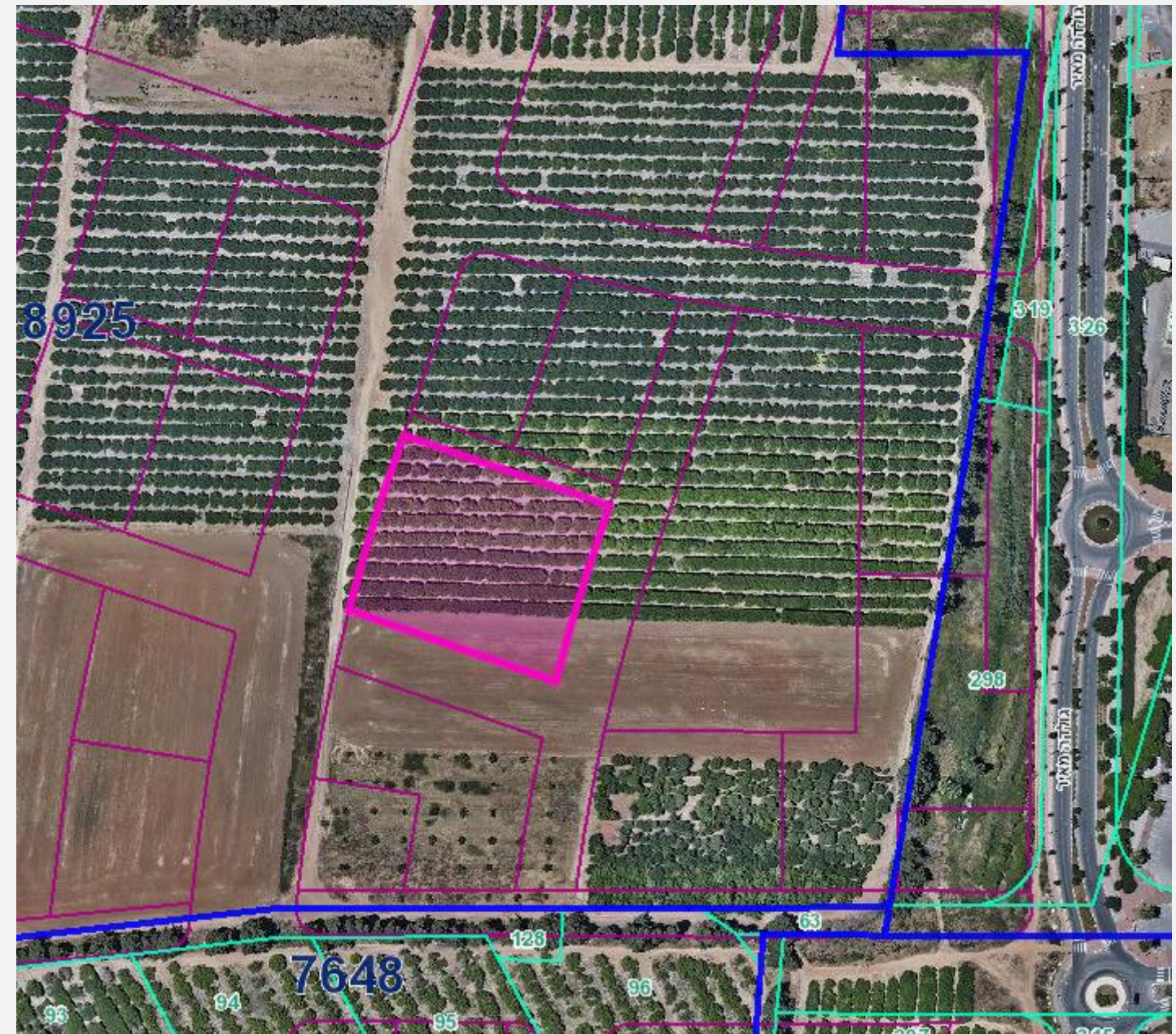


ויצמן | רעננה מערב

גוש 8925
חלקה זמנית 2054
מגרש 124
שטח 4.7 דונם
מוצע 158 יח"ד

בן לוי
אדריכלים ומתכנני ערים

