

הוראות התכנית

תכנית מס' 416-1060052

רע/1010ב' - תכנית להתחדשות ביניינית, רעננה

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי רעננה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

29/09/2024

לאשר את התוכנית

11/12/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005207334/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו הינה תכנית להתחדשות בניינית מתוקף סעיף 23 וסעיף 70א' לחוק התכנון והבניה. התכנית קובעת סל כלים עירוני מקומי להתחדשות המבנה הבודד במסלול הריסה ובניה, תוך עידוד איכות אדריכלית, שיפור רווחת הדיירים, יצירת מגוון יחידות דיור ושדרוג המרחב הציבורי. התכנית מתווה מסגרת תכנונית להתחדשות מבנית במסלול הריסה ובניה, בהתאם ליכולת הנשיאה של המרחב העירוני וצביון העיר. בנוסף, התכנית מסמנת הרחבות דרכים נדרשות וקובעת הנחיות לתוספת שימושים עבור מסחר, תעסוקה ומבני ציבור בקומת הקרקע. כמו כן, קובעת הנחיות לתמהיל דירות ותוספת יחיד קטנות.

התכנית חלה על מבנים הזקוקים לחיזוק נגד רעידות אדמה לפי הקריטריונים המפורטים בסעיף 70א' בחוק, להוציא מבנים לשימור כמוגדר ברשימת השימור העירונית התקפה במועד קליטת הבקשה להיתר. על בניינים שקיבלו היתר בין 1.1.1985 ל 3.3.1992 תחול התכנית במתווה של איחוד חלקות עם חלקה ובה מבנה שהוצא עבורו היתר לפני 1985.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
רע/1010ב' - תכנית להתחדשות ביניינית, רעננה	ומספר התכנית	

מספר התכנית 416-1060052

שטח התכנית 1.2 14,867,794 דונם

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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

מרחב תכנון מקומי

רעננה

קואורדינאטה X

187352

קואורדינאטה Y

677398

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רעננה - כל תחום הרשות : רעננה

נפה

פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

כל מרחב התכנון : רעננה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

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

דרום השרון, הרצליה, חוף השרון, כפר סבא



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/ 8 /1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 8 /1 . הוראות תכנית תמא/ 8 /1 תחולנה על תכנית זו.	11621	9268		06/09/2023
<u>תמא/ 4 /18</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18 /4 . הוראות תכנית תמא/ 18 /4 תחולנה על תכנית זו.	5568	4684		23/08/2006
<u>תמא/ 4 /35</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /4 . הוראות תכנית תמא/ 35 /4 תחולנה על תכנית זו.	10659	9882		11/07/2022
<u>תמא/ 38</u>	פירוט	תכנית זו הינה תכנית מתוקף סעיף 23 לתמ"א 38. התכנית מפרטת באיזה אופן ניתן לממש את תכנית תמא/ 38 בתחום התכנית.	5397	2640		18/05/2005
<u>רע/ 1 /292 א</u>	החלפה	התכנית מחליפה את תכנית רע/ 1 / 292 א לבניה על גגות.	4719	1548		06/01/1999
<u>רע/ 3000</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רע/ 3000 ממשיכות לחול.	7237	4748		30/03/2016
<u>416-0447284</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית רע/מק/1010 א'.	8527	1423		17/11/2019

הערה לטבלה:

- א. תכנית זו תחול גם לאחר פקיעת תמא/ 38
 ב. בקשות להיתר שנקלטו עד מתן תוקף לתכנית זו יחולו עליהן הוראות תכנית רע/מק/1010 א.
 ג. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 416-1232933 רע/מק/300. הוראות תכנית 416-1232933 רע/מק/300 תחולנה על תכנית זו.

