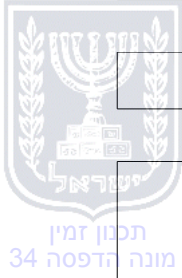


הוראות התכנית

תכנית מס' 416-0550129

רע/מק/837א - רח' ביאליק 33



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

בתוכנית זו מבוקש לקבוע עקרונות בינוי לבנין מגורים בן 9 יח"ד, 6 קומות מעל מפלס הקרקע ומרתפי חניה תת-קרקעיים בח' ביאליק 33.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

רע/מק/א837 - רח' ביאליק 33

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

416-0550129

מספר התכנית

0.503 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 (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (9), 62 א (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
188605	קואורדינאטה X
675997	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

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	ביאליק	33	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6586	מוסדר	חלק	188	

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 34



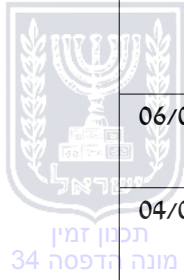
תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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	תוכנית מבטלת את הוראות תוכנית רע/1/292/א	החלפה	רע/1/292/א
04/08/1994	4552	4236	תוכנית מבטלת את הוראות תוכנית רע/1/335	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			רחל שיינפלד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רחל שיינפלד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		09: 05 19/04/2020	רחל שיינפלד	12/04/2020	2		מנחה	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח הבינוי מחייב לעניין קווי הבנין	13: 13 08/06/2020	רחל שיינפלד	08/06/2020	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		09: 42 19/03/2020	נתי אפפל	18/03/2020		1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		09: 06 19/04/2020	רחל שיינפלד	12/04/2020	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	בנימין ון גלדר			רעננה	ההגנה	31			Benjamin@vangelder.net



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	בנימין ון גלדר			רעננה	ההגנה	31			Benjamin@vangelder.net

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	רחל שיינפלד	25839		כפר סבא	הגנה	23 א	09-7415713	09-7724016	rachels@rshein-arc.co.il
אדריכל נוף	יועץ	נתי אפפל	23085	נ.ט.אדריכלות נוף בע"מ	כפר סבא	התע"ש	24	09-7664004		na-arc@netvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	מסארוה חוסאם	894		טייבה	(1)		09-7990140		mhmed10@gmail.com



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכניון זמין
מונה הדפסה 34



תכניון זמין
מונה הדפסה 34

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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 בניין מגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת אחוזי בניה כוללים מעל מפלס הכניסה הקובעת מ-136% ל-260% ברוטו.
2. הגדלת מספר קומות משלוש קומות מעל קומת עמודים לשש קומות מעל קומת קרקע ומרתפי חניה תת-קרקעיים עפ"י התקן הנדרש בעת הוצאת היתר בניה.
3. הגדלת מס' יח"ד מ-6 יח"ד ל-9 יח"ד למגרש.
4. קביעת קווי בניין למרפסות.
5. הגדלת תכסית ל-42%
6. הרחבת רחוב ביאליק ב-1.25 מ'