תאריך: 29.9.25





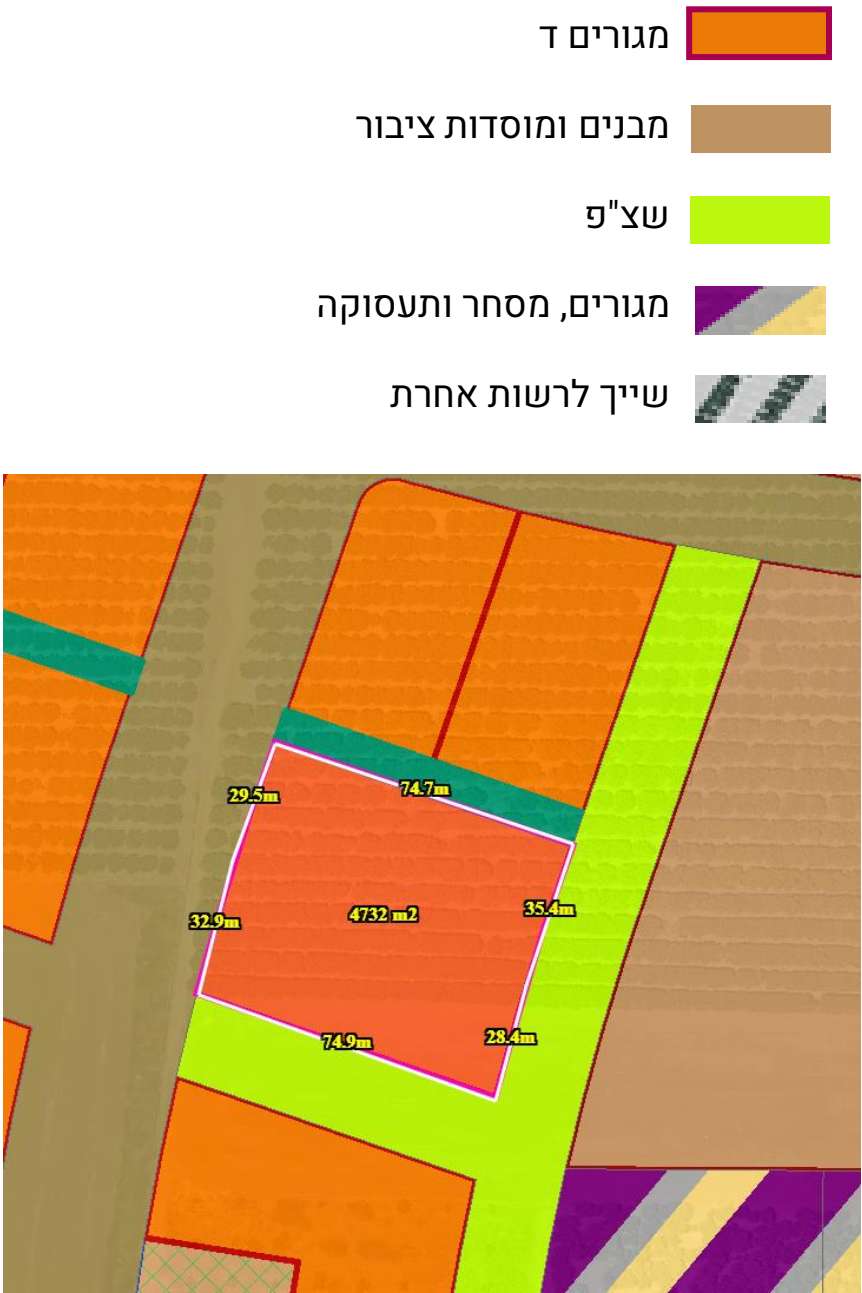
גוש 8925
חלקה זמנית 2054
מגרש 124



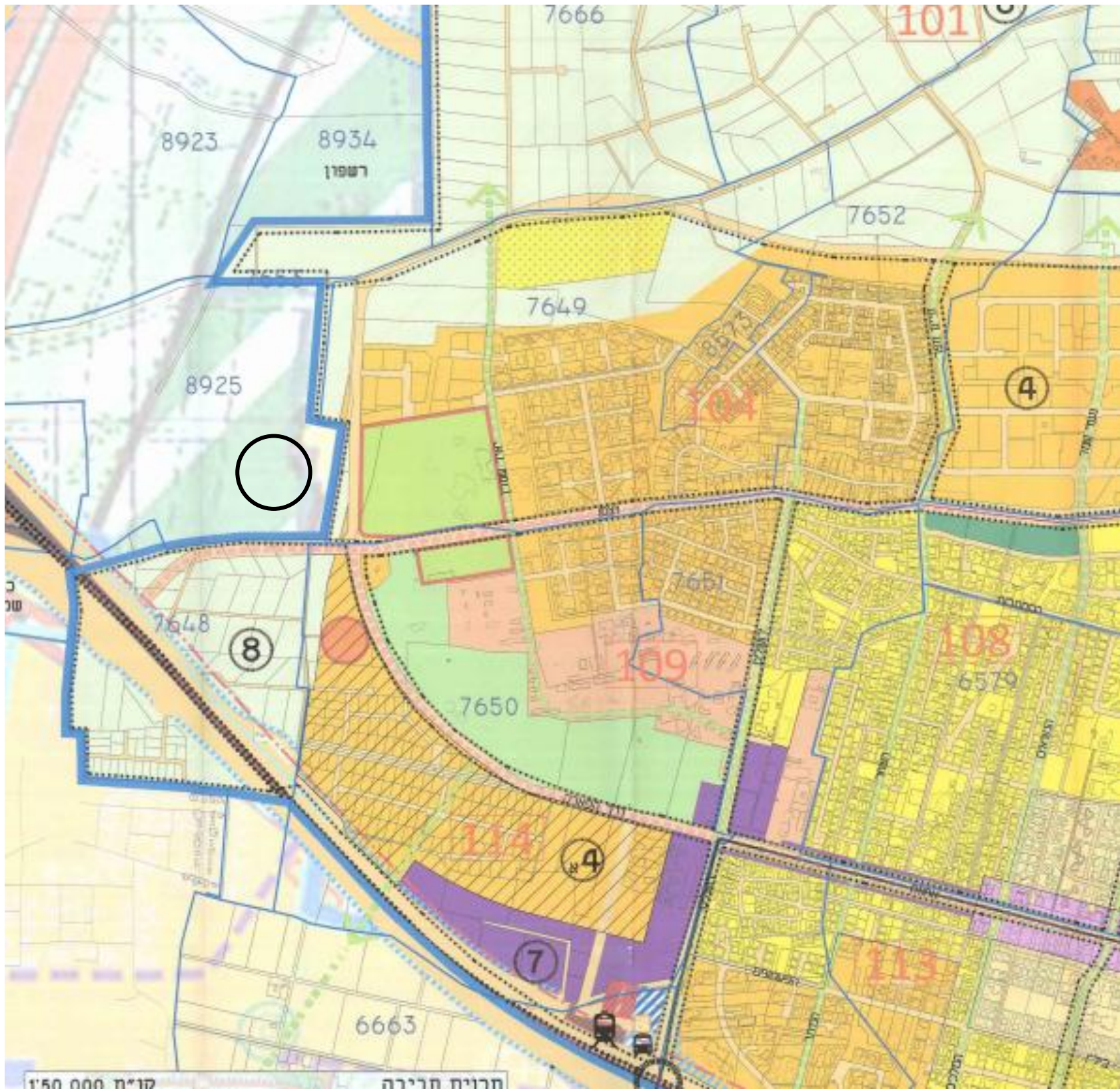