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אליהו אברהם דרמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 7500	1		אליהו אברהם דרמן		תשריט מצב מוצע	לא
תשריט התכנית	מחייב	1: 1250	5	20/11/2024	אליהו אברהם דרמן	16: 28 21/11/2024	תשריט מצב מוצע - הגדלות 1-5	לא
חלופות לטבלה 5	מחייב		1	27/11/2024	אליהו אברהם דרמן	10: 28 27/11/2024	טבלת זכויות והוראות בניה	כן
בינוי	רקע		1	07/11/2024	אליהו אברהם דרמן	13: 35 07/11/2024	הנחיות לחישוב זכויות וגובה בינוי	לא
תנועה	מחייב חלקית	1: 2500	1	03/12/2024	אליהו אברהם דרמן	17: 35 03/12/2024	מחייב לעניין הרחבות דרכים ומעברים בלבד	לא
שלביות	רקע		4	12/12/2023	אליהו אברהם דרמן	18: 56 24/01/2024	קיבולות לפי אזורי התיחסות	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		2	12/12/2023	מילה נוימן	18: 59 24/01/2024		לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		5	21/11/2024	אליהו אברהם דרמן	18: 07 21/11/2024	ניתוח כולל למרחב תחנת המטרו בהתאמה לדרישות תמ"א 70	לא

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	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית רעננה	רעננה	החרושת	4	09-7610296	michalk@raanana.muni.il
	הרשות להתחדשות עירונית	הרשות להתחדשות עירונית		הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית	ירושלים	בית הדפוס	12	074-7681405	gurin@moch.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית רעננה	רעננה	החרושת	4	09-7610269	michalk@raanana.muni.il
הרשות להתחדשות עירונית	הרשות להתחדשות עירונית		הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית	ירושלים	בית הדפוס	12	074-7681405	gurin@moch.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אליהו אברהם דרמן		דרמן ורבקל אדריכלות בע"מ	תל אביב-יפו	המרץ	5	074-7024158	office@deve-arc.com
מנהל	יועץ	שני חנקיס		אביב - ניהול	כפר סבא	עתירי ידע	1	03-9024004	shani.hinkis@avivamcg.

פרויקט					הנדסה ומערכות מידע בע"מ				com
שמאי	שמאי	עודד לנדאו	1889	עודד לנדאו שמאות מקרקעין	רמת גן	בצלאל	3	050-7506077	oded@odedlandau.com
יועץ תנועה	יועץ	שי מורן		מורן הנדסת דרכים	תל אביב- יפו	הברזל	1	077-4020510	shai@mr-eng.co.il
ייעוץ כלכלי - פרוגרמה	יועץ	מילה נוימן		חקלאי נוימן - כלכלה אורבנית בע"מ	ירושלים	יפו	224	02-6513223	office1@u-haklai.co.il
יועץ תשתיות	יועץ	חגי קוצר		ד.ה.ב. מד בע"מ	רעננה	הפנינה	2	09-8852312	Hagaiko@dhvmed.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61

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
מבנה קיים	מבנה קיים בתכנית יכול שיהיה אחד משני אלה: - מבנה טעון חיזוק לפי סעיף 70 א' בחוק התכנון והבניה. - מבנה העומד בקריטריונים של מבנה טעון חיזוק לעיל להוציא את שנת בנייתו ואשר הוצא עבורו היתר בין 1.1.1985 ל 3.3.1992 במקרה שמקודם במתווה של איחוד חלקות עם חלקה הקיים בה מבנה טעון חיזוק לפי סעיף 70 א' בחוק התכנון והבניה.
מגרש מדרוני	למעט מבנים לשימור כמוגדר ברשימת השימור העירונית התקפה במועד קליטת הבקשה להיתר.
מגרש מגרש	מגרש ששיפוע הקרקע בו, הנמדד ממרכז צלע אחת ועד מרכז צלע נגדית עולה על 8%.
רוחב מגרש	רוחב המגרש הפונה לזכות הדרך. במקרה של איחוד חלקות, רוחב המגרש הכולל. במקרה של מגרש פינתי, אורך הצלע הארוכה הפונה אל זכות הדרך עד לתחילת הרדיוס.

