה על 4 מ'.</p> <p>ז. מרתפים</p> <p>המרתפים ישמשו לחניה, מחסנים ומתקנים טכניים משותפים. קומת המרתף תותר עד גבולות המגרש בתנאי של שמירה על 15% חלחול טבעי משטח המגרש.</p> |



ח.חנייה :

תקן החניה יהיה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
כל החניה תהיה בתת הקרקע.

ט. מתקנים טכניים

הקמת מתקנים טכניים תותר בקומות המרתף, קומת הקרקע ובגג העליון כגון : חדרי משאבות, מאגרי מים וקולטני שמש.
יש לתכנן את מערכת קולטי השמש כחלק אינטגרלי מעיצוב הבניין.

י. פיתוח שטח

1. השטחים הפנויים לחלחול ימוקמו ככל הניתן בתחום המרווח הקדמי לאורך גבול המגרש.

2. 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.

3. מלוא עומקו של בית הגידול ישולב בגג המרתף, והקצה העליון שלו יהיה במישור מפלס הקרקע לאחר הפיתוח. הניקוז יהיה חלק בלתי נפרד מבית הגידול.

4. בתי הגידול יהיו מחוברים למערכת המים והניקוז של הבניין, למערכת השקיה ויש להכין בהם איורור.

5. הקומת המרתף בחלקים החורגים מקונטור הבניין העילי, ישמר ככל הניתן עומק שלא יפחת מ-1.20 מ' בין פני הקרקע המתוכננת לבין פני האיטום שמעל תקרת המרתף עבור גינון ונטיעות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) | קו בנין (מטר) | | | | מספר קומות | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יח"ד לדונם | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | 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 מוחלט |
| | | | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | | | | | |
| (8) 96 | (7) 5 | (6) 5 | (5) 3.5 | (4) 3.5 | 2 | (3) 8 | 29 | 20 | 16 | 50 | 1346 | (2) 400 | (1) 1628 | 780 | 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) שטח עיקרי כולל לפחות 80 מ"ר למועדון דיירים.

(2) מעל מפלס הכניסה הקובעת.

(3) קומת קרקע+6+קומת גג חלקית.

(4) צפון.

(5) דרום.

(6) מערב.

(7) מזרח.

(8) שטח מרפסות ל-8 יח"ד מאושרות עפ"י התקנות. עבור 8 יח"ד החדשות עפ"י טבלת הזכויות (96=8X12 מ"ר). ניווד הזכויות יחשב סטיה ניכרת..



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי

הוראות בדבר עיצוב המבנה, חומרי הגמר, פרטים מנחים וכיוצ"ב- בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת קבלת תיק המידע להיתר.

6.2 בניה ירוקה

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 לתו תקן.

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. בתחום השטח המיועד לחלחול יבוצעו מתקני השהיה, החדרה וחלחול מי נגר בתיאום עם מהנדס העיר ובאישורו, בשלב תכניות הפיתוח להיתר הבניה. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר(כגון: חצץ, חלוקים וכד')

6.4 סידורים לאנשים עם מוגבלויות

מתן היתר בניה יותנה בעמידה בדרישות מתן נגישות לאנשים עם מוגבלויות חושיות, פיזיות ותפיסתיות. לבנין תיהיה גישה ממפלס הכביש, המדרכה והחנייה למבואת הכניסה של הבניין באמצעות רמפה.

6.5 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.

6.6 רישום שטחים ציבוריים

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

6.7 תנאים בהליך הרישוי

- א. הכנת תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי: הכלולה בבקשה להיתר בניה והכוללת התיחסות לנושאים הבאים:
1. יוצג תכנון שמבטיח איכות אדריכלית. יש להתייחס בתכנון לנושאים של אור טבעי ואוורור טבעי ליחידות הדיור ושטחים משותפים.
 2. התכנית תכלול פיתוח ותשתיות מפורטת של כל שטח התכנית: תכלול מפלסי בינוי ופיתוח, פתרונות תנועה וחניה לרבות כניסות ויציאות מחניונים, פתרון כל התשתיות הנדרשות לרבות ניקוז, ביוב, מים, חשמל וכיוצ"ב.
 - ב. המבנה יבנה לפי ת"י 413 ויוגשו חישובים ע"י מתכנן שלד המבנה המראים את עמידות

| | |
|------------|--|
| 6.7 | תנאים בהליך הרישוי |
| | המבנה בזמן רעידת אדמה ע"פ התקן הישראלי לרעידות אדמה. ג. אישור להסדרי תנועה זמניים בתקופת הפיתוח במידה ויידרש. |



| | |
|------------|--|
| 6.8 | תשתיות |
| | 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. |

| | |
|------------|--|
| 6.9 | הריסות ופינויים |
| | 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 |
|------------|---------------------|

| | |
|------------|---------------|
| 7.3 | הוראות |
|------------|---------------|





טבלת זכויות מצב מאושר

הגליל 21, רעננה
גוש- 6580 חלקה- 198

| קו בנין | | | | מספר קומות | | מספר יח"ד | אחוזי בניה כוללים | שטחי בניה | | גודל מגרש | | | |
|---------|-------|------------|-----------|--------------------|-------------------|-----------|-------------------|-------------------|----------------|-----------|-------|-----------|-----------|
| | | | | | | | | מעל הכניסה הקובעת | גודל מגרש | | | | |
| קדמי | אחורי | ציד- שמאלי | ציד- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | שירות | עיקרי | גודל מגרש כללי | מס' חלקה | שימוש | יעוד ראשי | |
| 5 | 6 | 4 | 4 | — | מעל קומת 4 עמודים | 8 | 112% | — | 887.04 *(1) | 792 | 198 | מגורים ג' | מגורים ג' |

*(1) 8% בקומת הקרקע