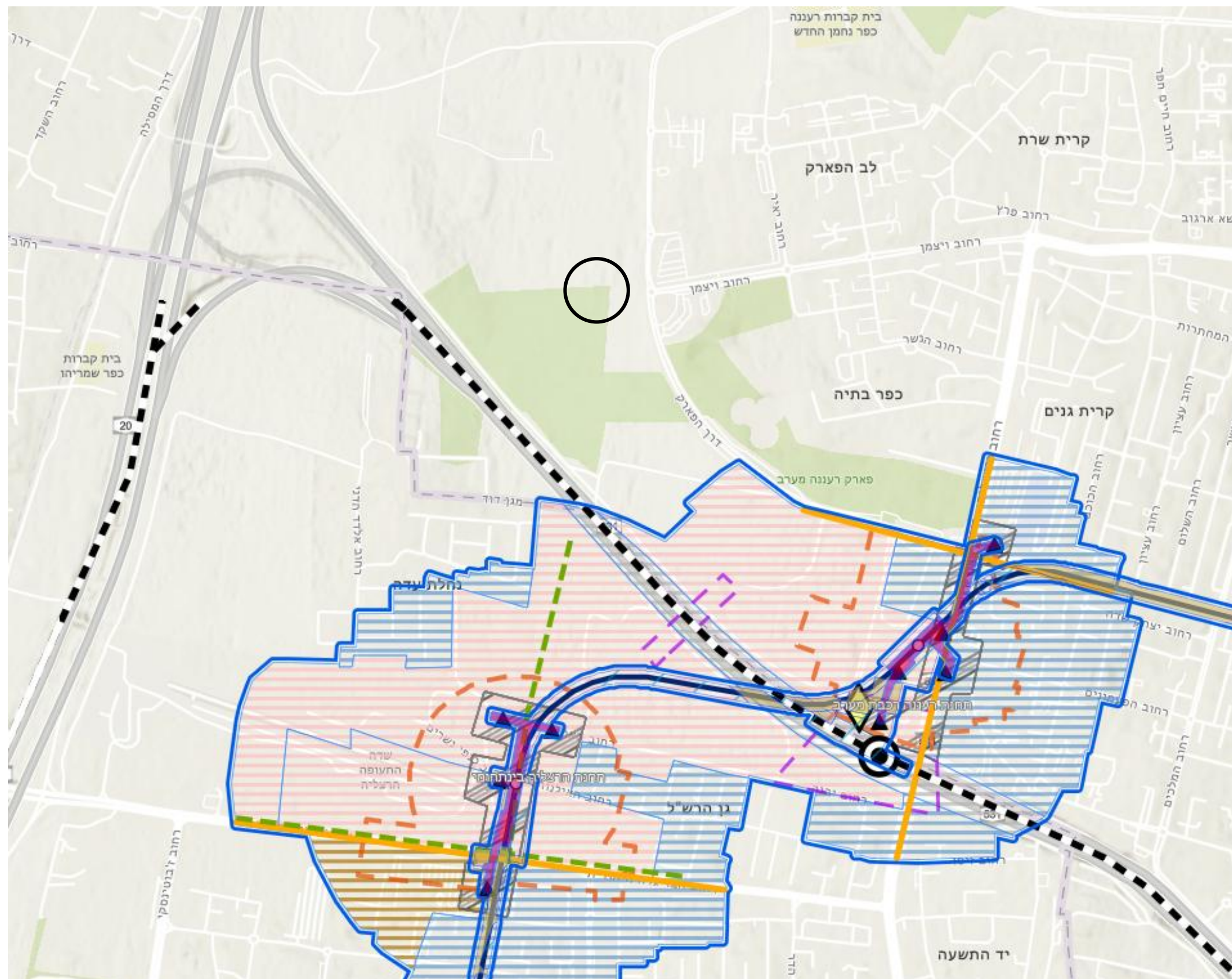


מתוך GIS רעננה, 2025



ניתוח סטטוטורי

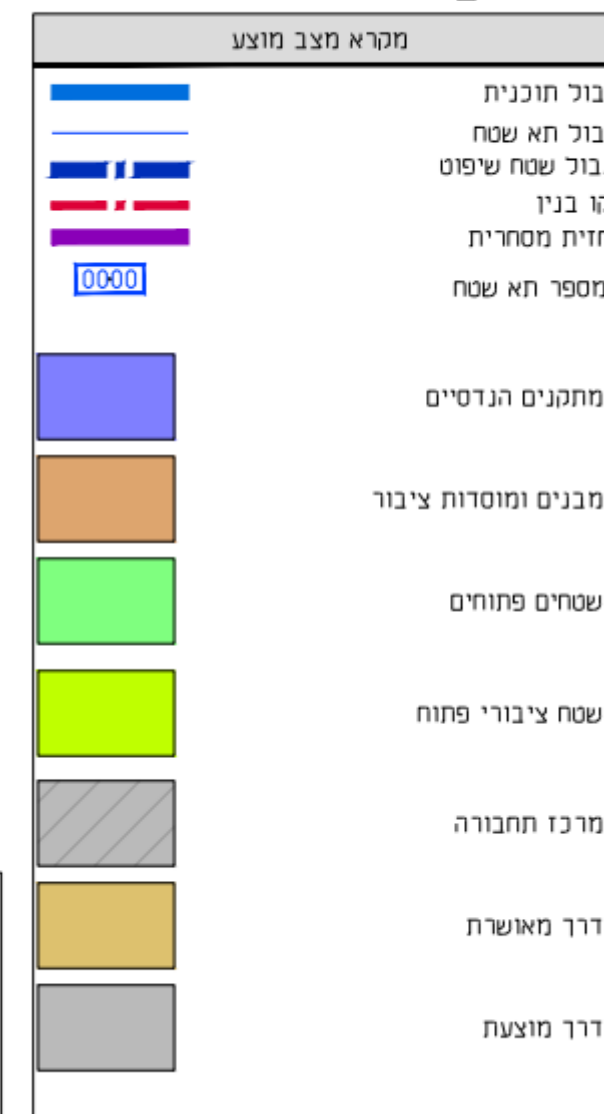
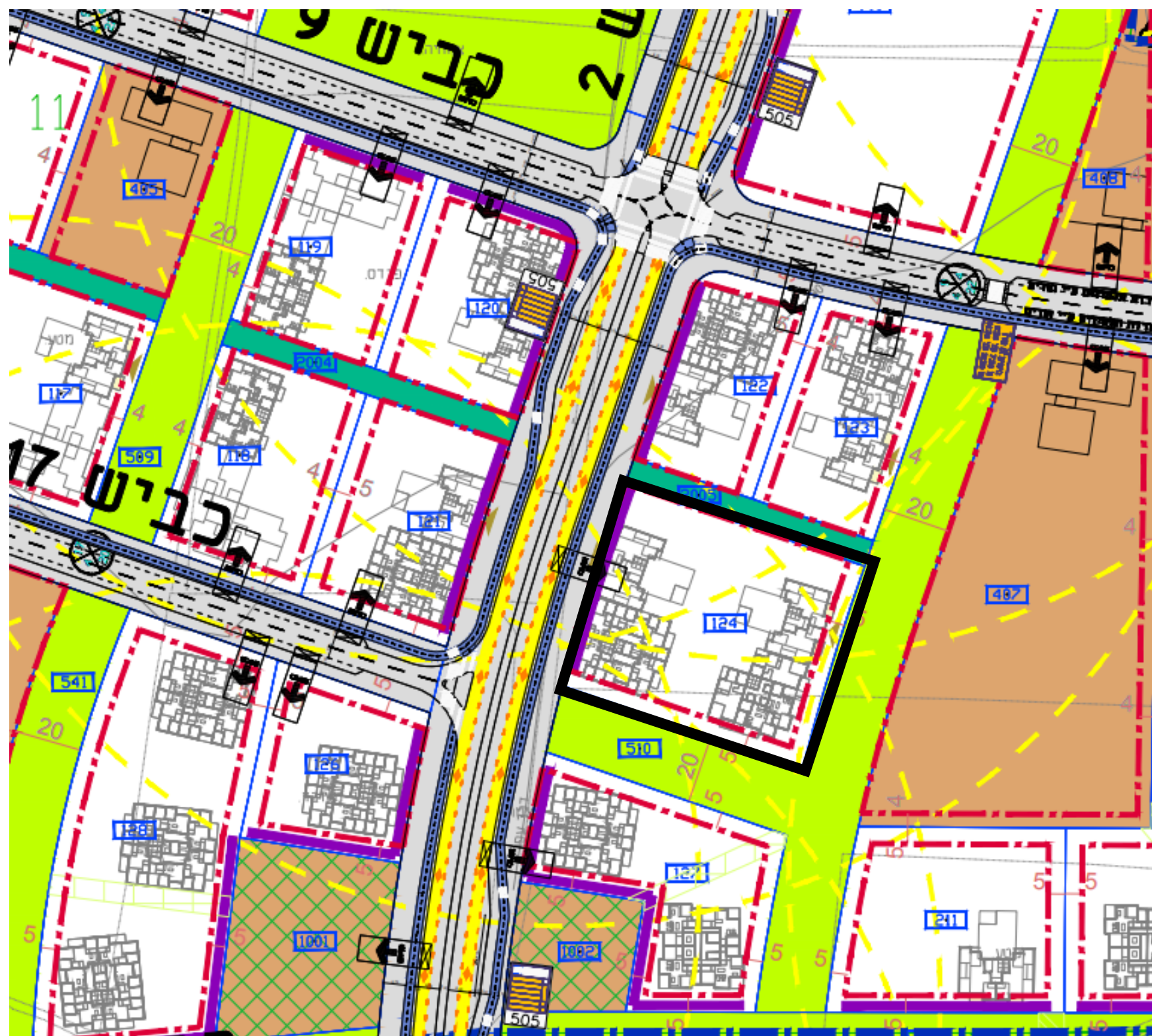


