

תכנית מתאר מקומית: 416-1226273**סעיף: 2**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 2025015 בתאריך: 10/11/2025

שם: רע/756 – חפץ חיים החיל
 שטח התוכנית: 2,578.000 מ"ר
 סמכות: ועדה מחוזית

יחס
 החלפה
לעלי עניין:
 לתכנית
 רע/רע/1/324

ייוזם/מגיש: לי רן ייוזם והשקעות בבנייה בע"מ
 א.ש.ל.י חברה לבניין בע"מ
 ניר חן
מתכנן/עורך:

כתובת:
 רחוב חפץ חיים 23, רעננה
 רחוב חפץ חיים 25, רעננה
 רחוב חפץ חיים 27, רעננה
 רחוב החי"ל 26, רעננה
גושים/חלקות לתכנית:
חלקות בשלמותן:
 גוש: 6580 חלקות: 744-745

מטרת הדיון
 דיון בהמלצה להפקדה בפני הועדה המחוזית

מטרת התוכנית:
 התווית תכנית להתחדשות עירונית ובה הריסת מבנים קיימים כולל 48 יח"ד והקמת מתחם מגורים חדש בן 144 יח"ד ברחוב חפץ חיים ברעננה.

עיקרי הוראות התוכנית:
 1. פינוי מבנים קיימים.
 2. קביעת ייעודי הקרקע בתחום התכנית.
 3. קביעת זיקות הנאה למעבר הציבור.
 4. קביעת הוראות לבינוי, עיצוב ופיתוח שטח התכנית בכל היעודים.
 5. קביעת היקף זכויות הבניה בייעודי הקרקע השונים.
 6. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.
 7. קביעת תנאים להריסת מבנים.
 8. ביצוע איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים.

ה ח ל ט ו ת:
 רע/3000 קובעת כי גובה הבניה המותר הינו ק+7+גג וצפיפות מרבית של 28 יח"ד לדונם.
 רע/3000 אינה מאפשרת כלכליות בהתאם למקובל ועל כן נדרש למצוא מכשיר סטטוטורי אחר לצורך התחדשות הבניינים נשוא הדיון.
 התכנית נבדקה מנקודת מבט של התחדשות עירונית בהקשר של תקן 21.
 הבינוי המוצע חורג כאמור מהבינוי הנקבע ע"י רע/3000 לאור המצוין מעלה.
 עוד נבחנה התכנית מנקודת מבט של התחדשות עירונית גם לנושא קווי הבניין ולנושא צפיפות.
 בנוסף נציין כי הבניין הוכרז מספר פעמים כמבנה מסוכן.
 יובהר כי גם תכנית רע/1010+א בפורצות את הוראות רע/3000 בהקשר גובה, קווי בניין וצפיפות.
 על כן, מחליטה הוועדה להמליץ בפני הוועדה המחוזית לאשר את התכנית בכפוף להשלמת הנספחים ותיקונים טכניים הנדרשים בהתאם לאמור בסעיף ו' בחוות הדעת.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20201172	6586	309		קדמת עדן ברנר בע"מ	ברנר 22, רעננה	7

מהות הבקשה:

הארכת תוקף היתר בנייה שניתן בתאריך 12/12/2022 ופג תוקפו בתאריך 12/12/2025 בעוד שלוש שנים נוספות עד לתאריך 12/12/2028.

הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים, 6 יח"ד. והקמת בניין מגורים חדש המכיל: קומת קרקע + 7 קומות עם 15 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף חניה משותף עם חלקה צמודה ברח' ברנר 22 עם סה"כ 48 חניות, במסגרת תמ"א 38 ורע/מק/1010. פיתוח שטח וגדרות. לפרויקט מוצע קיר משותף חלקי עם הבניין ברח' ברנר 20.

2	20201170	6586	308		קדמת עדן ברנר בע"מ	ברנר 20, רעננה	10
---	----------	------	-----	--	--------------------	----------------	----

מהות הבקשה:

הארכת תוקף היתר בנייה מספר 20220200 שניתן בתאריך 12/12/2022 ופג תוקפו בתאריך 12/12/2025 בעוד שלוש שנים נוספות עד לתאריך 12/12/2028.

הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים, 6 יח"ד והקמת בניין מגורים חדש המכיל: קומת קרקע + 7 קומות עם 15 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף חנייה משותף עם חלקה צמודה ברחוב ברנר 22 עם סה"כ 48 חניות, במסגרת תמ"א 38 ותכנית רע/מק/1010 א', עבודות פיתוח שטח וגדרות, לפרויקט מוצע קיר משותף חלקי עם בניין ברחוב ברנר 22.

3	20201396	6583	219		לי רן ייזום והשקעות בבניה בע"מ ע"י מרק אבדיב	יהודה הלוי 6, רעננה	12
---	----------	------	-----	--	--	---------------------	----

מהות הבקשה:

הארכת תוקף היתר בנייה מספר 20220167 שניתן בתאריך 07/11/2022 ופג תוקפו בתאריך 07/11/2025 בעוד שלוש שנים נוספות עד לתאריך 07/11/2028.

הריסת מבנה קיים והקמת בניין מגורים חדש המכיל: קומת קרקע + 6 קומות + קומת גג חלקית עם סה"כ 16 יח"ד מעל שתיים וחצי קומות מרתפים.

4	20190058	6581	648		לי רן ייזום והשקעות בבניה בע"מ	אחוזה 42, רעננה	14
---	----------	------	-----	--	--------------------------------	-----------------	----

מהות הבקשה:

הארכת תוקף היתר בנייה מספר 20220167 שניתן בתאריך 07/11/2022 ויפוג תוקפו בתאריך 07/11/2025 בעוד שלוש שנים נוספות עד לתאריך 07/11/2028.

הריסת מבנים קיימים בני 2 קומות ובניית בית מגורים בן 7 קומות, עבור 14 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף וחדרי יציאה לגג.

מבקש:

הגשה 24/08/2020

* קדמת עדן ברנר בע"מ

קרן היסוד 2 הרצליה

בעל הנכס:

* בעלים עפ"י נסח טאבו באמצעות עו"ד טל שחורי

עורך:

* איתי פידל

מנהל פרויקט:

* מיכאל קרלניק

קרן היסוד 2 הרצליה

אחראי בקשה:

* סמיון נחמקס - בודק תוכניות samyonn@raanana.muni.il

סוג בקשה: בקשה להיתר - תמ"א 38

מספר בקשה ברישוי זמין: 8880811557

כתובת הבניין: ברנר 22, רעננה

שטח מגרש נטו: 500.00 מ"ר

שטח מגרש יחסי: 500.00 מ"ר שטח בניה מותר: 600.00 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 120.00%

גוש וחלקה: גוש: 6586 חלקה: 309 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 2000, 2/292/1, א, 3000, המ/2

שימוש עיקרי תיאור בקשה

בית משותף תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש

מהות הבקשה:

הארכת תוקף היתר בנייה שניתן בתאריך 12/12/2022 ופג תוקפו בתאריך 12/12/2025

בעוד שלוש שנים נוספות עד לתאריך 12/12/2028.

הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים, 6 יח"ד והקמת בניין מגורים חדש המכיל: קומת קרקע + 7 קומות עם 15 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף חנייה משותף עם חלקה צמודה ברחוב ברנר 20 עם סה"כ 48 חניות, במסגרת תמ"א 38 ותכנית רע/מק/1010 א', עבודות פיתוח שטח וגדרות, לפרויקט מוצע קיר משותף חלקי עם בניין ברחוב ברנר 20.

פירוט הבקשה:

. הריסת בניין קיים בן 6 יח"ד בשלוש קומות על עמודים.