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
דרך מאושרת	2
דרך מוצעת	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	3
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	1
להריסה	דרך מאושרת	2
להריסה	דרך מוצעת	3
להריסה	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	19	3.78
מגורים ג	484	96.22
סה"כ	503	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	18.94	3.76
דרך מוצעת	23.67	4.70
מגורים ד'	460.89	91.54
סה"כ	503.5	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנייה
	<p>לפחות 2 דירות תהינה בגודל של 75-80 מ"ר ברוטו, שטח יתר הדירות יהיה 125 מ"ר ברוטו (עפ"י מכון זמין מונה הדפסה 34):</p> <p>* קומת הקרקע תכלול דירת גן עם גינה צמודה. כמו כן יהיו בקומה זו לובי כניסה, חדר אשפה וכד'.</p> <p>* קומות א' ו-ב' תכלולנה כ"א 2 דירות בנות 3 חדרים.</p> <p>* קומות ג, ד ו-ה תכלולנה כ"א דירה בת 5 חדרים.</p> <p>* קומת גג (קומה ו) תכלול פנטהוז.</p> <p>* ל-6 יח"ד עפ"י מצב מאושר קודם, יותרו מרפסות עפ"י התקנות.</p> <p>* לשלוש היח"ד הנוספות יותרו מרפסות בשטח 12 מ"ר עפ"י טבלת השטחים.</p> <p>* שטחי מרפסות זיזיות החורגות מהני"ל יחושבו כשטחי מגורים עיקריים.</p> <p>* בקומת הקרקע יוקצו שטחים משותפים לדיירים בסך של 5 מ"ר לכל יח"ד.</p> <p>* בבנין יהיו 2 מרתפים הכוללים מקומות חניה עפ"י התקן, מערכות טכניות, חדר שנאים וכד', וחדר מכונות למעלית.</p> <p>* מחסנים דירתיים יותרו בקומת מרתף בשטח של 6 מ"ר ליח"ד.</p> <p>כל שינוי במספר יח"ד, בקווי הבנין, מספר קומות ושטחי המרפסות - יהווה סטיה ניכרת מתוכנית.</p>
ב	עיצוב אדריכלי
	הוראות בדבר עיצוב המבנה, חומרי הגמר, פרטים מנחים, מתקנים על הגג וכיוצ"ב.
ג	הנחיות מיוחדות
	מתקנים טכניים:
	א. יותרו בקומת המרתף, בקומת הקרקע ובגג העליון מתקנים טכניים כגון: חדרי משאבות, מכלי מים, קולטני שמש.
	ב. יש לתכנן את מערכת קולטי השמש כחלק אינטגרלי מעיצוב הבנין. לא תותר התקנת דוודים על הגגות אלא בתוך הבנין בלבד (בקומות).
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	לפי השימושים המותרים בדרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	לפי השימושים המותרים בדרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965

דרך מוצעת	4.3
הוראות	4.3.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות						מתחת לכניסה הקובעת
(7) 4	(7) 5	3.5	3.5	(6)	(5) 7	26.05	16.5	9	42	(4) 260	(3)	(2) 240	(1) 956	460	בנין מוצע	1	מגורים	מגורים ד'	



תכנון זמין
הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ד'	מגורים	1	בנין מוצע	108 (8)

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 הקצאה של 5 מ"ר שטחים משותפים לכל יחיד (סה"כ 45 מ"ר) בקומת הקרקע.
- (2) כולל ממ"דים, חדרי מדרגות, שטחים משותפים ומתקנים טכניים..
- (3) 2 קומות מרתפי חניה עפ"י התקן הנדרש בעת הוצאת היתר בניה. יתר שטחי השירות כוללים: מערכות טכניות מאגר מים, חדר שנאים וכד'), מחסנים דירתיים, חניות ודרכי גישה, מדרגות, לובי ומעלית - הנדרש עפ"י התקן.
- (4) שטח עיקרי ושירות מעל הקרקע בלבד.
- (5) קרקע + 6.
- (6) מס' מרתפי חניה עפ"י התקן הנדרש בעת הוצאת היתר בניה.
- (7) קו בנין למרפסת עפ"י תשריט מצב מוצע.
- (8) "ל-6 יחיד יותרו מרפסות עד 14 מ"ר לכל יחיד ולא יותר מ-6*12 מ"ר. ל-3 יחיד נוספות יותרו מרפסות 12 מ"ר לכל יחיד. ניווד הזכויות יחשב סטיה ניכרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