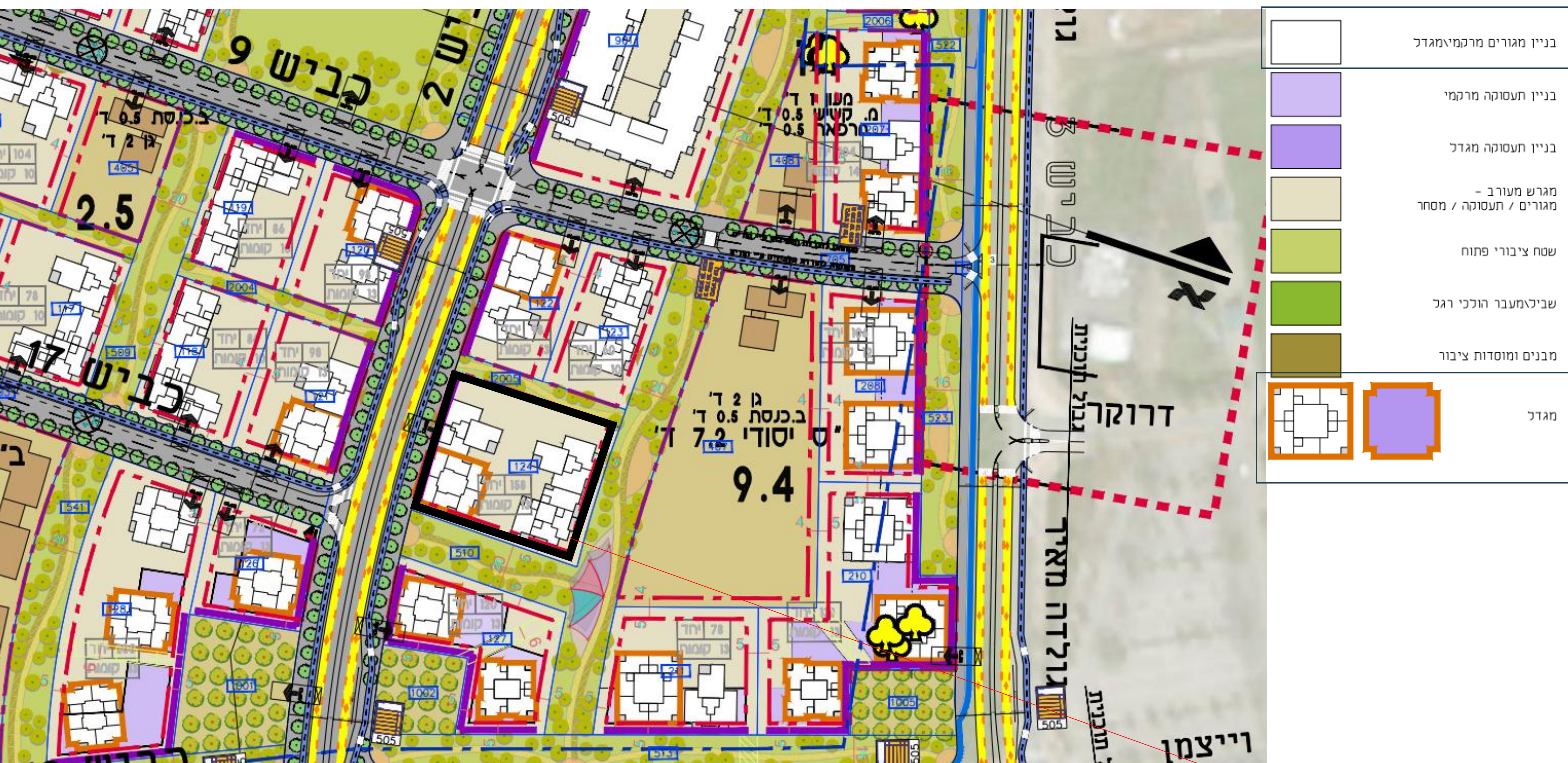




מגורים ד	
דיוור מיוחד	
מבנים ומוסדות ציבור	
שטחים פתוחים	
שטח ציבורי פתוח	
כנר עירונית	
דרך מאושרת	
דרך מוצעת	
שביל	
מגורים, מסחר ותעסוקה	

מקרא



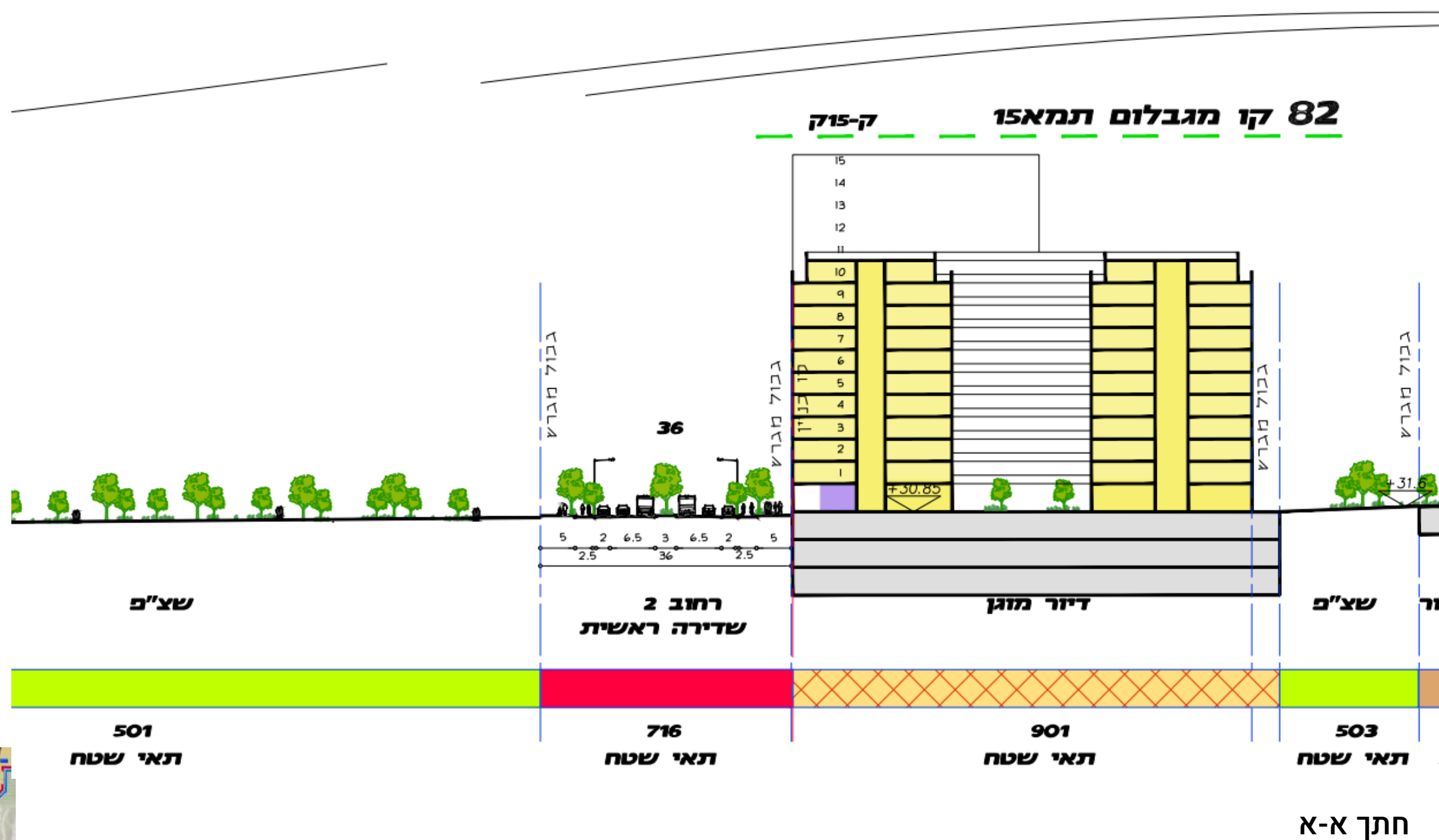


13 קומות, 158 יח"ד

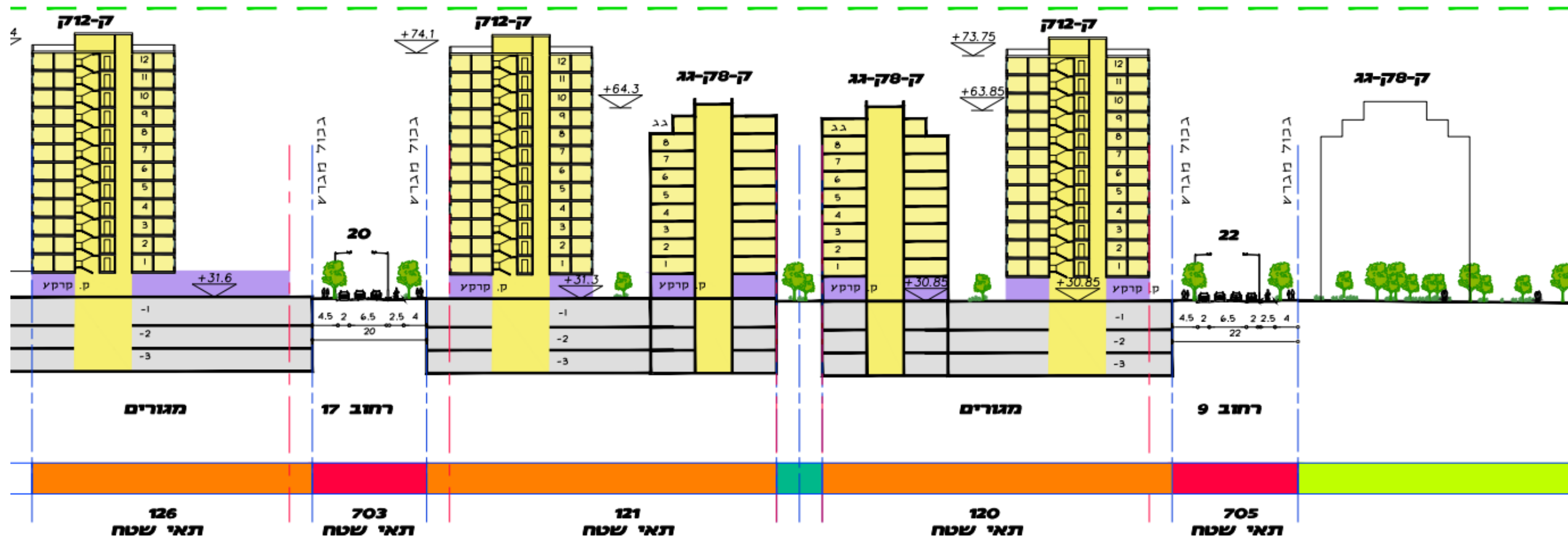


- מישור אופקי
- מישור קוני
- מגנליה
- אזור סיכון ציפורים אי
- מפלס רעש רכבת 50 דבא
מבני ציבור לילה
- מפלס רעש כבישים 59 דבא
מבני ציבור
- מפלס רעש כבישים 64 דבא
מגורים