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**

תכנית לעמידות מבנים בפני רעידות אדמה והתגוננות אזרחית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- החלפת תכנית רע/מק/1010א'.
- קביעת סל זכויות להתחדשות המבנה הבודד במסלול הריסה ובניה מחדש.
- קביעת זכויות והוראות בינוי.
- קביעת שימושים, הרחבות דרכים, תוספת שטחים ציבוריים.
- קביעת תמהיל יח"ד מגוון ובכלל זה יח"ד קטנות.
- קביעת שלביות ומנגנון מעקב ובקרה.

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

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	815 - 702
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4 - 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	702, 706, 714, 715, 735, 736, 740, 759, 760
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1
הנחיות מיוחדות ב	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1
תיחום מתוכנית קודמת	דרך מוצעת	815 - 702
תיחום מתוכנית קודמת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4 - 1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
על פי תכנית מאושרת אחרת	14,867,794.99	100
סה"כ	14,867,794.99	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	24,024.97	0.16
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	14,843,770.02	99.84
סה"כ	14,867,794.99	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	1. שימושים מאושרים עפ"י תכניות תקפות. 2. שטחים מבונים למבנים ומוסדות ציבור לשימושי חינוך, רווחה, תרבות, קהילה, בריאות, שירותים עירוניים ושירותים לתושב וכדומה. 3. מסחר במבנים בהם קיים מסחר מאושר.
4.1.2	הוראות
א	הוראות כלליות 1. תכנית זו תחול על חלקות ביעודי מגורים לסוגיהם ובהם מבנים קיימים, בהתאם להגדרתם בפרק 1.9 בתכנית זו, להוציא חלקות באזורים המסומנים ביישות 'הנחיות מיוחדות ב' בתשריט התכנית ובהתאם לסעיף 6.3 (2) להלן. 2. שימושי הקרקע בתכנית זו כפופים למרחקי הבטיחות כפי שהוגדרו בתמ"א 4/18 בסעיף 15.1. 3. לא תותר כל בניה או חניה בתחום קו הבניין מדרך מס' 4, מדרך מס' 531 וממס"ב השרון.
ב	התחדשות המבנים בתכנית זו ותאפשר במסלול הריסה ובניה בלבד וזכויות הבניה בתכנית זו מותנות בהריסת המבנה הישן והקמת מבנה חדש במקומו. לא יתאפשר מימוש זכויות מתכנית זו במסלול של תוספות וחיזוקים למבנה קיים.
ג	איחוד וחלוקה 1. יתאפשר איחוד חלקות ובתנאי שגודל החלקות המצרפי לא יעלה על 4 דונם. 2. בחלקה מאוחדת שרוחבה מעל 40 מ' תישמר נסיגה כלפי החזית הקדמית ככל הניתן באזור שבו עבר הגבול שבין החלקות. הנסיגה תהיה במידות שלא יפחתו מ-7 מ' רוחב ו-7 מ' עומק. 3. תנאי לאיחוד חלקות, הקמת רמפת כניסה משותפת לחניון. 4. במקרה של איחוד חלקות אשר השטח המצטבר שלהן עולה על 2 דונם, תידרש תכנית מפורטת שבה יוגדרו היקף ההפרשות לצרכי ציבור בהתאם להוראות תכנית זאת. במקרים אחרים ניתן לאחד את החלקות בהליך של תשריט איחוד וחלוקה. 5. גובה הבינוי בחקלה המאוחדת ייקבע לפי הבניין הגבוה מבין החלקות המתאחדות וזכויות הבניה יקבעו לפי המצב הנכנס בכל חלקה.
ד	בינוי 1. שימושים ציבוריים: 1.1 במגרשים ששטחם מעל 2 דונם תבוצע הפרשה של שטח ציבורי מבונה כמפורט בטבלה 5 1.2 מיקום השימושים הציבוריים יהיה ככל הניתן בקומת הקרקע. במידה ומיקום זה לא יתאפשר ניתן יהיה לשקול מיקומם בקומות אחרות ו/או בקומת מסד אשר תחרוג מתכסית הקומה הטיפוסית בתחום קווי הבניין אך לא במבנה נפרד. 1.3 השטחים הציבוריים ימוקמו ברצף פיזי ויכללו כניסה נפרדת. 1.4 במידת הצורך, לשימוש הציבורי תוצמד חצר בהתאם לשטחים הנדרשים בתקנות התקפות בעת הגשת ההיתר. 1.5 מיקומם הסופי ויחסם לרחוב יקבע במסגרת הליך הרישוי.

