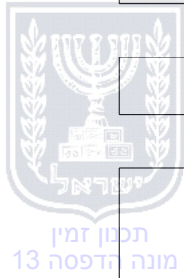


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 416-0116798

רע/2011ב' - שכונת מגורים במזרח העיר



מחוז מרכז
 מרחב תכנון מקומי רעננה
 סוג תכנית סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים



מתן תוקף	הפקדה
חותמת הועדה המקומית	חותמת הועדה המקומית
שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם



חותמת הועדה המחוזית	חותמת הועדה המחוזית
שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם

דברי הסבר לתכנית

תכנית ביזמת הועדה המקומית, להסבת קרקע בייעוד חקלאי לשכונת מגורים ובה 223 יח"ד בצפיפות של 17 יח"ד לדונם נטו.
המגורים מתוכננים ב-2 טיפוסי בינוי - בגובה 3 קומות עם גג רעפים ובגובה 7-10 קומות עם גגות שטוחים. השטח ממוקם ממערב לכביש 4 ומצפון לרח' אחוזה ועד לגבול שכונות המגורים הקיימות.
תכנית זו באה להשלים את הרצף הבנוי במזרח העיר בהתאם למרקם האורבני המאפיין את האזור.
התכנית המוצעת הינה בהתאמה לשטח המיועד לפיתוח עירוני בתמ"מ 3/21.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רע/2011ב' - שכונת מגורים במזרח העיר

מספר התכנית 416-0116798

1.2 שטח התכנית 43.399 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים להפקדה

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 14/11/2013

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

רעננה	מרחב תכנון מקומי
189592	קואורדינאטה X
676364	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מזרח העיר רעננה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רעננה - חלק מתחום הרשות

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6581	מוסדר	חלק	211, 214	187-188, 204, 206, 208, 213

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

לא רלוונטי

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	תאריך
רע/1/292 א	כפיפות	זכויות בחללי גג, ייקבעו עפ"י תכנית רע/2011ב'.	4719	1548	06/01/1999



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		הוראות הבינוי יהיו עפ"י המפורט בתכנית רע/292/1.			
רע/ 2000	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רע/2000 ממשיכות לחול.	3813	450	08/11/1990
רע/ מק/ 1 /284 / ב	כפיפות	זכויות במרתפים, ייקבעו עפ"י תכנית רע/2011ב'. הוראות הבינוי יהיו עפ"י המפורט בתכנית רע/מק/284/1ב'.	5119	170	14/10/2002



1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אגף הנדסה מח' תכנון				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אגף הנדסה מח' תכנון			תשריט מצב מוצע	לא
אקוסטיקה	מנחה		19	09/06/2013	ערן יופה		09/12/2013	דו"ח אקוסטי	לא
ביוב	מנחה		5	06/12/2012	ורטלסקי עופר		09/12/2013	נספח מילולי - מים וביוב	לא
ניקוז	מחייב		27	06/12/2012	ורטלסקי עופר		09/12/2013	נספח מילולי - ניקוז וניהול הטיפול במי נגר עילי	לא
ביוב	מנחה	1: 1000		06/12/2012	ורטלסקי עופר		19/05/2013	נספח גראפי - מים וביוב	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב	1: 1000	1	01/11/2012	מח' תכנון אגף הנדסה		09/12/2013	בינוי בלבד. מחייב לעיניין קווי הבניין, מספר קומות וכיווני גגות הרעפים.	לא
ניקוז	מנחה	1: 1000	1	06/12/2012	ורטלסקי עופר		19/05/2013	נספח גראפי - ניקוז	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1000		01/11/2012	מח' תכנון אגף הנדסה		21/10/2013		לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	01/12/2012	וטנברג קובי		09/12/2013		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		01/05/2013	מח' תכנון אגף הנדסה		09/12/2013		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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית, ועדה מקומית לתכנון ובניה		עיריית רעננה	רעננה	השוק		09-7610516	09-7610703	Yashis@raana.muni.il