בתאי שטח אשר חלות עליהן יותר
מהגבלת גובה אחת, יתבסס התכנון
על הגבלת הגובה המחמירה.



82



חתך ב-ב



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	101 - 124, 126 - 141, 143, 144, 146 - 148

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים.
	2. מסחר בקומת קרקע.
	3. שימושים משותפים לרווחת הדיירים בקומת הקרקע בלבד כגון מועדון דיירים.
	4. שימושים נלווים לרבות מתקנים טכניים, מחסנים דירתיים.
	5. לא יותרו שימושים ציבוריים.

4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. בינוי
	א. הבינוי לאורך חזיתות המגרש יהיה רציף ככל הניתן, בצומת מפגש בין רחובות תמוקם בניה גבוהה.
	ב. זיקות ההנאה ישמשו כמעבר ציבורי רגלי בכל שעות היממה, לא תותר הצבת גדרות ו/או מחסומים מכל סוג.
	2. סוגי וגודל דירות:
	א. לפחות 25% ממספר יחידות הדיור בכל מגרש, או במספר מגרשים המוגשים במסגרת היתר יחיד, תהיינה יחידות דיור קטנות כהגדרתן בתכנית זו בשטח כולל של עד 75 מ"ר ברוטו (כולל ממ"ד ככל וקיים) + מרפסת בשטח 15 מ"ר.
	ב. לא יופנו חצרות דירות גן כלפי הרחוב.
	3. שילוב שימושים משותפים לרווחת הדיירים בקומת הקרקע בלבד.
	4. שימוש מסחר יותר בתאי שטח בהם מסומנת חזית מסחרית.
	5. ביח"ד ששטחן עולה על 120 מ"ר שטח עיקרי לדירה כולל ממ"ד יהיה ניתן לאשר ההקמת יחידת משנה אחת למגורים ("דיורית") כהגדרתה בסעיף 1.9 (הגדרות). הדיורית תיכלל בהיתר הבניה המקורי של יחדת הדיור.

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט					
										מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						
2370	(2)	(2)	(2)	(2)	5	(1) 13	48	158	50	19950	7110	15010	4694		124		מגורים ד'

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מספר הקומות ובנוסף קומה טכנית.

(2) לפי מסומן בתשריט.

שטח עיקרי : 15,010 מ"ר

שטח שרות : 7,110 מ"ר

שטח מרפסות בנוסף : 2,370

שטח שרות תת קרקעי : 19,950 מ"ר

גובה : 48 מ'+ קומה טכנית

תכסית : 50%

קומות : 13 כולל קרקע וגג

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

הוראות טבלה 5:

- א. תוספת שטח עקרי בסך 200 מ"ר לכל בניין עבור שטחים משותפים: מועדון דיירים, חדרי כושר, חדרי פעילות משותפת וכיו"ב. שטחים אלה לא יוצמדו לדירות אלא ירשמו במסגרת הרכוש המשותף
- ב. ביעודים: מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, מרכז תחבורה, תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנת השנאה בהיקף של עד 1000 מ"ר ושטחים למתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף של עד 300 מ"ר למתקן בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.10 ס.ק. ב' (הגז הטבעי) וסעיף 6.9 ס.ק. א' (חשמל) לתכנית.
- ג. הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה (שטח עיקרי ושטח שירות) וקומות ממעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת
- ד. הגובה המירבי, המותר לבניה המצויין בטבלה כולל כל חלקי המבנה, קומה טכנית, לרבות חדרי יציאה לגג, מתקנים טכניים וכו'.
- ה. פיתוח ובניה בשצ"פ תא שטח 501:
- תותר הקמת יותר ממבנה אחד בתא שטח.
- שטח מסחרי בשצ"פ או בפארק/גן ציבורי לא יעלה על רבע מסך שטחי הבניה המותרים, כמפורט בטבלה.
- ו. שטח ממוצע ליח"ד שאינה קטנה עומד על 95 מ"ר עיקרי + ממ"ד.
- ז. סה"כ דירות קטנות בתכנית - 25% יח"ד מסה"כ יח"ד בשטח עיקרי 63 מ"ר + ממ"ד ליח"ד ובנוסף 300 יח"ד קטנות מיוחדות באזור התעסוקה ממוקמות בתאי שטח 219-214 ביעוד מעורב מגורים, מסחר ותעסוקה בשטח שלא יגדל מ- 60 מ"ר שטחים עיקריים + ממ"ד ליח"ד.
- ח. בתאי שטח 304-307 ניתן יהיה להמיר עד 12,500 מ"ר שטח עיקרי ו- עד 6,500 מ"ר שטח שירות מתוך סך שטחים לתעסוקה/מסחר עבור 250 חדרי מלון.
- ט. ביעוד דיור מיוחד תא שטח 901 יתאפשרו עד 200 יח"ד עבור סטודנטים ולכל הפחות 300 יח"ד לדיור מוגן. יח"ד יהיו בשטח כולל ממוצע של 65 מ"ר שטחים ברוטו.
- י. הזכויות בתת"ק, הגובה ומספר הקומות המפורטים בכל תא שטח, הינם לסך כלל השימושים המותרים במגרש.



6.1	בינוי ו/או פיתוח
	1. הבינוי יעשה בכפוף להנחיות מרחביות. 2. מפלס הכניסה מפלס הכניסה הקובעת יותאם למפלס פני הקרקע בסביבתו. בהתאם לתכנית הפיתוח שתוכן. מפלס לשימושים מסחריים ולתעסוקה לאורך הרחוב יהיה סמוך ככל האפשר למפלס פני המדרכה בכדי לאפשר נגישות מיידית להולכי רגל. 3. גובה קומות קומת הקרקע הפונה לרחוב תהיה בגובה של שתי קומות לכל היותר. 4. קומת הגג א. תותר הקמת דירות גג בקומות הגג. ב. תכסית הבניה על הגג לא תעלה על 70% מתכסית הקומה שמתחתיה ג. הבניה על הגג תהיה בנסיגה של 3 מ' לפחות מקו החזית כלפי הרחובות ההיקפיים וככל הניתן בכל ההיקף. 5. מרתפים א. באזורים בהם ייקבע אזור לבתי גידול לעצים יבוצעו בתי גידול לעצים בנפחים אשר יבטיחו צמיחת עצים בוגרים ויכללו פתרונות ניקוז, איטום והשקיה. ב. במקומות בהם נקבע קו בניין 0 למרתפים יש לוודא כי נשמרות הוראות תכנית זו לעניין שטחי חלחול, בתי גידול לצמחיה, מעבר תשתיות ועיצוב עירוני. ג. פני המרתף ופתחי האוורור לא יבלטו מפני הקרקע הסופיים. ד. ניתן יהיה להקים מרתפים משותפים עבור שני מגרשים או יותר ללא תלות בין מיקום החניה לבין גבולות המגרש. במקרים אלו תירשם זיקת מעבר לרכב בין המגרשים בכל שטחי המרתף הדרושים לשם כך, לרבות רמפות, מיסעות וכו' בתנאי שיוגש תחת היתר אחד. ה. מחסנים יותרו בתת הקרקע בלבד.