2. חזיתות ומרווח בין מבנים באותו המגרש : תותר הקמת מספר מבנים או אגפים נפרדים באותו מגרש ובתנאי שישמר לפחות 6 מ' בין המבנים.

3. חזית פעילה :

3.1 במגרשים בהם ישולב מסחר ו/או תעסוקה בקומת הקרקע, השטח בין החזית הפעילה ועד לגבול המגרש הקדמי יירשם בזיקת הנאה לטובת הציבור בלשכת רישום המקרקעין.

3.2 שטחים בזיקת הנאה יהיו פנויים מעמודים וגדרות, למעט על פי דרישת הרשות המקומית, ויפותחו כהמשך המדרכה הצמודה.

3.3 בינוי מעל שטחים אלו יותר באופן זיזי בלבד.

3.4 לא יותרו שימושים העלולים להוות מטרד סביבתי למגורים שמעליהם.

3.5 תתוכנן הפרדה פיזית ותפקודית בין התשתיות המשמשות את המגורים לבין התשתיות המשמשות את השימושים הפעילים.

3.6 במבנים הכוללים שימוש מסחרי תחוייב בניית ארובת אוורור.

4. מחסנים :

4.1 תותר הקמת מחסנים דירתיים בקומת המרתף ובקומת הקרקע בלבד .

4.2 הקמת מחסנים דירתיים בקומת הקרקע תתאפשר בתנאי שישמרו שטחים משותפים לרווחת הדיירים בקומה זו לרבות : לובי, חדר עגלות/אופניים ושטחים תפעוליים כנדרש ע"פ התקנות.

4.3 שטח מחסן דירתי לא יעלה על 6 מ"ר ליחיד.

5. ממשק המבנה עם הרחוב :

5.1 המרווח בין המבנה לזכות הדרך יפותח כמרחב מגוון לשימוש כלל דיירי הבניין למעט במגרשים עם שימושי מסחר ו/או תעסוקה

5.2 לא תותר הפניה של חצרות דירות גן לחזית הרחוב.

6. הטמנת תשתיות :

6.1 תשתיות החשמל והתקשורת תהיינה תת קרקעיות לרבות חדרי שנאים.

6.2 התחדשות לפי תכנית זו בבניין הגובל הקו חשמל 161 או 400 תעמוד במרחקי הבטיחות לקרינה של המשרד להגני"ס.

ה

מרתפים

1. שטח תכסית מרתף העולה על 85% משטח המגרש יתאפשר בכפוף להצגת פתרון לניהול מי הנגר במגרש.

2. יותר קו בניין 0 בקומת המרתף.

3. קומת המרתף תשתלב במפלסי הפיתוח של המגרש ולא תבלוט מעל פני הקרקע הסופית המתוכננת למעט מתקני אוורור נקודתיים אשר לא יפנו לחזית המגרש וישתלבו בפיתוח המגרש.

4. יתאפשרו כניסות משותפות למרתפים של מגרשים גובלים בתנאי שהיתר הבנייה יסדיר את נושא השימוש המשותף בכניסה ויציאה למרתף.