6. הוראות נוספות

6.1 דרכים וחניות	6.1
<p>1. כל החניה תהיה בקומות תת-קרקעיות.. 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>	
6.2 בניה ירוקה	6.2
<p>כל היתרי הבניה במגרשי המגורים בתחום תכנית זו ינתנו בכפוף להוראות תו תקן 5281 לבניה ירוקה. תנאים להיתר בניה יהיו כקבוע במסמכי התקן התקף בעת הגשת הבקשה. תנאי למתן אישור לאכלוס - אישור רשות מוסמכת לעמידה בכל דרישות התקן וזכאות לתו תקן.</p>	
6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.3
<p>1. תנאי למתן היתר בניה- קבלת אישור תאגיד מי רעננה לתכנון מערכת המים והביוב. 2. תנאי לאיכלוס- אישור מהנדס הועדה המקומית על ביצוע מערכת הביוב והניקוז בהתאם לתכנית שאושרה.</p>	
6.4 ניהול מי נגר	6.4
<p>מי הנגר העילי יטופלו בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. מי הנגר העילי יטופלו בתחום המגרש ע"י השארת תכסית פנויה של 15% משטח המגרש. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. בתחום השטח המיועד לחלחול יש לבצע מתקני השהיה, החדרה וחלחול מי נגר בתיאום עם מהנדס העיר, בשלב תכניות הפיתוח להיתר בנייה.</p>	
6.5 שמירה על עצים בוגרים	6.5
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של עץ/קבוצת עצים לשימור עץ/קבוצת עצים להעתקה, או עץ/קבוצת עצים לעקירה יחולו ההוראות כפ שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות(כולן או חלקן) א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור- אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ כפי שידרש. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן עץ/קבוצת עצים להעתקה או לעקירה, קבלת רשיון לפי פקודת היערות. ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן עץ/קבוצת עצים להעתקה או לעקירה, קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים ב תא שטח. ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	
6.6 סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.6
<p>מתן היתר בניה יותנה בעמידה בדרישות מתן נגישות לאנשים עם מוגבלות חושית, פיזיות ותפיסתיות. לבניין תהיה גישה נגישה למפלס הכביש, המדרכה והחנייה למבואת הכניסה של הבניין.</p>	



פסולת בניין	6.7
<p>1. פינוי פסולת הבניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תיקון- התשנ"ט 1988.</p> <p>2. הבקשה להיתר תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניין ועודפי עפר ממוקדי הפיתוח.</p> <p>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.</p> <p>4. תנאי לאכלוס - הגשת הקבלות מאתר ההטמנה ליחידה הסביבתית.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.8
<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. (אם רושמים את הסעיף הזה ניתן לבטל את סעיף מס' 6.5 פיתוח סביבתי)</p> <p>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>3. אישור להסדרי תנועה זמניים בתקופת הפיתוח במידה ויידרש.</p>	
הריסות ופינויים	6.9
<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/הגדר יחרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה בתחום התוכנית.</p> <p>ב. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	
הפקעות לצרכי ציבור	6.10
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.</p> <p>לאחר אישור תוכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום לאישור הוועדה המקומית. השטחים ירשמו ע"ש עיריית רעננה ללא תמורה.</p>	
היטל השבחה	6.11
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו ל-10 שנים מיום אישורה.



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י רע/335/1

תוכנית מספר: 416-0462317 שם התוכנית: רע/מק/837א' ביאליק 33 רעננה

עורך התוכנית: רחל שיינפלד תאריך: 12/04/2020 חתימה: _____

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת									מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	אחורי	צידי
			שרות	עיקרי														
מגורים ג'	-	460	(2) 537.24	(3)	-	-	111	37	6	1.24	-	(4) 4	-	3.6	5.4	3.2		

הערות:

- (1) זכויות הבניה והוראות בנייה בטבלה זו עפ"י תוכנית רע/335/1.
- (2) בתוספת 25 מ"ר חדרים על הגג ליח"ד עפ"י תוכנית רע/292/1א.
- (3) 15% ב-3 קומות + 10% בקומת עמודים - כולל מעלית, חדר מדרגות, חדר כניסה, גז, אשפה ומרחבים מוגנים.
- (4) 3 קומות + קומת עמודים