6. קומות טכניות תהיינה מוצנעות ככל הניתן.
7. קווי בניין ומרווחים
- א. קווי בניין קדמיים: חזיתות המבנים ו/או המרפסות יוצמדו לקווי הבניין לאורך 60% מאורך החזית לפחות.
- ב. מרווחים בין המבנים לא יקטנו מ-7 מ' בבניינים בגובה עד 8 קומות ולא יפחתו מ-10 מ' בין בניינים מעל 8 קומות. על אף האמור, בקומות הקרקע ניתן יהיה להצמיד את המבנים במגרש בקירות משותפים ליצירת דופן בינוי רציפה לרחובות/שצ"פ.
- ג. התייחסות פרטנית למבנים פינתיים תינתן במסגרת ההנחיות המרחביות.
- ד. קו בניין למרתפים בחזית ראשית לרחוב יהיה בנסיגה של 2 מ' לפחות בכדי לאפשר נטיעות וגינון למעט תאי שטח בהם יש חזית מסחרית.
8. חזית מסחרית
- בתאי שטח הכוללים חזית מסחרית כפי שמצוין בתשריט יחולו ההוראות הבאות:
- א. השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב וללא מכשול / גידור ביניהם ובין המדרכה. בנוסף ניתן יהיה לייעד שטחים לטובת המסחר גם בקומת המרתף הראשונה.
- ב. בתאי השטח בהם קו הבניין גדול מאפס, המרווח בין קו המגרש לחזית הבניין המסחרית, יתוכנן כהמשכה של המדרכה ויאפשר מעבר ציבורי בכל עת ברוחב שלא יפחת מ-4 מ' (תירשם זיקת הנאה). ניתן יהיה למקם עמודים במרווח זה עד קו הבניין המוגדר.
- ג. תותר הקמת קומת גלריה מעל קומת המסחר במסגרת מניין שטחי הבניה המותרים בנוסף למניין הקומות המוגדר בטבלה.
9. שימושים מעורבים
- א. תחוייב הרחקת אדים וריחות משטחי המסחר המיועדים להסעדה באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין
- ב. יופרדו חדרי האשפה לשימוש מגורים והשימושים השונים האחרים.
- ג. יתוכננו כניסות נפרדות לשימוש מגורים והשימושים השונים האחרים.

6.3	תנאים בהליך הרישוי
	1. תנאי למתן היתר בנייה ראשון יהיה: א. אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1: 500 לכל שטח התכנית או חלק ממנו לפי הוראות בסעיף 6.4. ניתן יהיה להוציא היתר בניה למסוף התחבורה בתא שטח 1001 גם טרם נתנה הוועדה המקומית אישורה לתכניות בינוי ופיתוח לכלל שטח התכנית או למתחם. ב. הכנת סקר אנרגטי לרבות תמהיל וחלופות. ג. תנאי להוצאת היתר בניה למגורים בתחום חוף השרון יהיה השלמת הליך העברת תחום השיפוט ומרחב התכנון. 2. גם לאחר הפסקת פעילות התעופה האזרחית בשדה התעופה בהרצליה נדרש להעביר אל רת"א בקשות להיתר בניה ולהקמת מתקני עזר מכוח תכנית זו בשל הגבלות בניה המושתות ע"י נתיב טיסה. 3. אקוסטיקה: א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת חוות דעת אקוסטית אשר תבחן הן את השלכות המערכות המתוכננות במגרש, מיקומן, והרעש הצפוי מהן, והן את מפלסי הרעש החזויים ממערכות תחבורה כולל כביש 531, מהמערכות הטכניות המתוכננות ומהשימושים השונים בתחומו ובסביבתו, ותקבע את פרטי המיגונים האקוסטיים הנדרשים חוות דעת זו תוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה. ב. היתר הבניה יכלול את המיגון האקוסטי הנדרש בהתאם לחוות הדעת המאושרת. תנאי להוצאת היתר בניה - אישור הגופים המוסמכים להקמת מסתור רעש להגנה מפני רעש מדרך 531 ומסילות הברזל בדמוי קיר או סוללה אקוסטית כפי שמופיע בתשריט ובנספח נופי סביבתי.

5. היה ויוחלט על מערכת פנאומטית לסילוק אשפה יש להגיש נספח סביבתי לאישור היחידה הסביבתית טרם מתן היתר בניה.

7. חיבור העיר ומערכת הדרכים העירוניות לדרך מס' 20 (המאושר בתת"ל 67) לא יבוטלו אלא לאחר שייפתח לתנועה חיבור אחר של רשת הדרכים העירונית לדרך מס' 20.

8. השטחים למסחר ותעסוקה לא יהוו מטרד לשימוש המגורים באותו תא שטח.

9. קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה :

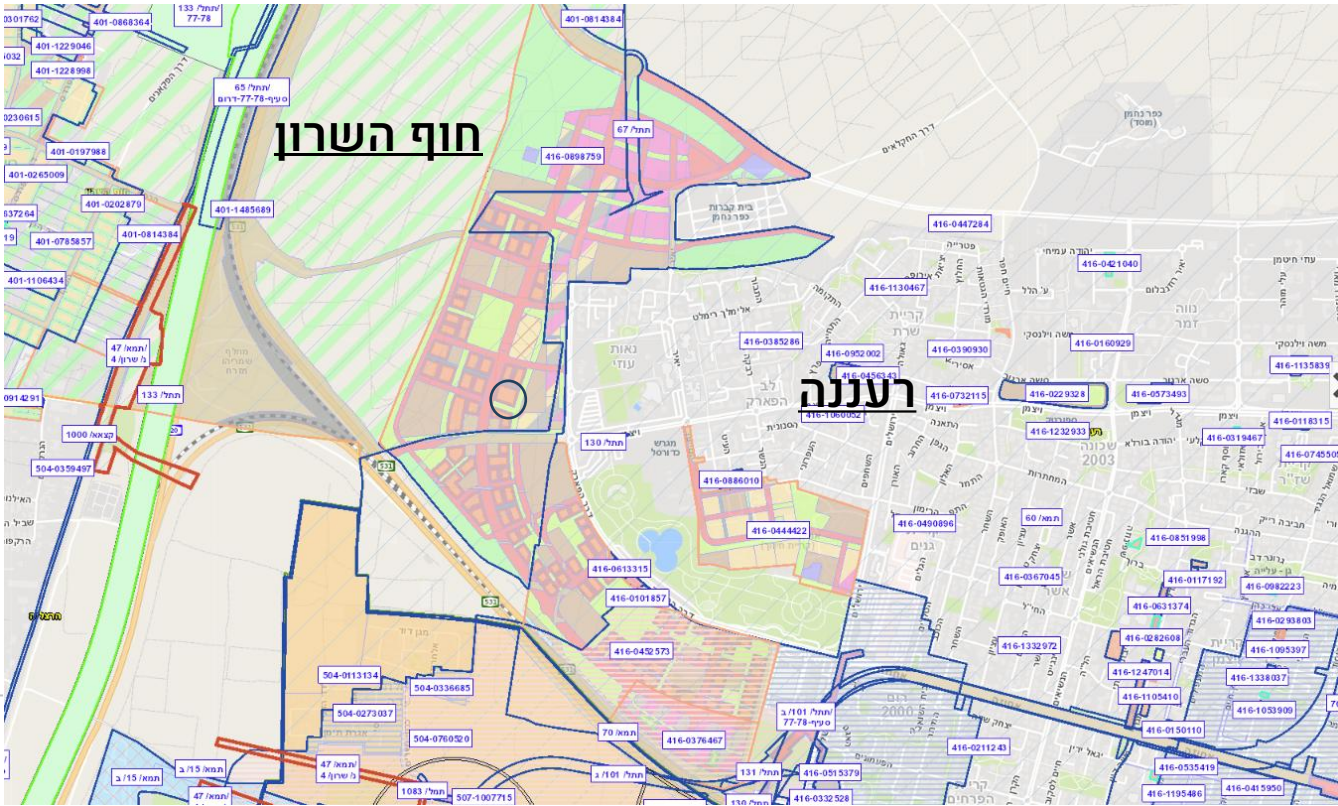
א. בייעודי "תעסוקה", "דיוור מיוחד" ו"מגורים, מסחר ותעסוקה", ובמבני מגורים עם חזית מסחרית תכלול הבקשה להיתר בניה את האמצעים הטכניים והתפעוליים למניעת מטרדי ריחות וזיהום אוויר, לרבות פירים לאוורור מאולץ לכל שימוש רלוונטי, ובכללם למטבחים ולחדרי גרטורים, המשתלבים עם העיצוב האדריכלי של המבנה, וארובות פליטה בגובה שאינו יוצר מטרדים לשימושים במבנה ובסביבתו. יצוינו שטחי חתך נטו של הפירים והארובות, אופן ההתקנה וספיקות המערכות.

