

**רעננה**

## **מסמך מדיניות**

**אזורי התייחסות 105-108, 110-113**

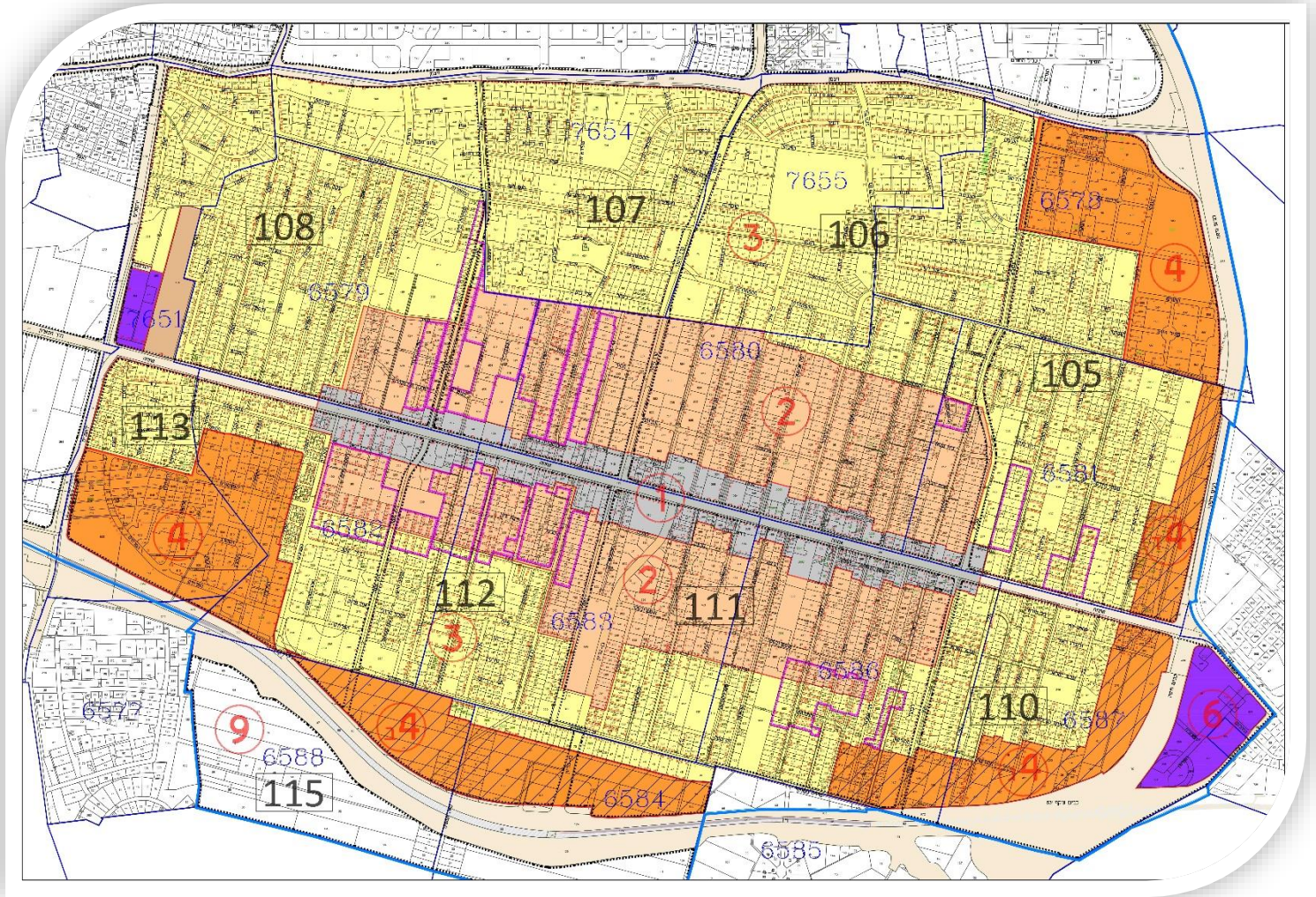
**דצמבר 2016**

**עורכי המסמך:**

לשכת התכנון המקומית  
מינהל הנדסה - עיריית רעננה

אדם מזור – אלי פירשט  
אדריכלים ומתכנני ערים

חגי דביר גידו סגל אדריכלים



אדם מזור - אלי פירשט  
אדריכלים ומתכנני ערים  
ינאל אלון 67 (מנדל טויוטה), תל אביב  
טל. 03.5628022 | פקס. 03.5628033

