

הוראות התכנית

תכנית מס' 416-1237841

רע/מק/909-הגליל 33

מרכז

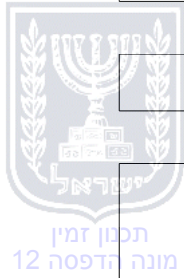
מחוז

מרחב תכנון מקומי רעננה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005318810/310>

דברי הסבר לתכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	רע/מק/909-הגליל 33
ומספר התכנית		

מספר התכנית	416-1237841
-------------	-------------

שטח התכנית	0.858 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

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

מרחב תכנון מקומי

רעננה

קואורדינאטה X

188725

קואורדינאטה Y

676600

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רעננה	הגליל	33	

שכונה

הגליל 33. מתחם תכנון 2 אזור התייחסות 106

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6580	מוסדר	חלק		250

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

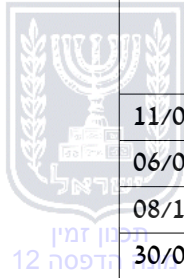
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
רע/1/229	2005

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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
רע/1/229 ו	החלפה	ביטול	4783	4715		11/07/1999
רע/1/292 א	החלפה	ביטול	4719	1548		06/01/1999
רע/2000	החלפה	ביטול	3813	450		08/11/1990
רע/3000	כפיפות		7237	4748		30/03/2016



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				יגאל שמיע			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יגאל שמיע		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	29/06/2023	יגאל שמיע	02: 36 29/06/2023	טבלת זכויות מאושרות	כן
ניהול מי נגר	רקע		29	29/06/2023	ניצן מזרחי	11: 33 09/05/2024	דוח הידרולוג	לא
בינוי ופיתוח	רקע	1: 250	1	29/06/2023	יגאל שמיע	20: 54 07/04/2024	נספח בינוי	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 250	1	29/06/2023	אמיתי לביא	16: 26 08/05/2024	תשריט עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 1	8	08/08/2023	אמיתי לביא	16: 26 08/05/2024	נספח לתשריט עצים	לא
תנועה	רקע	1: 100	1	04/10/2023	רמי ראובני	20: 35 02/01/2024	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	28/06/2023	יגאל שמיע	16: 24 08/05/2024	תשריט מאושר	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	פקס	דוא"ל
	פרטי			קידר מבנים בע"מ	רעננה	החרושת	19	09-7431327		office@kedar-mivnim.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קידר מבנים בע"מ	רעננה	החרושת	19	09-7431327		office@kedar-mivnim.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יגאל שמיע	35998		רעננה	החרושת	19	09-7718885	09-7718886	igal@igalshamia.com
	גיאולוג	דור גז			לוד	(1)				eng8@razore.co.il
	אגרונום	אמיתי לביא			צפריה	(2)		054-5966087		laviamitai@gmail.com
	מודד	חוסאם מאסרואה	894		טייבה	(3)		09-7990140	09-7996748	mhmed10@gmail.com
תנועה	יועץ	רמי ראובני	31513		רעננה	הטללים	40	09-7742416		reuvenny@yahoo.com

(1) כתובת: ת.ד 1028, קריית שדה התעופה לוד, 7019801.

(2) כתובת: הגפן 46 צפירה.

(3) כתובת: טייבה המשולש 40400.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
קו בנין עילי	קו בנין למרפסות

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. הריסת מבנה קיים.
2. הגדלת אחוזי בניה כוללים מעל מפלס הכניסה הקובעת מ-150% ל-260% ברוטו.
3. הגדלת מספר יח"ד מ-8 יח"ד ל-14 יח"ד למגרש.
4. הגדלת מספר קומות מק. עמודים + 4 לק. קרקע + 6 + ק. גג חלקית ושלוש קומות מרתף לחניה תת קרקעית.
5. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין למרפסות.
6. קביעת הוראות בינוי.
7. הגדלת תכסית ל 50%.
8. קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורכב במגרש ביעוד שצ"פ לצורך כניסה למגרש ביעוד מגורים.