4.2 דרך מוצעת

4.2

שימושים

4.2.1

דרך למעט מסילת ברזל	
הוראות	4.2.2
הוראות כלליות א 1. רוחב הרחבת הדרך יהיה בהתאם לסימון הרוזטה בנספח התנועה, ובהתאם לטבלת הרחבות הדרכים המצורפת לנספח התנועה. 2. ניתן יהיה להפקיע מכוחה של תכנית זו רק את מקטעי הדרך המצויים בתחום חלקות בהן תמומש התחדשות מכוחה של תכנית זו. יעוד הדרך המוצעת יחול בתחום כל החלקות בהן היא מסומנת בתשריט. 3. רוחב מינימלי לרצועת הליכה במדרכה, בכל אחד מצידיו הרחוב, בדרכים אשר הורחבו, לא יפחת מ-2.5 מ'.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61

6. הוראות נוספות**6.1****הערות לטבלת הזכויות**

1. בנוסף לזכויות המצוינות בטבלה 5, תתאפשר תוספת זכויות בכפוף לסעיפים להלן אשר תחושב משטח המגרש נטו:

1.1. תוספת 5% למגרש- עבור איחוד כניסות לחניון תת קרקעי בין מגרשים צמודים. התוספת תינתן לכל מגרש.

1.2. תוספת 10% - עבור איחוד מגרשים עד לגודל מצרפי שלא עולה על 4 דונם.

1.3. תוספת 5% - עבור הגדלת המרחק בין קווי הבניין הצידיים ו/או האחוריים לגבול המגרש ב- 1.5 מ' לפחות, מהמצוין בעמודת קווי בנין בטבלה 5.

1.4. תוספת 5% - במקרה של שילוב פתרון מיגון קומתי (ממ"ק).

1.5. תוספת 5% - במקרה של התחדשות מבנה קיים עם דירת גג מוצמדת.

2. למרות האמור לעיל, תוספת הזכויות מותנית בכך שגובה הבינוי לא יעלה על 9 קומות ממפלס הכניסה הקובעת בתוספת קומת גג (ק+8+ג).

3. במגרשים בהם מסומנת הפקעה לטובת דרך, הזכויות תחושבנה משטח המגרש אחר ההפקעה.

4. הזכויות בתוכנית זו הינן זכויות מרביות הנתונות לשיקול דעתה של הועדה המקומית.

6.2**תשריט התכנית**

1. הישויות המסומנות באמצעות 'תיחום מתכנית קודמת' מתייחסות לאזורי ההתייחסות מתוכנית המתאר העירונית ואשר מצוינים בנספח הפרוגרמה ובנספח השלבויות.

2. הישויות המסומנות באמצעות 'קו עזר 3' בתשריטי התכנית, מתייחסות למגרשים מתוכנית מאושרות.

6.3**הנחיות מיוחדות**

1. המגרשים המסומנים ביישות 'הנחיות מיוחדות' על גבי תשריט התכנית, הינם מגרשים שזוהו כמגרשים בהם קיים מבנה העומד בהגדרות תכנית זו, ושטחם הינו 2 דונם ומעלה.

2. בשטחים המסומנים ביישות 'הנחיות מיוחדות ב' על גבי תשריט התכנית, לא חלה התכנית.

6.4**חניה**

1. היקף מקומות החניה יהיה בהתאם למדיניות החניה העירונית התקפה לעת הגשת בקשה להיתר.

2. במקומות בהם חלה תמ"א 70 תקן החניה יהיה בהתאם למפורט בה.

3. החניה תהיה תת קרקעית בלבד.

4. תותר כניסה לרחבה דרך מגרש גובל, וזאת בתנאי הסכמת הבעלים לזכות מעבר ועיגונה כחוק.

6.5**פיתוח ונוף**

מעבר ציבורי

1. באזורים המסומנים בנספח התנועה 'מעבר ציבורי' יפותח מעבר בזיקת הנאה באופן שיקשר בין שטחים ביעוד ציבורי כגון דרכים, שטחים ציבוריים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.

2. בפיתוח המעבר ישולבו רכיבי תאורה, נטיעות של עצים וריצוף התואם את שפת הרחוב התקפה לעת הוצאת ההיתר.

3. רוחב המעבר בקומת הקרקע יהיה ככל הניתן 4 מ' ובכל מקרה לא פחות מ-3 מ'.