חגי דביר גידו סגל אדריכלים  
קיבוץ נור ד.ג. שמשון 99786  
טל. 08.9270623 | פקס. 08.9720660

## א. מבוא

### 1. רקע ותוקף מסמכי המדיניות

- א. מסמך המדיניות הינו מסמך משלים לתכנית המתאר רע/3000 וכנדרש בהוראותיה.
- ב. מסמכי המדיניות לאזורים השונים בעיר נועדו להנחות הכנת תכניות מפורטות מכוחה של תכנית רע/3000, בין אם המקודמות על ידי הוועדה המקומית ובין אם המקודמות על ידי גורמים אחרים.
- ג. מסמכי המדיניות מבוססים על הנחות לגבי קצב והיקפי מימוש, ביקושים ושימוש בשטחי ציבור.

### 2. תחום החלת מסמכי המדיניות

- א. המסמכים הנ"ל יחולו על אזורי התייחסות 105-108, 110-113.

### 3. שימוש במסמכי המדיניות לצורך הכנת תכנית מפורטת

- א. הכנת תכנית מפורטת תעמוד בתנאים הבאים:
  1. הוראות רע/3000 החלות על תחום התכנית המפורטת הנדרשת.
  2. ההנחיות הכלליות של מסמכי המדיניות, המשותפות לכל אזורי התייחסות שבתחום מסמכי המדיניות.
  3. הנחיות מסמכי המדיניות להכנת תכנית מפורטת באזור התייחסות ובמתחם התכנון הכוללים את התכנית המפורטת המוצעת.
  4. על תכנית החלה במתחם מע"ר אחוזה יחולו ההוראות המתייחסות למתחם המע"ר כמפורט בפרק ג' במסמך נפרד, וכן בהוראות המפורטות במסמכים הנלווים לפרק זה: מפת המפתח, התשריטים, טבלת המבניים למתחם המע"ר. **(יפורסמו בנפרד)**

#### 4. הגדרות

- א. שטח דירה ברוטו הינו שטח עיקרי + ממ"ד.
- ב. שטח מגרש נטו הינו שטח המגרש המיועד לבניה לאחר שנוכו ממנו כלל השטחים המיועדים לצרכי ציבור למיניהם, הן על פי תכנית תקפה והן על פי התכנית המוצעת.
- ג. מסמכי המדיניות (לפי אזור התייחסות) – כמפורט בפרק 4 סעיף 12 בתכנית מתאר רע/3000.
- ד. מסמך מדיניות מע"ר אחוזה – מסמך מדיניות משלים ונוסף למסמכי המדיניות של אזורי ההתייחסות, המרחיב ומפרט את מדיניות ההתחדשות, הבינוי והעיצוב העירוני של רחוב אחוזה כרחובה הראשי של העיר. הגבול המדויק של מתחם המע"ר הינו כמפורט במפת המפתח לרח' אחוזה ובתשריטים הנלווים למסמך זה.
- ביאור הגדרות ומושגים במסמך מדיניות מע"ר אחוזה:
- (1) מבנן – מתחם תכנון המע"ר חולק למבננים הכוללים מספר חלקות, מסווגים בהתאם למאפייניהם, לצורך התאמתם להנחיות לקידום תכניות מפורטות (ראו מפת מפתח ותשריטים – גבול מתחם תכנון המע"ר וחלוקתו למבננים).
- (2) מתחם לתכנית צל – מתחם הכולל תכנית כללית משותפת לקבוצת חלקות המסומנת בתשריט מסמך המדיניות, המתייחסת לסוגיות משותפות למבנן כולו כגון תנועה וחנייה, חזית רח' אחוזה וקווי הבניין. עפ"י תכנית צל שתוכן למתחם, ניתן יהיה לקדם באופן עצמאי תכניות מפורטות לחלקה בודדת / למספר חלקות הכלולות במבנן, כפי שנקבע במסמך המדיניות – מפת המפתח וטבלת ההוראות המפורטות למתחם המע"ר.
- (3) מתחם "מושקע" – בינוי חדש ו/או בינוי גבוה יחסית הממצה את זכויות הבינוי הקיימות (או מרביתן) ובעל היתכנות נמוכה להתחדשות בטווח הזמן הקרוב.
- (4) "מבני קו ראשון" – מבנים בעלי חזית לרחוב אחוזה.
- (5) "מבני קו שני" – מבנים ללא חזית לרחוב אחוזה (בעורף מבני ה"קו הראשון", הכלולים במתחם המע"ר בהתאם לגבול המתחם במסמך זה ולמפת המבננים).
- (6) "מבני צריף"/ "צריפי מושבה" – מבנים חד/דו קומתיים מימיה הראשונים של המושבה; הגם שאינם נכללים ברשימת השימור של רעננה, מומלץ לשמר מבנים אלה באופן מושכל, שימור מלא/ חלקי (שילובם בפיתוח והתחדשות הבלוק העירוני), כחלק משימור סמלי המושבה לאורך רחובה הראשי של רעננה.