ב. לבקשה להיתר יצורפו הנספחים הבאים :

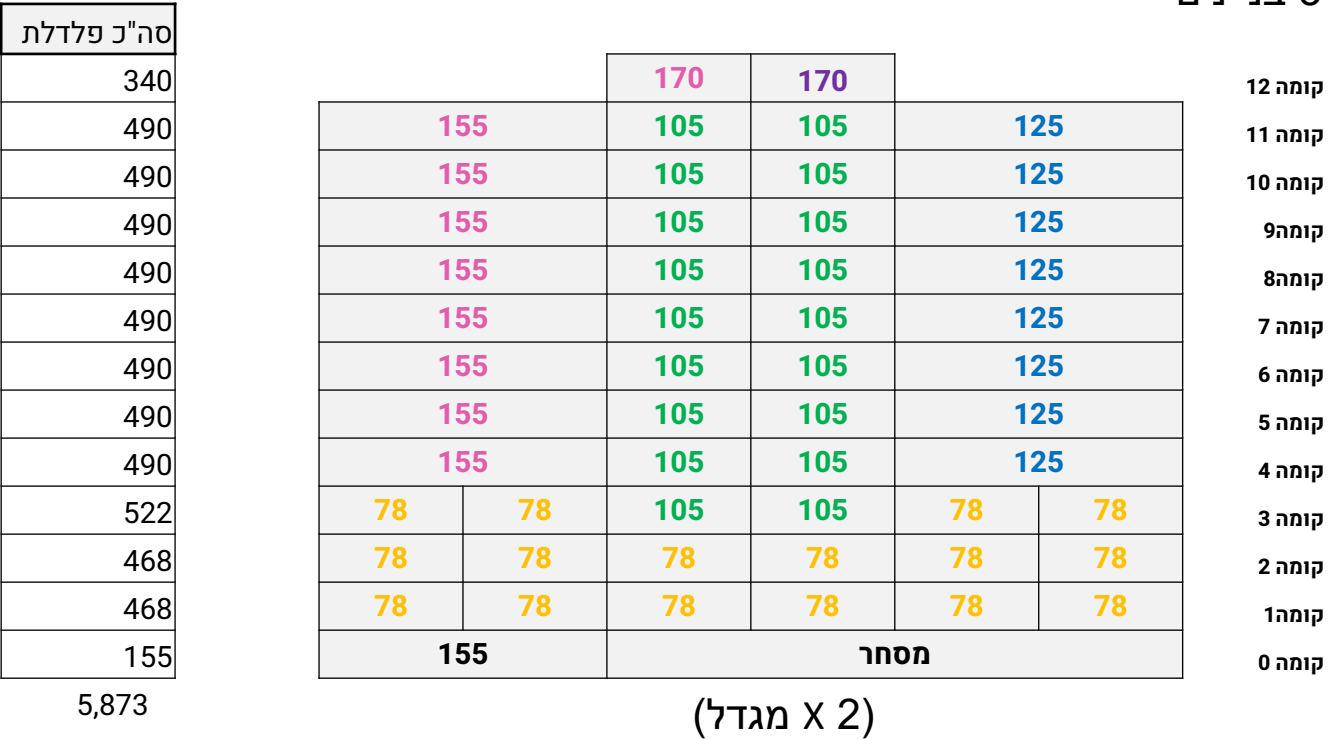
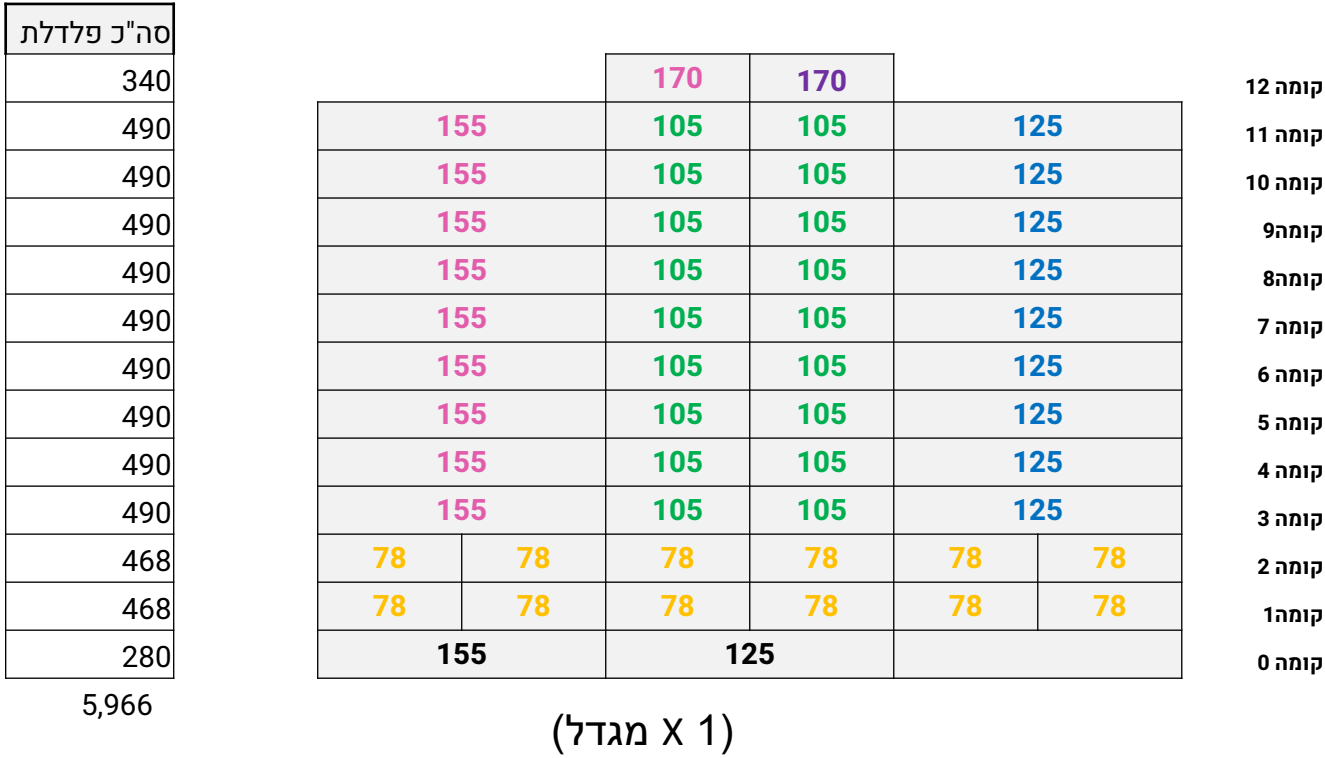
- נספח ביצוע לפי ההנחיות בס' "מניעת מפגעים בעת ההקמה".
- תכנית אוורור וניקת אוויר צח לאישור היחידה לאיכות הסביבה.
- נספח ניהול פסולת לאישור אגף שפ"ע.
- תכנית תאורה לפי ההנחיות בס' "מניעת זיהום אור".
- חוות דעת אקוסטית,
- דו"ח חיזוי קרינה, על פי מיקומי ארונות החשמל, חדרי חשמל והשנאה, פילרים ומקורות קרינה אלקטרומגנטית אחרים.
- נספח מיקרו-אקלימי, ככל שחל שינוי בבינוי ביחס לתכנית הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי, לעניין הצללה שלילית וחיובית ורוחות.