4. במגרשים בהם קו הבניין הצידי קטן מ- 4.0 מ', תבוצע נסיגה בבינוי באותו צד החל מקומת

הקרקע ועד לקומה השניה.

5. במקרה בו המעבר מסומן בגבול בין שני מגרשים בהן מבנה קיים לפי הגדרות תכנית זו, תתאפשר חלוקה של המעבר בין שתי החלקות הצמודות, כאשר במגרש הראשון שיגיש בקשה להיתר תסומן זיקת הנאה ברוחב 3 מ'.

6. תותר הסטה של המעבר בתחום המגרש שבו הוא מסומן כל עוד נשמרת קישוריות והמשכיות עתידית בצורת מעבר ישר בין שני רחובות ניצבים זה לזה או מערך מעברים ושטחי ציבור קיימים.

ניהול מי נגר

6.6

1. תכנון גג קומת המרתף העליונה יאפשר יצירת מרווח בין תקרת המרתף למפלס הריצוף שמעל, לצורך איגום והשהיית מי נגר.

2. בממשק בין מפלס הרחוב לרמפת הכניסה למרתף החניה יתוכנן מכשול למעבר מים.

3. מתקני ניהול נגר לוויסות ספיקת יציאה לרחוב יתוכננו כך שבמקרה הצפה, תתאפשר גלישת נגר גרביטציונית אל מפלס הרחוב בלבד ולא אל המגרשים הצמודים.

4. בכל מגרש יוקצו ככל הניתן שטחי חלחול לא מרוצפים בהיקף שלא יפחת מ- 15% משטח המגרש לאחר הפקעה, בשילוב של תכנון וביצוע מתקני השהייה, החדרה וחלחול מי נגר, אשר יוצגו בהיתר. לחלופין, וככל שהיתר הבניה יציג שלא ניתן להגיע ליעד זה בשל מאפייני המגרש או סיבות תכנוניות אחרות, יוצג פתרון העומד בהנחיות תמ"א 1 תיקון 8.

5. לעת בחירת אמצעי ניהול הנגר תהיה העדפה לשימוש באמצעים המשלבים שימור בתי גידול לעצים בקרקע טבעית בעדיפות לחזית המגרש.

שמירה על עצים בוגרים

6.7

1. החלטת הוועדה המקומית בהיתר למגרש שבתחומו קיימים עצים תתקבל לאחר התייעצות עם פקיד היערות.

2. עבור כל עץ בוגר שייכרת באישור פקיד היערות, יינטעו עצים בוגרים בתחום המגרש.

3. נטיעות חדשות תבוצענה ככל הניתן במרווח קדמי.

4. בתחום התכנית תחול חובת נטיעה של 1 עץ בוגר עבור כל 50 מ"ר של שטח מגרש לא מבונה. לצורך חישוב מספר העצים ייחשב כל שטח המגרש הלא מבונה, לרבות שטחים הנמצאים מעל מרתפים וחניונים תת קרקעיים.

5. בית הגידול יהיה רציף והמשכי, ככל הניתן, ליצירת מקבצי עצים משמעותיים. מידות בית הגידול, לרבות עומקו ואופן שילובו בגג המרתף יפורטו בבקשה להיתר בנייה באופן שיאפשרו צמיחה אופטימלית.

תנאים בהליך הרישוי

6.8

1. אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הוועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניה מכוח תכנית זו מהסיבות הבאות:

1.1. מטעמים מיוחדים הנובעים משיקולים תכנוניים כגון שיקולים אדריכליים, נופיים וכד'.

1.2. בשל כושר נשיאה מוגבל של תשתיות במגרש או בסביבתו הקרובה.

1.3. אם מצאה כי תוספת הזכויות צריכה להיבחן במסגרת תכנית שתסדיר עניינים נוספים לאור תכנון זמין מונה הדפסה 61

1.4. הוועדה המקומית תפרט בכתב את הטעמים המיוחדים לסירוב כאמור.