## ב. הנחיות להכנת תכניות מפורטות למגורים ומסחר מחוץ למע"ר

### 1. הנחיות כלליות להכנת תכניות מפורטות למגורים מחוץ למע"ר

- א. יחס לרע/3000
- ההנחיות הכלליות במסמך המדיניות משמשות כמסגרת מחייבת להכנת תכניות מפורטות בכפוף להוראות בתכנית המתאר רע/3000.
  - כל ההוראות במסמכי תכנית המתאר רע/3000 מחייבות לצורך הכנת תכנית מפורטת.
  - בכל מקרה של סתירה בין הנחיות מסמך המדיניות לבין הוראות רע/3000 קובעות הוראות רע/3000.
- ב. תנאים נוספים לאישור תכנית מפורטת:
- עמידה בהנחיות המחייבות בנספח הנחיות למבני ומוסדות ציבור ולמרחב הציבורי.
  - עמידה בהנחיות המחייבות בנספח הנחיות לתנועה וחניה.
- (יפורסמו בנפרד)

### 2. הנחיות להכנת תכנית מפורטת במתחם מגורים בבניה מרקמית (מתחם 2)

- א. צפיפות
- הצפיפות תקבע בהתאם לשטח המגרש נטו וזכויות הבניה ולא תעלה על הקבוע בהנחיות.
  - צפיפות מירבית במגרש לבניה בשטח נטו עד 0.8 דונם : 20 יח"ד לדונם
  - צפיפות מירבית במגרש לבניה בשטח נטו שמעל 0.8 דונם עד 1.5 דונם : 24 יח"ד לדונם
  - צפיפות מירבית במגרש לבניה בשטח נטו מעל 1.5 דונם : 28 יח"ד לדונם
  - צפיפות מירבית באיזור התייחסות 107 לכל גדלי המגרשים – 18 יח"ד לדונם.
- ב. תמהיל ושטח דירות
- דירה קטנה הינה דירה בשטח ברוטו שבין 75-80 מ"ר.
  - במגרש לבניה בשטח נטו עד 0.8 דונם : 20%-30% מסך הדירות יהיו דירות קטנות.
  - במגרש לבניה בשטח נטו מעל 0.8 דונם : 25%-30% מסך הדירות יהיו דירות קטנות.
  - שטח ברוטו ממוצע לדירות שאינן קטנות יהיה בין 115-125 מ"ר.
  - לא תותר דירה בשטח ברוטו קטן מ 75 מ"ר.
  - שטח מרפסות שאינן מרפסות גג החורג מ- 12 מ"ר ליח"ד והמחושב כחלק מהשטחים העיקריים המותרים – יבוא במניין השטחים לצורך חישוב 'שטח דירה ברוטו'.
- ג. גובה קומות
- גובה קומה טיפוסית לא יפחת מ 3.15 מטר ברוטו ולא יעלה על 3.5 ברוטו.
  - גובה קומת קרקע למבנה מגורים שאינו כולל חזית מסחרית לא יעלה על 4 מ'.