2. הקמת בניין מגורים חדשים המכיל:

מרתף חניה משותף עם חלקה צמודה בצד הדרומי במפלס 1-, 2-, הכולל סה"כ 48 מקומות חניה, מחסנים דירתיים,

מתקני אופניים, מאגר מים, חדר משאבות;

קומת כניסה הכוללת: 2 יח"ד, מבואת כניסה, חדר מדרגות, מעלית, חדר אשפה, חדר גז;

חמש קומות הכוללות 2 יח"ד בכל קומה;

קומה 6 כוללת שתי דירות דופלקס + חלק התחתון של דירה מקומה שבע;

קומה שבע כוללת דירה אחת + חלק העליון של שתי דירות מקומה שש.

סה"כ בבניין 15 יח"ד חדשות ב- 8 קומות כולל קומת קרקע.

3. הקטנת קווי הבניין במסגרת זכויות כלהלן:

- קו בנין מזרחי לרח' ברנר - 3.0 מ' עפ"י רע/מק/1010א, במקום 5.0 מ' עפ"י תב"ע.

- קו בנין צדדי דרומי - 3.0 מ' עפ"י רע/מק/1010א, במקום 4.0 מ' עפ"י תב"ע.

- קו בנין אחורי מערבי - 3.0 מ' עפ"י רע/מק/1010א, במקום 6.0 מ' עפ"י תב"ע.

- קו בנין צדדי צפוני - 3.0 מ' עפ"י רע/מק/1010א, במקום 4.0 מ' עפ"י תב"ע.

- קו בנין צדדי צפוני בחלק החיבור בין הבניינים - 0.0 מ' בהקלה, במקום 4.0 מ' עפ"י תב"ע.

החלטה:

לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר בנייה שניתן בתאריך 12/12/2022 ופג תוקפו

בתאריך 12/12/2025 בעוד שלוש שנים נוספות עד לתאריך 12/12/2028.

הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים, 6 יח"ד והקמת בניין מגורים חדש המכיל: קומת קרקע + 7 קומות עם 15 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף חנייה משותף עם חלקה צמודה ברחוב ברנר 20 עם סה"כ 48 חניות, במסגרת תמ"א 38 ותכנית רע/מק/1010

א', עבודות פיתוח שטח וגדרות, לפרוייקט מוצע קיר משותף חלקי עם בניין ברחוב ברנר 20.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

מבקש:

הגשה 24/08/2020

* קדמת עדן ברנר בע"מ

קרן היסוד 2 הרצליה

בעל הנכס:

* בעלים עפ"י נסח טאבו באמצעות עו"ד טל שחורי

עורך:

* איתי פידל

מנהל פרויקט:

* מיכאל קרלנק

קרן היסוד 2 הרצליה

אחראי בקשה:

* סמיון נחמקס - בודק תוכניות samyonn@raanana.muni.il

סוג בקשה: בקשה להיתר - תמ"א 38

מספר בקשה ברישוי זמין: 6104713365

כתובת הבניין: ברנר 20, רעננה

שטח מגרש נטו: 500.00 מ"ר

שטח מגרש יחסי: 500.00 מ"ר שטח בניה מותר: 600.00 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 120.00%

גוש וחלקה: גוש: 6586 חלקה: 308 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 2000, 2/292/1, א, 3000, המ/2

שימוש עיקרי תיאור בקשה

בית משותף תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש

מהות הבקשה:

הארכת תוקף היתר בנייה מספר 20220200 שניתן בתאריך 12/12/2022 ופג תוקפו בתאריך

12/12/2025, בעוד שלוש שנים נוספות עד לתאריך 12/12/2028.

הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים, 6 יח"ד והקמת בניין מגורים חדש המכיל: קומת קרקע + 7 קומות עם 15 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף חנייה משותף עם חלקה צמודה ברחוב ברנר 22 עם סה"כ 48 חניות, במסגרת תמ"א 38 ותכנית רע/מק/1010 א', עבודות פיתוח שטח וגדרות, לפרויקט מוצע קיר משותף חלקי עם בניין ברחוב ברנר 22.

פירוט הבקשה:

. הריסת בניין קיים בן 6 יח"ד בשלוש קומות על עמודים.