2. היתר בניה הכולל מרתף עליון בשטח מעל 85% משטח המגרש יציג את פתרון ניהול הנגר במגרש.

3. מרתפים

3.1. תנאי לקליטת בקשה להיתר הכולל מרתף משותף במגרשים גובלים יהיה הצגת הסכמת

- הבעלים בשני המגרשים לזכות מעבר ולעיוגונה כדין כתנאי בהיתר.
- 3.2 לבקשה להיתר תצורף תכנית צל המציגה את המרתף בשלמותו.
- 3.3 תנאי בהליך הרישוי להיתר הכולל מרתף משותף במגרשים גובלים, יהיה רישום הערה לגבי זיקת הנאה בהסכמה.
4. היתר בניה במגרש ששטחו יותר משני דונם יציג את מיקום השטח הציבורי המבונה, וככל שנדרש, פרישת שטחי החצר בשימוש של גן ילדים, ויחסם לרחוב.
5. במקרה של איחוד חלקות אשר השטח המצטבר שלהן עולה על 2 דונם, תנאי לקליטת בקשה להיתר יהיה אישור תכנית לאיחוד וחלוקה בה יסומנו השטחים המיועדים לצורכי ציבור.
6. תנאי לקליטת בקשה להיתר הכוללת איחוד מגרשים יהיה אישור תצ"ר בועדה המקומית.
7. תנאי לדיון בהיתר הבניה יהיה הגשת סקר עצים ואישורו ע"י פקיד היערות כמפורט בפרק 6.7 שמירה על עצים בוגרים.
8. במגרשים בהם נדרשת הרחבת דרכים, תנאי לקליטת בקשה להיתר הבניה, אישור הועדה המקומית לתצ"ר בהתאם לנספח התנועה.
9. הליך הרישוי יכלול פרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.
10. רישום זיקות ההנאה לציבור בספרי המקרקעין.
11. רישום הרחבת הדרך על שם הרשות המקומית בהתאם לרוב הדרכים בנספח התנועה.
12. בקשה להיתר בניה במגרשים הגובלים בתחום תתל 101 / ג תידרש לתיאום מול הגורם המוסמך.
13. הגשת כתב שיפוי לועדה המקומית.
14. תיאום מול משרד הביטחון למבנה שגובהו המוצע הינו מעל 91 מ' מפני הים.
15. ככל ועגורנים או מנופים יוצעו בגובה מעל 91 מ' מפני הים שלב תחילת עבודות יכלול תאום עם משרד הביטחון.

6.9 רישום שטחים ציבוריים

השטחים המבונים המיועדים למבני ציבור, והחניות בתת הקרקע שיוצמדו לשטח זה, יירשמו בבעלות עיריית רעננה בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת במסגרת רישום בית משותף כתנאי בהליך הרישוי.

6.10 הפקעות ו/או רישום

השטחים המיועדים להרחבות דרכים והניתנים להפקעה מכוחה של תכנית זו כאמור בסעיף 4.2.2(א) 2 להוראות, יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור יח"ד בועדה המקומית בכל אחד מאזורי ההתייחסות בתכנית	היקף ההיתרים באזורי ההתייחסות השונים בתכנית יקבע בכפוף לנספח הקיבולות בתכנית זו.
2	אישור יח"ד בועדה המקומית לכל 500 יח"ד מכוח תכנית זו	בכל מדרגה של 500 יח"ד תוספתיות יוצג מימוש המענה הפרוגרמטי בהתאם לנספח הקיבולות.

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תחול גם לאחר פקיעתה של תמ"א 38.