<p>3. גובה קומת קרקע למבנה מגורים הכולל חזית מסחרית או מסחר 1 ומשרדים בקומת הקרקע לא יעלה על 4.5 מ' ברוטו.</p>
<p><b>ד. קו בניין קדמי</b></p> <p>1. 5 מ' מקצה זכות הדרך המתוכננת.</p> <p>2. במקרה של תכנית הכוללת הגדלת זכות הדרך או כל הפקעה אחרת בחזית המגרש, תותר הקטנת קו בניין קדמי עד ל 4 מ' בהתאמה להפקעה.</p>
<p><b>ה. קו בניין צדי</b></p> <p>1. 3.5 מ'.</p> <p>2. קו בניין צדי הגובל בחלקה ביעוד מגורים בבניה נמוכה במתחם לבניה נמוכה, יהיה 4 מ'.</p>
<p><b>ו. קו בניין אחורי</b></p> <p>1. 5 מ'.</p> <p>2. קו בניין אחורי הגובל בחלקה ביעוד מגורים בבניה נמוכה במתחם לבניה נמוכה, יהיה 6 מ'.</p>
<p><b>ז. הערות לקווי בניין</b></p> <p>1. תתאפשר הקמת מרפסות שמש בלבד בשטח עד 12 מ"ר ליחיד לכיוון קו בניין קדמי ואחורי, וכן לכיוון שצ"פ, בחריגה עד 40% מקווי הבניין המפורטים לעיל, בהליך הקלה עפ"י התקנות או בסימון קו בנין למרפסות.</p> <p>2. לא תתאפשר חריגה מקווי הבניין המפורטים לעיל, למעט האמור בסעיף 1.ז לעיל. בכל תכנית יש לכלול סעיף הקובע כי חריגה מקווי בניין תהווה סטייה ניכרת מתכנית.</p>
<p><b>ח. תכסית בנויה</b></p> <p>1. במגרשים ששטחם נטו מעל 800 מ"ר תכסית בנויה מרבית (לא כולל מרפסות שמש בשטח עד 12 מ"ר ליחיד) יהיה עד 50%.</p> <p>2. שטח מרפסות כמפורט בסעיף 2.ב' לעיל יחושב כחלק מאחוזי התכסית המותרים.</p>
<p><b>ט. איחוד וחלוקה</b></p> <p>1. יותר איחוד חלקות בתנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- איחוד החלקות נדרש לצורך תכנוני מובהק (כגון מגרש כלוא, מגרשים קטנים משטח מינימלי מוגדר בתכנית וכד'). לא יתאפשר איחוד חלקות שאינו עונה להגדרה זו.</li> <li>- השטח המתקבל לאחר האיחוד קטן מ 1,500 מ"ר.</li> <li>- ישמר מקצב החלקות המקורי ע"י יצירת שקע בבינוי בגבול חלקות המקור בחזית הפונה לרחוב, שרוחבו לא יפחת מ-7 מ' ועומקו לא יפחת מ 7 מ'.</li> <li>- הבניה החדשה תיצמד לקווי בניין צדיים (לאורך רוב החזיתות הצדיות).</li> <li>- איחוד חלקות לא מחייב הקמת מבנה אחד על גבי החלקה המאוחדת.</li> </ul>