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
		עיריית רעננה	רעננה	השוק		09-7610516	09-7610703	Yashis@raanana.mu ni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: שונים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אגף הנדסה מח' תכנון	00119314	עיריית רעננה	רעננה	השוק		09-7610269	09-7610529	yashis@raana na.muni.il
	אגרונים	דני אלמליח			פרדס חנה- כרכור	ירושלים	27	04-6371195	04-6271928	elmalich@za hav.net.il
	שמאי	אחיקם ביתן	100		תל אביב- יפו	ויצמן	30	03-6095091	03-6095094	achikam@ab- shamaim.com
	יועץ תחבורה	קובי וטנברג		קו הנדסה	רעננה	בר אילן	48	09-7450096	09-7416134	Kav_eng@ne tvision.net.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תשתיות	עופר ורטלסקי	37033	בלשה ילון	חיפה	דרך העצמאות	31	04-8603622		Ofer-w@bal- jal-is.co.il
	יועץ אקוסטי	ערן יופה		אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה	הרצליה	הנדיב	71	09-9587119	09-9574629	eran@eco- eng.co.il
	מודד	איל רבינוביץ	984	קו מדידה בע"מ	הרצליה	משכית	15	077-4518726	09-4518726	Kav.medida @gmail.com



הטכניון
הפקה 13



הטכניון
הפקה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

פיתוח עירוני - שינוי יעוד קרקע חקלאית לשכונת מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח חקלאי, שב"צ ודרך מאושרת ליעוד מגורים, מגורים ומסחר, שב"פ, שב"צ, מתקנים הנדסיים ודרכים.
2. הוראות להכנת תכנית איחוד וחלוקה בסמכות מקומית, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
3. הגדרת מבנה לשימור ומתן הנחיות עבורו.
4. קביעת 223 יח"ד.
5. קביעת קווי בניין, זכויות והוראות בניה.
6. הוראות בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		43.399		
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	
			סה"כ מוצע בתוכנית	למצב המאושר *
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	1,728	+112	+1,840
מגורים (יח"ד)	יח"ד		+223	+223
מגורים (מ"ר)	מ"ר		+24,598	+24,598
סה"כ שטח עיקרי מעל לקרקע - 23,998.				
סה"כ שטח עיקרי מתחת לקרקע - 600 מ"ר.				
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+220	+220

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	3004 - 3001
מבנים ומוסדות ציבור	5002, 5001
מגורים ב'	2010 - 2001
מגורים ד'	2015 - 2012
מגורים ומסחר	2011
מתקנים הנדסיים	6000
שטח ציבורי פתוח	4004 - 4001

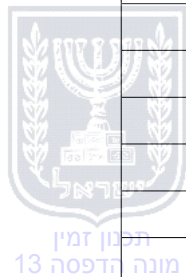
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	4003
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	2015
מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	5002
ציר אופניים	שטח ציבורי פתוח	4004, 4002, 4001

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	733	1.69
חקלאי	41,432	95.47
שב"צ	1,234	2.84
סה"כ	43,399	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
33.45	14,518.95	דרך מוצעת
4.05	1,759.72	מבנים ומוסדות ציבור
11.62	5,041.73	מגורים ב'
15.58	6,759.86	מגורים ד'
2.81	1,219.51	מגורים ומסחר
3.22	1,398.56	מתקנים הנדסיים
29.26	12,700.22	שטח ציבורי פתוח
100	43,398.54	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. הוראות בינוי</p> <p>1. זכויות הבניה, מס' יחידות הדיור ומספר הקומות בכל בניין בתחום התכנית יהיה בהתאם למפורט בסעיף 5 - טבלת זכויות והוראות בניה.</p> <p>2. בכל מגרש תבנה דירת גן אחת בשטח עד 120 מ"ר עיקרי בקומת קרקע ו-60 מ"ר בקומת מרתף, ומעליה 2 קוטגיים בקומות א+ב .</p> <p>מעל קומה ב' תבנה עליית גג אשר תחולק בין 2 היחידות.</p> <p>3. מפלס הכניסה הקובעת למבנה לא יעלה על 80 ס"מ מפני המדרכה הגובלת במגרש.</p> <p>ב. סטייה ניכרת</p> <p>כל תוספת יחידות דיור, תוספת קומות, תוספת גובה, שינוי מספר יחידות דיור בקומה, באזור מגורים ב', תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>ג. חומרי גמר</p> <p>כל המבנים יהיו מחופים באבן טבעית בהירה מסותתת, בתיאום ובאישור אדריכל העיר. החיפוי יבוצע עפ"י התקן המחייב.</p> <p>לא יותר חיפוי חיצוני בטיח או בפסיפס על סוגיו השונים וכן יאסר חיפוי באבן נסורה.</p> <p>ד. הוראות בניה על גגות</p> <p>1. גגות המבנים יהיו מרעפים בגוון אדום ובשיפוע אחיד ובהתאם לכל הוראות הבינוי של תכנית הגגות רע/292/1א'.</p> <p>2. זכויות בנייה בחלל גג הרעפים יהיו עפ"י הערה מס' (1) בסעיף 5.</p> <p>3. קולטי שמש יוצבו כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג או בתוך המבנה.</p> <p>4. בכל מבנה חובה להפנות את שיפוע הרעפים גם לכיוון מערב.</p> <p>לא יותרו גמלוניים או קירות בנויים במפלס הגג הפונים לכיוון מערב.</p> <p>5. לא יותרו הקלות מהוראות הבניה לפי תכנית רע/292/1א', וכן לא יותר בניה שאינה מקורה בגג רעפים משופע.</p> <p>ה. חניה</p> <p>החניה תהיה עפ"י המתואר בנספח התנועה, 2 מקומות חניה לכל יח"ד.</p> <p>ו. פיתוח סביבתי</p> <p>1. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור מהנדס העיר/הועדה המקומית.</p>