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61

5. טבלת זכויות והוראות בניה

בניין / מקום (ראה הערה א')	שטחי בניה כוללים מעל הקרקע (מ"ר) (ראה הערות ב', ג', ה, ט', י, יא')	מקדם זכויות בניה	מספר קומות מירבי מעל מפלס הכניסה הקובעת (ראה הערה ז', יב')	יח"ד (ראה הערה ח')	קו בנין (מ')	
					קדמי	צידי ואחורי
מבנה קיים בן 2 קומות	במגרש בשטח 2 דונם ומטה: מכפלת 55% משטח המגרש במקדם זכויות הבניה. במגרש בשטח מעל 2 דונם: מכפלת 50% משטח המגרש במקדם זכויות הבניה.	6.5	ק' + 6 + גג	צפיפות: עד 45 יח"ד לדונם. תמהיל: לפחות 25% ולא יותר מ-35% מיח"ד בכל מגרש יהיו יח"ד קטנות בשטח ברוטו של עד 80 מ"ר לא כולל מרפסת.	קו בנין קדמי : 3.0 מ'	במגרשים ברוחב קטן מ-18 מ': 2.5 מ' צידי ו-3.0 מ' אחורי .
מבנה קיים בן 3 קומות		8	ק' + 7 + גג		ברחובות בהם מסומנת הרחבה לדרך: קו בנין קדמי יספר מגבול המגרש אחרי הרחבה.	במגרשים ברוחב שמעל 18 מ' ועד 20 מ': 3.0 מ'
מבנה קיים בן 4 קומות ומעלה		8.5	ק' + 8 + גג		מרפסות: תתאפשר הבלטות מרפסות מעבר לקו בנין קדמי בלבד ב-1.2 מ' והחל מהקומה השלישית ממפלס הכניסה הקובעת.	במגרשים ברוחב מעל 20 מ' ועד 40 מ': 3.5 מ' במגרשים ברוחב העולה על 40 מ': 4.0 מ'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם טבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

הוראות טבלה 5:

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

א. מספר הקומות הקיימות יספרו לפי למספר הקומות הבנויות כדן, ולא יכללו קומות מפולשות ו/או קומות גג בשטח הקטן ממחצית קומה טיפוסית, למעט מקרים בהם קיימות בקומה זאת דירה כדן.

ב. במגרשים מעל 2 דונם יתווספו 450 מ"ר לשטחי הבניה הכוללים עבור שימושים למבנים ומוסדות ציבור.

ג. תתאפשר תוספת זכויות בנוסף לשטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע בטבלה לעיל בהתאם למפורט בפרק 6.1 להלן.

ד. בנוסף לשטחים האמורים בטבלה, יותרו שטחי שירות בתת הקרקע לשימושי חניונים ושטחי שירות, בהיקף של עד 5 מפלסים ותכסית מקסימלית של 85%.

ה. שטחי המרפסות יהיו בנוסף לאחוזי הבניה הכוללים מעל הקרקע לרבות שטחי מרפסות הסגורות בשלושה קירות. השטחים הנוספים לא יעלו על 15 מ"ר כפול מספר הדירות.

ו. במגרשים בהם קיים מסחר לפי היתר או שמאושר יעוד מסחרי, יחוייב שימוש מסחרי בהיקף שלא יפחת מהיקף המסחר המאושר ולא יעלה על 15% מזכויות הבניה.

ז. תותר תוספת של עד קומה נוספת, עבור תוספת זכויות בהתאם להערות ב' ו-ג' לעיל או במידה שלא ניתן לממש את זכויות הבניה והמרפסות בתוך קווי הבנין ובתנאי שמספר הקומות לא יעלה על 9 + גג.

ח. הצפיפות המוצעת במגרש תהא תוצאתית בהתאם לזכויות הבניה בנפח הבינוי המותר ותמהיל הדירות ולא יותר מ-45 יח"ד לדונם

ט. שטח הבניה הכוללים מעל הקרקע יחושבו משטח המגרש לאחר הפקעות.

י. תותר הוספת 50 מ"ר עיקרי מעל או מתחת לקרקע לשטחים משותפים לרווחת הדיירים, לא ניתן להמיר שטח זה לשימושים אחרים.

יא. במגרש מדורני תותר בניית קומת מגורים חלקית מתחת למפלס הכניסה הקובעת ללא תוספת שטחי בנייה

יב. קומת גג- קומת המגורים האחרונה במבנה.