<p>2. בסמכות הוועדה לאשר תכנית איחוד וחלוקה, רק לאחר שיוצג לבחינתה אופן שימור המרקם הקיים המאפיין את הרחוב והמתחם.</p> <p>3. במקרים מיוחדים רשאית הוועדה לאשר איחוד חלקות גם אם השטח המאוחד עולה על 1500 מ"ר, אולם במקרה כזה מדרג אחוזי הבנייה לא יעלה מעבר למוגדר למגרשים בשטח בין 800 ל- 1,500 מ"ר בהוראות תכנית המתאר רע/3000.</p>
<p><b>י. השתלבות בבינוי קיים ומתוכנן</b></p> <p>1. במידה וקיימות נסיגות אופייניות כלפי קו בניין קדמי לאורך הרחוב בין שני צמתים, על הבינוי החדש להשתלב עם הבינוי הקיים.</p> <p>2. בסמכות הוועדה לבטל את הדרישה להשתלב עם הבינוי הקיים רק במידה שמתקיימות נסיבות תכנוניות והנדסיות. ובהחלטה מנומקת המפרטת את השיקולים שהובילו לביטול הדרישה.</p>
<p><b>יא. קומת גג</b></p> <p>1. קומת הגג תיסוג לפחות 2 מ' מהיקף הקומה שמתחתיה, אלא אם אישרה הוועדה לבטל נסיגה זו משקולים תכנוניים או הנדסיים.</p> <p>2. במבנה הגובל בחלקה ביעוד מגורים בבניה נמוכה במתחם לבניה נמוכה, קומת הגג תיסוג לפחות 2 מ' מקו הקומה שמתחתיה בצד הפונה לבניה הנמוכה, בהתאם לקו הבניין המסומן בנספח הבינוי של מסמך זה.</p>
<p><b>יב. שטחים משותפים בקומת הקרקע</b></p> <p>1. בקומת הקרקע של מבנה למגורים יהיו שטחים משותפים בשטח שלא יפחת מ 5 מ"ר עבור כל דירה.</p> <p>2. השטחים המשותפים בקומת הקרקע יכללו חדרים טכניים, חדר אופניים ועגלות וכל תכלית אחרת שתידרש על ידי הוועדה.</p>
<p><b>יג. מקבצי חלקות להכנת תכנית</b></p> <p>1. מקבצי החלקות המסומנים בתשריט מסמך המדיניות להכנת תכנית מיועדים להכנת תכנית צל או תכנית מפורטת לכל החלקות במקבץ, בין אם ע"י הוועדה המקומית ובין אם ע"י בעלי הקרקע.</p> <p>2. הוועדה רשאית להתנות הכנת תכנית מפורטת למגרש הנכלל ב'מקבץ חלקות' בהכנת התכנית למספר חלקות במקבץ זה או לכולן.</p> <p>3. כמו כן הוועדה רשאית לאשר תכנית למגרש בודד הנכלל ב'מקבץ חלקות' גם בהיעדר תכנית למקבץ כולו, ובלבד שזו אינה סותרת את הנחיות מסמך המדיניות לרבות למרחב הציבורי ולתנועה וחניה.</p>
<p><b>יד. תוספת בניה</b></p> <p>1. ככלל - תוספת בניה לבניין קיים תתאפשר לבניינים קיימים על פי היתר בנייה שניתן לפני מועד מתן תוקף לתכנית המתאר רע/3000.</p>

<p>2. תכנית לתוספת בניה תעמוד בתנאים הבאים :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- הכנת התכנית על כל המבנה.</li> <li>- טיפול בכל החזיתות והשטחים המשותפים כתנאי למימוש התכנית.</li> <li>- מימוש מלא ובו זמני של מרכיבי התכנית כתנאי לקבלת היתרי בנייה ואכלוס.</li> <li>- עמידה בכל סעיפי ההנחיות בטבלה זו למעט הנחיות לגבי תמהיל דירות ושטח ממוצע לדירה ביחס לדירות הקיימות.</li> </ul> <p>3. תכנית מוצעת על חלקה המהווה חלק ממקבץ חלקות ב'מפת מקבצי חלקות להכנת תכנית', הכוללת תוספת יח"ד או תוספת קומות, תכלול את כל החלקות המסומנות באותו מקבץ.</p> <p>4. הוועדה רשאית לאשר תכנית לתוספת בנייה גם לא על פי הוראות ס"ק 2 ו-3 לעיל – עפ"י שיקול דעתה ומנימוקים שירשמו בהחלטה.</p>
<p><b>טו. הקצאות לצרכי ציבור</b></p> <p>1. כל תכנית העונה על ההגדרות הבאות תכלול הוראות בדבר הקצאת שטחים לשימושים ציבוריים :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- במקרה של איחוד חלקות אשר מעלה את מדרג אחוזי הבניה במגרש כפי שנקבע בתכנית המתאר רע/3000.</li> <li>- במקרה של הגדלת מספר יחידות הדיור בהיקף העולה על יחס של 1:2.5 ממספר יחידות הדיור המותרות על פי תכניות מאושרות ללא הקלות.</li> <li>- בכל תכנית למבנן במתחם המע"ר.</li> <li>- בכל מקרה בו נדרשת הקצאה על פי ההנחיות בנספחי הנחיות למרחב הציבורי, מבני ומוסדות ציבור, תנועה וחניה.</li> <li>- במקרים נוספים עפ"י שיקול דעת הוועדה המקומית מנימוקים שירשמו בהחלטה.</li> </ul>