2. הקמת בניין מגורים חדשים המכיל:

מרתף חניה משותף עם חלקה צמודה בצד הדרומי במפלס 1-, 2-, הכולל סה"כ 48 מקומות חניה, מחסנים דירתיים,

מתקני אופניים, מאגר מים, חדר משאבות;

קומת כניסה הכוללת: יח"ד אחת, מבואת כניסה, חדר מדרגות, מעלית, חדר אשפה, חדר גז;

שבע קומות הכוללות 2 יח"ד בכל קומה;

סה"כ בבניין 15 יח"ד חדשות ב- 8 קומות כולל קומת קרקע.

3. הקטנת קווי הבניין במסגרת זכויות כלהלן:

- קו בנין מזרחי לרח' ברנר - 3.0 מ' עפ"י רע/מק/1010, במקום 5.0 מ' עפ"י תב"ע.

- קו בנין צדדי צפוני - 3.0 מ' עפ"י רע/מק/1010, במקום 4.0 מ' עפ"י תב"ע.

- קו בנין אחורי מערבי - 3.0 מ' עפ"י רע/מק/1010, במקום 6.0 מ' עפ"י תב"ע.

- קו בנין צדדי דרומי - 3.0 מ' עפ"י רע/מק/1010, במקום 4.0 מ' עפ"י תב"ע.

- קו בנין צדדי דרומי בחלק החיבור בין הבניינים - 0.0 מ' בהקלה, במקום 4.0 מ' עפ"י תב"ע.

החלטה:

לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר בנייה מספר 20220200 שניתן בתאריך 12/12/2022

ופג תוקפו בתאריך 12/12/2025, בעוד שלוש שנים נוספות עד לתאריך 12/12/2028.

הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים, 6 יח"ד והקמת בניין מגורים חדש המכיל: קומת קרקע + 7 קומות עם 15 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף חנייה משותף עם חלקה צמודה ברחוב ברנר 22 עם סה"כ 48 חניות, במסגרת תמ"א 38 ותכנית רע/מק/1010 א', עבודות פיתוח שטח וגדרות, לפרויקט מוצע קיר משותף חלקי עם בניין ברחוב ברנר 22.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

מבקש:

הגשה 18/10/2020

* לי רן ייזום והשקעות בבניה בע"מ ע"י מרק אבדייב

התדהר 2 רעננה

בעל הנכס:

* לוי עופרה ויהודה

עורך:

* יגאל שמייע

אחראי בקשה:

* סמיון נחמקס - בודק תוכניות samyonn@raanana.muni.il

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000032012

כתובת הבניין: יהודה הלוי 6, רעננה

גוש וחלקה: גוש: 6583 חלקה: 219 יעוד: אזור מגורים ב

תכנית: 416-0535419, 3000, המ/2, 292/1 א

שימוש עיקרי תיאור בקשה

בית משותף בבניה בניה חדשה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

הארכת תוקף היתר בנייה מספר 20220167 שניתן בתאריך 07/11/2022 ופג תוקפו בתאריך 07/11/2025 בעוד שלוש שנים נוספות עד לתאריך 07/11/2028.

הריסת מבנה קיים והקמת בניין מגורים חדש המכיל: קומת קרקע + 6 קומות + קומת גג חלקית עם סה"כ 16 יח"ד מעל שתיים וחצי קומות מרתפים.

פירוט הבקשה:

1. הריסת מבנה חד קומתי.

2. הקמת בניין מגורים חדש על פי תב"ע נקודתית הכולל:

2.5 קומות מרתפי חניה הכוללים 27 מקומות חניה ומחסנים דירתיים;

קומת כניסה הכוללת: מבואת כניסה, חדר מדרגות, מעלית, מועדון דיירים, חדר אשפה, חדר עגלות וחדר גז; שש וחצי קומות לפי הפרוט להלן:

קומה ראשונה, שניה, שלישית רביעית וחמישית הכוללות 3 יח"ד בכל קומה;

קומה שישית ושביעית הכוללת דירת דופלקס אחת;

סה"כ בבניין 16 יח"ד חדשות ב- 7.5 קומות כולל קומת קרקע.