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ד'	101	זכות מעבר	שטח ציבורי פתוח	102
שטח ציבורי פתוח	102	להריסה	מגורים ד'	101
		להריסה	שטח ציבורי פתוח	102
		מבנה להריסה	מגורים ד'	101
		מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	102
		קו בנין עילי	מגורים ד'	101

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

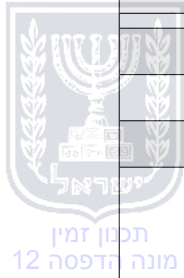
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג	704	82.05
שצ"פ	154	17.95
סה"כ	858	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	707.75	82.10
שטח ציבורי פתוח	154.32	17.90
סה"כ	862.07	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. מחסנים דירתיים יהיו בתת הקרקע בשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד. 2. למבנה תהיה גינה משותפת לכלל הדיירים. 3. שטחי מרפסות מיועדות למרפסות בלבד ולא ניתן לנייד שטחים אלו, ניווד השטחים יחשב סטיה ניכרת. 4. שטח מרפסות ל-8 יח"ד המאושרות עפ"י התקנות ול-6 יח"ד הנוספות 12 מ"ר למרפסת לכל יח"ד. 5. שטח ברוטו של קומת הגג החלקית לא יעלה על 50% משטח הקומה שמתחתיה. מעל הדירות בקומה השביעית לא תתאפשר בנייה נוספת למגורים למעט חדר מדרגות משותף יציאה לגג טכני. 6. שטח מועדון דיירים וחדר עגלות לא יפחת מ 70 מ"ר על פי חישוב שטח להקצאה לרווחת דיירים $5X14=70$ מ"ר, שטח זה ירשם כשטח משותף לכל הדיירים עפ"י תקנה 27. 7. תמהיל יח"ד : 4 יח"ד מסך הדירות יהיו דירות קטנות, בשטח ברוטו 75-80 מ"ר/ליח"ד. 8. שטח ברוטו ממוצע לדירות שאינן קטנות יהיה בין 115-125 מ"ר. 9. גובה קומה טיפוסית לא יפחת מ 3.15 מ' ולא יעלה על 3.5 מ' ברוטו. 10. גובה קומת קרקע מגורים לא יעלה על 4 מ'. 10. המרתפים ישמשו לחניה, מחסנים ומתקנים טכניים משותפים.
ב	עיצוב אדריכלי הוראות בדבר עיצוב המבנה, חומרי הגמר, פרטים מנחים וכיוצ"ב-בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת קבלת תיק מידע להיתר.
ג	פיתוח סביבתי 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 רצועת גינון 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 הניקוז של הבניין, למערכת





תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מגורים ד'	4.1
השקיה ויש להכין בהם אוורור. 5. קומת המרתף בחלקים החורגים מקונטור הבניין העילי, ישמר ככל הניתן עומק שלא יפחת מ- 1.2 מ' בין פני הקרקע המתוכננת לבין פני האיטום שמעל תקרת המרתף עבור גינון ונטיעות, למעט במרווח הקידמי שיתוכנן עפ"י סעיף קטן 2 לעיל.	
מתקנים ו/או שימושים זמניים 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.	ד
שטח ציבורי פתוח	4.2
שימושים	4.2.1
באזור זה יהיו מותרים השימושים והתכליות הבאים: גנים ציבוריים, מתקנים לנופש, מרגוע ונוי, רחבות ושבילים להולכי רגל	
הוראות	4.2.2
בינוי שטח השצ"פ כפי שמופיע בתשריט מצב מוצע של התכנית, יבוצע יחד עם הקמת מבנה המגורים על ידי יזם התכנית, כולל שביל הגישה לחניון המגורים. פיתוח השצ"פ והשביל יהיה חלק מתכנית הפיתוח שתוגש בבקשה להיתר.	א
זיקת הנאה תינתן זיקת הנאה למעבר כלי רכב למגרש ביעוד מגורים עבור כניסה לתת הקרקע של המבנה ותהיה פנויה מכל מבנה, גדר וכד'.	ב

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	גודל מגרש מוחלט				צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי			
מגורים ד'	101	704	1350 (1)	480	1797	50	14	28.5 (2)	8 (3)	3	3.5	3.5	5 (4)	5 (5)	168

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 מועדון דיירים בשטח שלא יפחת מ-60מ"ר.
(2) הגובה לא כולל חדר מדרגות יציאה לגג טכני.
(3) ק.קרקע + 6 + ק.גג חלקית.
(4) קו בנין מערבי. קו בנין למרפסות 3 מ'.
(5) קו בנין מזרחי. קו בנין למרפסות 3 מ'.

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

1. תקן החניה יהיה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
2. כל החניות בתת קרקעית.