<p><b>3. הנחיות להכנת תכנית מפורטת במתחם מגורים בבניה גבוהה (מתחם 4)</b></p>
<p><b>א. כללי</b></p> <p>על מתחם בבניה גבוהה יחולו ההנחיות הכלליות למתחם בבניה מרקמית, ובנוסף ההנחיות המפורטות להלן.</p>
<p><b>ב. תוספות בניה</b></p> <p>1. תכנית המוסיפה שטחי בניה לצורך הרחבת יח"ד קיימות או שטחים משותפים תוכן לכל הבניין ולכל הדירות הקיימות בו. התכנית תקבע את תוספות הבניה לכל הדירות בבניין באופן המבטיח תכנון נאות, מסודר ומותאם לכל חלקי המבנה.</p>



<p>2. התכנית תכלול הוראות בנוגע לטיפול בכל חזיתות המבנה והשטחים המשותפים, לרבות חידוש או החלפת כל חומרי הגמר בחזיתות, בדגש על החלפת חיפוי פסיפס בחומר קשיח אחר בכל מקום בו הוא קיים.</p> <p>3. בתכנית יקבע תנאי להיתר בניה – מימוש מלא ובהינף אחד של כל מרכיבי התכנית.</p> <p>4. במקרים מיוחדים ובאישור הוועדה ניתן יהיה לממש תכנית באופן חלקי אך לא פחות ממימוש כל התוספות בחזית שלמה בהינף אחד. במקרה כזה ובמידה שבבנין נדרש חידוש החזיתות, בדגש על החלפת פסיפס, יקבע כתנאי למימוש החלקי טיפול בחזיתות וחידוש החיפוי החיצוני לכל הבניין.</p> <p>5. תכנית מפורטת לתוספת יח"ד ו/או תוספת קומות תותנה בהכנת תכנית לכל החלקות הכלולות ב'מקבץ חלקות להכנת תכנית', ובמידה שהחלקה נשוא התכנית המוצעת אינה כלולה במקבץ כזה – תוכן התכנית לכל החלקות מפינת רחוב לפינת רחוב. במקרים מיוחדים הוועדה רשאית לאשר תכנית לתוספת יח"ד או תוספת קומות שאינה כוללת את כל החלקות במקבץ החלקות ובלבד שזו תוכן לכל החלקות במקטע הרחוב הרלוונטי (מפינת רחוב לפינת רחוב).</p>
<p><b>ג. צפיפות</b></p> <p>צפיפות המגורים בתכנית המוסיפה יח"ד תהיה בהתאם לשיקול דעת הוועדה ובכל מקרה לא תחרוג מהצפיפות המירבית המותרת על פי תמ"א 35.</p>