שתיים וחצי קומות מרתף בשטח של 1373.19 מ"ר הכוללים:

1161.88 מ"ר - חניה תת קרקעית;

211.31 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים;

ק + 6.5 קומות בשטח של 1892.93 מ"ר שטחים עיקריים + 499.83 מ"ר שטחי שירות.

ה ח ל ט ה:

לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר בנייה מספר 20220167 שניתן בתאריך 07/11/2022 ופג תוקפו בתאריך 07/11/2025 בעוד שלוש שנים נוספות עד לתאריך 07/11/2028.

הריסת מבנה קיים והקמת בניין מגורים חדש המכיל: קומת קרקע + 6 קומות + קומת גג חלקית עם סה"כ 16 יח"ד מעל שתיים וחצי קומות מרתפים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

מבקש:

הגשה 16/01/2019

* לי רן יזום והשקעות בבניה בע"מ

התדהר 1 רעננה

בעל הנכס:

* בעלים עפ"י נסח רישום ע"י עו"ד קרייצברג

עורך:

* שמיע יגאל

אחראי בקשה:

* צבי גלבפיש** zvig@raanana.muni.il

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 2535019846

כתובת הבניין: אחוזה 42, רעננה

שטח מגרש נטו: 900.00 מ"ר

שטח מגרש יחסי: 900.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6581 חלקה: 648 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: א, 171/1, א, 292/1, א, 3000, 416-0552562, המ/9, מק/824

שימוש עיקרי תיאור בקשה

בית משותף בניה חדשה

מהות הבקשה:

הארכת תוקף היתר בנייה מספר 20220197 שניתן בתאריך 30/11/2022 ויפוג תוקפו בתאריך

30/11/2025 בעוד שלוש שנים נוספות עד לתאריך 30/11/2028.

הריסת מבנים קיימים בני 2 קומות ובניית בית מגורים בן 7 קומות עם חדרי יציאה לגג,

עבור 14 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף וחדרי יציאה לגג.

פירוט הבקשה:

הבניה המבוקשת כוללת:

בקומת מרתף תחתונה: חדר מדרגות עם מבואה ומעלית, מאגרי מים וחדר משאבות, מדרגות מילוט, 12 מקומות חניה מהן 2 עוקבות, מיסעות ומעברים ו- 3 מחסנים דירתיים.**בקומת מרתף עליונה:** חדר מדרגות עם מבואה ומעלית, מדרגות מילוט, 16 מקומות חניה, 10 מקומות חניה לאופנים, מיסעות ומעברים ו- 5 מחסנים דירתיים.**בקומת הקרקע:** מבואת כניסה, מדרגות ומעלית, חדר אשפה, ושתי דירות גן בנות 5 חדרים כ"א עם גינה פרטית.**בקומה א:** מבואת קומתית מדרגות ומעלית, דירת 5 חדרים עם מרפסת ודירה בת 4 חדרים עם 2 מרפסות.**בקומות ב, ג, ד, ה:** מבואת קומתית מדרגות ומעלית, דירת 5 חדרים עם מרפסת ודירה בת 4 חדרים עם 2 מרפסות.**בקומה ו:** מבואת קומתית מדרגות ומעלית, 2 דירות בנות 4 חדרים עם מרפסת ופרגולה ומדרגות פנימיות לעליה לחדר על הגג.**בקומת הגג:** המשך חדר מדרגות עם יציאה לגג משותף, 2 חדרי גג עם שירותים צמודים ומדרגות פנימיות. לכל דירה מרפסת גג ופרגולה.**בגג עליון:** גגות למערכות טכניות.**בחצר:** פיתוח השטח המשותף עם גינון ונטיעות, חצרות פרטיות עם פרגולות.החלטת:

לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר בנייה מספר 20220197 שניתן בתאריך 30/11/2022

ויפוג תוקפו בתאריך 30/11/2025 בעוד שלוש שנים נוספות עד לתאריך 30/11/2028.

הריסת מבנים קיימים בני 2 קומות ובניית בית מגורים בן 7 קומות עם חדרי יציאה לגג,

עבור 14 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף וחדרי יציאה לגג.

ההחלטה התקבלה פה אחד.