4.1	מגורים ב'
	<p>2. התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, גדרות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, חניות, מצללות, מערכות השקיה, ניקוז, חומרי בניה וגמר, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>3. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר וחילחול כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני חילחול והחדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכדומה.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4.2	מגורים ד'
4.2.1	שימושים
	מגורים
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. זכויות הבניה, מס' יחידות הדיור ומספר הקומות בכל בניין בתחום התכנית יהיה בהתאם למפורט בסעיף 5 - טבלת זכויות והוראות בניה. 2. בכל בניין יהיו 2 דירות גן ו-2 דירות גג. ב-2 המבנים הדרומיים שבמגרש 2015 תהיה דירת גן אחת ודירת גג אחת בכל מבנה. 2 מבנים אלה ייבנו עם קיר משותף. 3. בכל מגרש חובה לבנות 20% מיחידות הדיור בשטח עד 75 מ"ר עיקרי+ממ"ד. 4. מפלס הכניסה הקובעת למבנה לא יעלה על 1.2 מ' מפני המדרכה הגובלת במגרש. <p>ב. סטייה ניכרת</p> <p>תוספת קומות ותוספת גובה יהיו סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>ג. חומרי גמר</p> <p>כל המבנים יהיו מחופים באבן טבעית בהירה מסותתת, בתיאום ובאישור אדריכל העיר. החיפוי יבוצע עפ"י התקן המחייב.</p> <p>לא יותר חיפוי חיצוני בטיח או בפסיפס על סוגיו השונים, וכן יאסר חיפוי באבן נסורה.</p> <p>ד. הוראות בניה על גגות</p> <p>גגות המבנים יהיו שטוחים.</p> <p>יותרו חדרי יציאה לגג עפ"י הערה מס' 1 בסעיף 5, כמו כן יותרו חדרי מעליות ומסתורים טכניים.</p> <p>ה. חניה</p> <p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה ולא פחות מ-2 מקומות חניה לכל יח"ד.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4.2	מגורים ד'
	<p>כל החניה תהיה במרתפי חניה בתת הקרקע. לא יותרו מרתפים שאינם מקורים.</p> <p>ו.פיתוח סביבתי</p> <p>1. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור מהנדס העיר/הועדה המקומית.</p> <p>2. התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, גדרות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, חניות, מצללות, מערכות השקיה, ניקוז, חומרי בניה וגמר, הכל כדרישת מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3. נגר עילי - תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר חילחול מי נגר עילי בתחום המגרש, תוך שימוש באמצעים להשהיית וחילחול נגר.</p> <p>כמו כן, ראה סעיף 4.1.2 ו'3).</p> <p>4. גינות דירות הגן יהיו בשטח עד 60 מ"ר.</p> <p>תיאסר הצמדת גינה בשטח העולה על 60 מ"ר.</p> <p>במגרשים 2012, 2013, 2014 - דירות הגן לא יפנו לכיוון הרחוב השכונתי בצד מערב.</p> <p>5. תכנון הדירות המוצמדות לדירות הגן יעשה כך שלא יוותרו שטחים לא מוצמדים כלואים ו/או בלתי נגישים לדיירי הבניין.</p> <p>שטחים ומעברים שאינם חלק מהדירות המוצמדות יהיו ברוחב נטו מינימאלי 2.5 מ'.</p>
ב	<p>זיקת הנאה</p> <p>במגרש 2015 מסומנת זיקת הנאה למעבר רכב, לצורך גישה לרכב כיבוי, פינוי הצלה וכיוצ"ב. רצועת המעבר תשמר ברוחב 4 מ' הכוללת גם קיר תמך ומעקה.</p> <p>תנאי להיתר בניה במגרש 2015, יהיה הצגת רצועת המעבר בתכנית הפיתוח של המגרש.</p>
4.3	מגורים ומסחר
4.3.1	<p>שימושים</p>
	<p>א. מגורים.</p> <p>ב. חזית מסחרית בקומת הקרקע לשימושים הבאים - חנויות למכירת מזון, פרחים, מתנות, צעצועים, מוצרי טבע, עיתונים וספרים, מספרה וקוסמטיקה, מכבסה שלא על בסיס קיטור, מוצרי סדקית, הלבשה והנעלה, אופטיקה, צילום, חשמל אלקטרוניקה ומחשבים, בית מרקחת וכיוצ"ב.</p> <p>ג. יאסרו שימושים המהווים פגיעה בסביבה או מטרד לאזור מגורים, מכירת מוצרי מזון הדורשים טיגון, אפיה או בישול במקום.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א.הוראות בינוי למגורים</p> <p>ראה בסעיף קטן 4.2 לעיל, להוציא הוראות לדירות גן.</p> <p>ב.הוראות בינוי למסחר</p> <p>מסחר יותר בחזית הצפונית והמערבית בלבד.</p> <p>ג.זכות מעבר</p>