<p><b>4. הנחיות להכנת תכנית מפורטת במתחם מגורים בבניה נמוכה (מתחם 3)</b></p>	
<p><b>א. כללי</b></p>	
<p>1. על תכניות מפורטות במגרשים שאינם ביעוד בניה צמודת קרקע, במתחם מגורים בבניה נמוכה יחולו ההנחיות הכלליות למתחם מגורים בבניה מרקמית.</p>	<p>2. על תכניות מפורטות במגרשים המיועדים לבניה צמודת קרקע במתחם מגורים בבניה נמוכה יחולו כל ההוראות של תכניות מאושרות, ובנוסף ההנחיות המפורטות להלן.</p>
<p><b>ב. שטח יח"ד מינימלית בבניה צמודת קרקע, לאחר פיצול או בבניה חדשה</b></p>	
<p>1. שטח יח"ד ברוטו הינו שטח עיקרי + ממ"ד.</p>	<p>2. לא תותר יח"ד בשטח ברוטו קטן מ 75 מ"ר.</p>
<p><b>ג. זכויות בניה</b></p>	
<p>1. זכויות הבניה בתכנית מוצעת למגרש המיועד לבניה צמודת קרקע במתחם מגורים בבניה נמוכה יהיו בהתאם להוראות תכנית המתאר רע/3000 ובכל מקרה לא יעלו על זכויות הבניה המאושרות על פי תכניות תקפות, בתוספת 6% במידה שהתכנית התקפה במגרש נשוא התכנית המוצעת מאפשרת הקלה לתוספת אחוזי בניה, ובתוספת 12 מ"ר ממ"ד לכל יח"ד. בכל מקרה זכויות הבניה הכוללות במגרש לא יעלו על 100%.</p>	

2. זכויות הבניה המוקנות מכוח תכניות תקפות יהיו גם על פי התכנית המוצעת בהתאם להוראות התכניות התקפות הרלוונטיות, בין אם לגנות, למרתפים וכד'. לא ניתן להסב זכויות בניה אלה לשימושים ומטרות אחרות, או להעבירן למיקום אחר בבנין.

**ד. הוראות בינוי**

1. בתכנית מוצעת למגרש המיועד לבניה צמודת קרקע במתחם מגורים בבניה נמוכה – כל הוראות הבינוי יהיו בהתאם לתכניות התקפות החלות על המגרש נשוא התכנית – לרבות קווי בניין, תכסית, מס' קומות, גובה, הוראות בינוי לגנות מרתפים ובריכות וכיוצ"ב.
2. התכנית תתייחס לנתוני המגרש ולסביבתו באופן המבטיח כי הבינוי המתקבל כתוצאה מהתכנית המוצעת אינו סותר את הוראות התכניות התקפות החלות על המגרש ואינו חורג מהמצב הקיים בסביבה. זאת לרבות התייחסות והתאמה למפלסי קרקע במגרש, ברחוב ובמגרשים הסמוכים, כניסות למגרש ומיקום חניות, מיקום תשתיות, טיפול בחזיתות, גדרות ופיתוח ועוד.
3. בתכנית הכוללת פיצול צמודי קרקע קיימים או מאושרים (קוטג'ים) יתאפשרו דירות גן הכוללות את קומת הקרקע והמרתף, ודירות גג הכוללות את קומה א' וגג הרעפים. תתאפשר חניה בקומת המרתף, קומה זו תהיה מקורה כולה למעט רמפת הירידה למרתף ותשתרע על לא יותר מ- 85% משטח מגרש המגורים.

**5. הנחיות להכנת תכנית מפורטת למגרש עם מסחר מחוץ למתחם המע"ר**

**כללי**

1. על תכנית מפורטת למגרש הכולל יעוד מסחרי מחוץ למתחם המע"ר לעמוד בהנחיות הכלליות להכנת תכנית מפורטת למתחם הבניה שבו מבוקשת התכנית.
2. יחידת מסחר או משרד במגרש ביעוד מגורים תהיה בשטח שלא יפחת מ 40 מ"ר.
3. תכנית מפורטת במגרש ביעוד מסחרי או הכולל גם יעוד מסחרי תבטיח שמירה על זכויות הבניה התקפות למסחר ומימושן במסגרת מימוש התכנית, כנדרש בתכנית המתאר רע/3000.

**6. הנחיות תנועה וחניה**

**כללי**

1. ההנחיות מצורפות במספר גליונות בקנ"מ 1:1000 עפ"י חלוקה לאזורי התייחסות.
2. בגליונות התנועה מסומנים רוחבים עתידיים לרחובות השונים, תכנית מפורטת תכלול הקצאת שטח להרחבת זכות הדרך, בהתאם לרוחב הדרך כמסומן.
3. הרחבת זכות הדרך בהתאם לנספח תבוצע באופן סימטרי משני צידי הרחוב, אלא אם סומן אחרת בצבע או במידה.
4. הנספח אינו קובע בכל הנוגע לקווי הבניין.