- שטח עיקרי עבור מועדון דיירים/חדרי פעילות לדיירים נכד' –תוספת 200 מ"ר עיקרי
- ממוצע ליח"ד -107 מ"ר כולל ממ"ד (12 מ"ר)
- 25% יח"ד קטנות בשטח 75 מ"ר כולל ממ"ד (12 מ"ר) -40 יח"ד סה"כ
- ביח"ד ששטחן עולה על 120 מ"ר שטח עיקרי לדירה כולל ממ"ד יהיה ניתן לאשר "דיוריות" ששטחה לא עולה על 35 מ"ר ותחשב כחלק מהדירה.
- תכסית הגג 70% מהקומה מעל בנסיגה של 3 מ' הקפי
- 60% אורך החזית הרציפה לרחוב –צמוד לקו הבניין
- ניתן יהיה לייעד שטחי מסחר גם בקומת מרתף ראשונה.
- תנאי להליך רישוי תכנית בינוי ופיתוח 1:500 (ע"פ ברור עם עיריית רעננה הנדסה ,
- התכנית עדיין לא הושלמה וכמו כן טרם הושלם ההליך העברת תחום השיפוט ומרחב התכנון בתחום חוף השרון שלשם החלקה שייכת נכון להיום 29.9.25

- גוש 8925
- חלקה זמנית 2054
- מגרש 124
- שטח 4.7 דונם
- מוצע 158 יח"ד
- שטח עיקרי : 15,010 מ"ר
- שטח שרות : 7,110 מ"ר
- שטח מרפסות בנוסף : 2,370
- שטח שרות תת קרקעי : 19,950 מ"ר
- גובה : 48 מ'+ קומה טכנית
- תכסית : 50%
- קומות : 13 כולל קרקע וגג



אופציה א: 2 מגדלים זהים ומגדל שלישי עם שינויים בקומת קרקע
3 בניינים



(2 X בניין)

אופציה ב: שני מגדלים זהים ובניין מרקמי

3 בניינים

		165			
		150		150	
		150		150	
12 קומה	125	105	78	78	105
11 קומה	125	105	78	78	105
10 קומה	125	105	78	78	105
9 קומה	125	105	78	78	105
8 קומה	125	105	78	78	105
7 קומה	125	105	78	78	105
6 קומה	125	105	78	78	105
5 קומה	125	105	78	78	105
4 קומה	125	105	78	78	105
3 קומה	125	105	78	78	105
2 קומה	125	105	78	78	105
1 קומה	125	105	78	78	105
0 קומה	מסחר		לובי		מועדון

(2 X מגדל)

סה"כ פלדלת
330
600
600
616
616
616
616
616
616
616
616
616
616
0

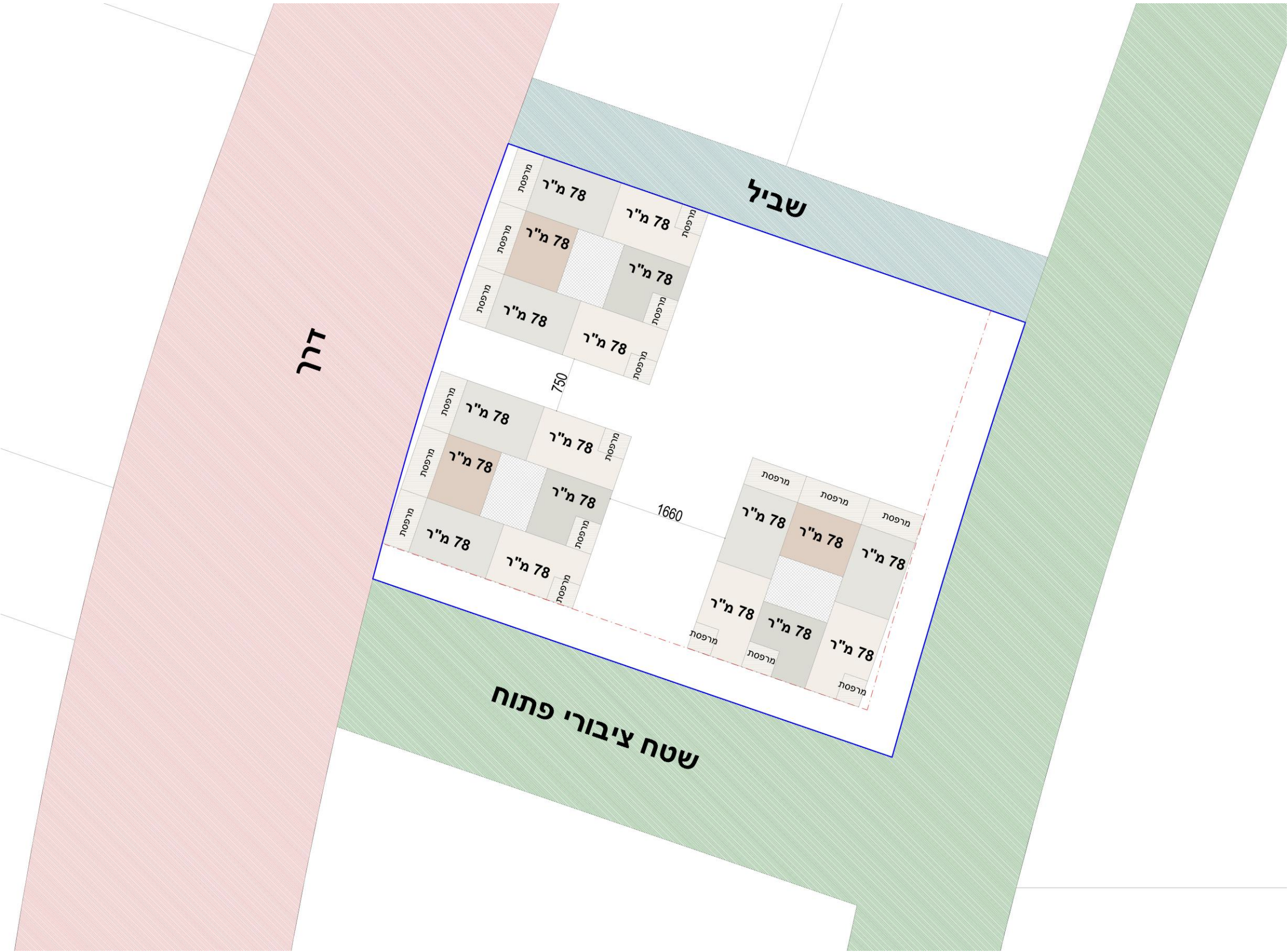
7,074

		165			
		125		125	
		125		125	
12 קומה	105	125	125	125	105
11 קומה	105	125	125	125	105
10 קומה	105	125	125	125	105
9 קומה	105	125	125	125	105
8 קומה	105	125	125	125	105
7 קומה	105	125	125	125	105
6 קומה	105	125	125	125	105
5 קומה	105	125	125	125	105
4 קומה	105	125	125	125	105
3 קומה	105	125	125	125	105
2 קומה	לובי		מועדון		
1 קומה	135	135			
0 קומה					

(1 X מרקמי)

סה"כ פלדלת
0
0
0
165
380
460
460
460
460
460
460
0
270

3,575





תכנון מוצע

סקיצה תכנונית

אופציה ב:

מבוא רקע ניתוח סטטוטורי **תכנון מוצע** מסמכי התכנית הדמיות

