



תכנית מתאר מקומית מס' רע/292/1 א'  
שינוי לתכנית מתאר רע/292/1

1. מקום: מחוז - המרכז  
נפה - פתח תקוה  
ישוב - רעננה
2. בעלי הקרקע: שונים.
3. יזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה
4. עורך התכנית: מחלקת הנדסה, עיריית רעננה.
5. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מקומית מס' רע/292/1 א' שינוי לתכנית מתאר מס' רע/292/1.
6. תחולת התכנית: תחום שיפוט העיר רעננה.
7. מטרת התכנית: הוראות בדבר בניית גג, בניה על הגג ו/או בחלל הגג בבנייני מגורים.
8. מסמכי התכנית: דפי הוראות ללא תשריט.
9. יחס לתקנות קיימות: במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תוכניות קיימות תהיינה הוראות תוכנית זו עדיפות.
10. בניה בחללי גגות רעפים:

א. כללי:

באזור מגורים א' ובאזור מגורים ב' דמוי א' יעוצבו המבנים עם גגות רעפים.

ב. הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה (להלן: "הועדה") רשאית להתיר בניה בחללי גגות רעפים באזורי מגורים בהם קיימת חובת בניית גגות רעפים בתנאים המפורטים להלן:

ג. חישוב שטחים מבונים בחלל הגג

שטח מבונה בחלל הגג אשר גובהו ממפלס רצפת החלל ועד התקרה עולה על 1.80 מ', יחשב כשטח עיקרי בנוסף לשטחים העיקריים המותרים בכל תכנית, ולא יעלה על 10% משטח המגרש באזור מגורים א' וב' דמוי א'. באזורים אחרים שטח עיקרי מרבי של חלל הגג יהיה עד 40 מ"ר לדירה.

ד. הוראות לבנייה בחלל הגג

1. לא תותר בניה בשטח גג שאינו מקורה על ידי גג רעפים משופע, למעט מתקנים המיועדים לשמש את כלל בעלי הדירות בבניין כגון חדר מכונות למעלית.

לשטח המבונה תהיה מהדירה שמתחתיו ולא יותרו פתחים וזיק התמזן והבניה תשכיה - משטח הבנוי בחלל הגג לשטחי רכוש משותף.

לא תותר בניה בחלל גג בבית, בו אושרה קומה נוספת בדרך של תיקון.

התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק

## ה. הוראות לבנית והתאמת גג רעפים

1. היטל גג הרעפים יכסה לפחות 60% משטח הגג.
2. שיפוע גג הרעפים לא יפחת מ- 40% ולא יעלה על 50%.  
שעור השיפוע יהיה אחיד ורציף מנקודת הגג התחתונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של כל פאה מפאות הגג.
3. שיפוע הגג יחל בגובה שלא יעלה על 0.50 מ' מעל תקרת הקומה העליונה בבניין.
4. גובה קו הרכס של הגג לא יעלה על 3.80 מ' מעל תקרת הקומה עליונה.
5. באזורי מגורים א' ו-ב' דמוי א' לא יעלה גובהו הכולל של הבניין מפני רצפת הכניסה הראשית ועד לנקודה הגבוהה ביותר ברכס הגג על 9 מ' או עד גובה הבניין הקיים לפי הנמוך שבין השניים.
6. בבתים קיימים ביתר האזורים בהם מותרת בניה בחלל הגג על פי תכנית זאת לא יוגבה הגג מעבר לגובה גג קיים.

## ו. הוראות תכנון כלליות

1. מתקני אנרגיה סולרית ישולבו בחלל הגג, למעט קולטי שמש, ואמצעי קליטת שידורי רדיו וטלוויזיה. לא יותקנו מתקנים גלויים כלשהם מחוץ לחלל הגג.
2. באזורים ב', ב' דמוי ג' ו-ג' 25% לפחות משטחו הכולל של הגג יהווה רכוש משותף וישמש את כלל בעלי הדירות בבניין למתקני הבית המשותף.  
התכנון יכלול פתרון וגישה נאותים למתקני כלל דיירי הבניין, מתוך חלקי הבית המהווים רכוש משותף, כולל פתרון לאנרגיה סולרית שתושלב באופן אינטגרלי במראה הבניין.
3. תנאי לאישור בניה בחלל הגג הוא תכנון הגג בשלמותו כך שיהיה פתרון ארכיטקטוני נאות לכל הבניין.

## 11. תחולה:

- א. הוראות תכנית זו יחולו על בנינים שהיתר הבניה לגביהם הוצא לאחר תחילת תוקף תכנית זו.
- ב. הוראות תכנית זו יחולו גם לגבי בנינים קיימים בתחום רעננה שבנייתם הושלמה לפני יום אישורה של תכנית זו ואשר הוגשה לגביהם בקשה להיתר בניה לניצול זכויות הבניה בגג על פי תכנית זו.

## 12. חדרי יציאה לגג

### א. כללית:

הוועדה המקומית רשאית לאשר חדרי יציאה לגג באזורים למגורים בהם מותרת הבנייה ואין חובת התקנת גגות רעפים.  
יותר חדר יציאה אחד לכל יחידת דיור בקומה העליונה של הבניין.

ב. תחולה:

הוראה זו תלה על אזורי המגורים הבאים: אזור מגורים ב' ב' דמוי ג', ג', מסחר + מגורים ואזור מגורים מיוחד. חדרי יציאה לגג יבנו אך ורק כחלק אינטגרלי מדירות מגורים שמתחתם. הכניסה לחדר היציאה תהיה רק מתוך הדירה שמתחתיו ולא תותר כניסה לחדר המדרגות או לרכוש משותף בגג. חדר היציאה לגג ישמש אך ורק למגורים כחלק מהדירה אליה הוא משתייך.

ג. שטח:

שטח מרבי של חדרי יציאה לגג הוא 25 מ"ר כל אחד ובתנאי שהעליה לחדר היציאה לגג מתוך הדירה שמתחתיה. השטח יחשב כשטח עיקרי בנוסף לשטחים העיקריים המותרים בתכניות קיימות. שטח המדרגות המובילות לחדר היציאה לגג יחשב כשטח שירות נוסף, בנוסף לשטחי שירות המותרים בתוכניות קיימות.

ד. הוראות תכנון כלליות:

1. תנאי להקמת חדרי יציאה לגג הוא תכנון בשלמותו של כל הגג כך שיהיה פתרון ארכיטקטוני נאות לכל הבניין. התכנון יכלול גישה למתקנים המשרתים את כל דיירי הבית ופתרון לאנרגיה סולרית אשר ישתלב בצורה אינטגרלית במראה הבניין.
2. עליות הגג תהיינה צמודות ככל האפשר למערכת המדרגות של הבניין ורחוקות ככל האפשר מקצוות הגג.
3. לחדרי היציאה לגג יהיה גג שטוח.
4. מיצללות (פרגולות) תהיינה צמודות לחדרי העלייה לגג.

13. לוועדה המקומית תהיה סמכות שלא לאשר או לאשר במגבלות שטח בניה בחלל הגג או חדרי יציאה לגג אשר לפי דעת הוועדה יהיה בהם כדי לפגוע בחזותו של הבניין ו/או לגרום מטרד לבניינים השכנים.

14. היטל השבחה: הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965	
ועדת משנה לתכנון ולבניה רעננה	
תכנית	רעננה 292 א'
בישיבה מס'	91010 מיום 07.07.97
החלט	
להאליץ	בפני ועדת מחוזת
מזכיר	יושב ראש