6.2

ניהול מי נגר

- א. 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.
- ב. בתחום השטח המיועד לחלחול יבוצעו מתקני השהיה, החדרה וחלחול מי נגר בשלב תכניות הפיתוח להיתר בניה.
- ג. במידה ושטחי החלחול והחדרה יהיו פחות מ-15% ניהול מי הנגר העילי יתוכנן בהתאם להוראות תמ"א 1 ועל פי הנחיות דו"ח ההידרולוג.

6.3

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 לאכלוס - אישור רשות מוסמכת לעמידה בכל דרישות התקן וזכאות לתו תקן.

6.4

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. תעשה הפרדה מלאה בין מערכת הביוב ומערכת הניקוז.
2. קו הביוב יהיה במרחק 1.5 מ' מגבול מגרש.
3. תנאי למתן היתר בניה - קבלת אישור תאגיד מי רעננה לתכנון מערכת המים וביוב.

6.5

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

מתן היתר בניה יותנה בעמידה בדרישות מתן נגישות לאנשים עם מוגבלות חושית, פיזיות ותפיסתיות. לבניין תהיה גישה נגישה למפלס הכביש, המדרכה והחניה למבואת הכניסה של הבניין.

6.6

פסולת בניין

1. כל מבנה/גדר מסומן בתשריט יחרס ויפונה ע"י היזם.
2. הפסולת תפונה לאתר מורשה ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
3. הבקשה להיתר תכלול אומדן על כמויות פסולת הבניין ועודפי עפר ממוקדי הפיתוח.
4. הניהול הסביבתי של האתר בעת הבניה, יבוצע לפי תכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבניה, בהתאם לתקן הבניה הירוקה (ת"י 5281). יעשה שימוש באמצעים ובשיטות בניה רב פעמיות ויינקטו אמצעים לצמצום פסולת.
5. תנאי להיתר בניה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הוועדה המקומית.

6.7

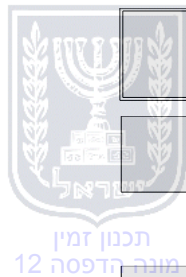
תנאים בהליך הרישוי

1. הכנת תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי: תנאי להגשת הבקשה להיתר בניה יהיה אישור לשכת התכנון המקומית לתוכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי שתכלול התייחסות לנושאים הבאים:



6.7	תנאים בהליך הרישוי
	א. יוצג תכנון שמבטיח איכות אדריכלית. יש להתייחס בתכנון לנושאים של אור טבעי ואוורור טבעי ליחידות הדיור ושטחים משותפים. ב. התוכנית תכלול פיתוח ותשתיות מפורטת של כל שטח התוכנית תכלול מפלסי בינוי ופיתוח, פתרונות תנועה וחניה לרבות כניסות ויציאות מחניונים, פתרון כל התשתיות הנדרשות לרבות ניקוז, ביוב, מים, חשמל וכיוצ"ב. ג. התוכנית תכלול פיתוח זיקת הנאה לרבות פרטי פיתוח, גינון ונטיעות. 2. המבנה יבנה לפי ת"י 413 ויוגשו חישובים ע"י מתכנן שלד המבנה המראים את עמידות המבנה בזמן רעידות אדמה. 3. אישור להסדרי תנועה זמניים בתקופת הפיתוח במידה ויידרש.

6.8	רישום שטחים ציבוריים
	לאחר אישור תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום ובה השטחים הציבוריים ירשמו ע"י עיריית רעננה. כמו כן, תרשם הערה בלשכת המקרקעין לגבי זיקות הנאה למעבר הולכי רגל ורכבים במגרש ביעוד שצ"פ בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע".



7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית



5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 416-1237841 תוכנית: הגליל 33 עורך התכנית: יגאל שמיע תאריך: 29.6.23 חתימה: _____

קדמי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא (השטח)	סה"כ אחוזי בניה (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד	
	צדדי לדרום	צדדי לצפון	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
											עיקרי	שרות	עיקרי				שרות
6.0	2.5	3.50	3.0	-----	4+ע	-----	8	-----	-----	-----	-----	20%	940 (1)*	704	2008	מגורים ג	

הערות: * (1) בנוסף 25 מ"ר חדר יציאה לגג בגגות שטוחים בלבד לפי רע/292/1 א/ (2) שטחי שירות - 20% על קרקעי לפי רע/229/1 ו/