4.3	מגורים ומסחר
	<p>1. תשמר הפרדה מוחלטת בין שימושי המסחר למגורים לרבות כניסות להולכי רגל, שטחי שירות, אצירה ופינוי אשפה וכד'.</p> <p>2. תאסר כניסת כלי רכב של באי המסחר אל קומת החניה.</p> <p>ד. סטיה ניכרת</p> <p>1. ר' בסעיף קטן 4.2.2 ב'.</p> <p>2. שינוי שטחי מסחר למגורים ולהיפך וניוד שטחי מסחר אל קומות המגורים ולהיפך, יהיו סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 192 (לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>ה. הוראות עיצוב (חומרי גמר)</p> <p>1. ככלל חומרי הגמר במבנים ביעוד משולב - מגורים ומסחר יהיו בהתאם לסעיף 4.2.2 ג'.</p> <p>2. החזית המסחרית תתוכן כחלק אינטגרלי מהפתרון העיצובי של המבנה ותכלול בשלב התכנון המקורי את כל האלמנטים הנדרשים לשימוש מסחרי לרבות: ויטרינות, אמצעי מיגון ונעילה, שלטי פרסום שיעוצבו באופן אחיד בבנין ולא ייבלטו ממישור חזית המבנה.</p> <p>3. חומרי הגמר וכל פריטי החזיתות ביעוד משולב יהיו בתיאום ואישור אדריכל העיר.</p>



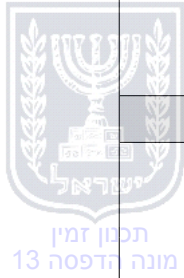
4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>שימושים המותרים בשטחים לבנייני ציבור ובשטחים ציבוריים פתוחים בהתאם להוראות החוק. לרבות - דרכים, גנים, שטחי נופש וספורט, חניה, שווקים, מבנים לצרכי חינוך, דת, תרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות, מקלטים ומבנים ציבוריים, מתקני מים ותשתית, וכל מטרה ציבורית אחרת שיאשר שר הפנים לאחר אישורה של תכנית זו.</p>
4.4.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. הוראות בינוי</p> <p>תנאי להיתר בניה - הגשת תכנית בינוי ופיתוח של כל המגרש לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. חומרי גמר</p> <p>כל המבנים החדשים בתחום השב"צ יהיו מחופים באבן טבעית עפ"י התקן.</p> <p>ג. זכויות בניה</p> <p>במגרש 5001, זכויות הבניה יהיו עד 35% משטח המגרש בכל קומה לשטחים עיקריים ועוד 20% מהשטח העיקרי המבוקש לשטחי שירות.</p> <p>ד. מבנה לשימור</p> <p>במגרש 5002 קיים מבנה לשימור.</p> <p>כל בניה וכל שימוש במבנה מותנים בהכנת תיק תיעוד מפורט לאישור הועדה המקומית, לרבות אישור על התאמת המבנה והשטח סביבו לשימוש המוצע.</p>



שטח ציבורי פתוח	4.5
שימושים	4.5.1
<p>א. שימושים המותרים בשצ"פ לרבות: גנים ציבוריים, חורשות ושדרות, רחבות ושבילים להולכי רגל ולאופניים, מגרשי ספורט ומשחק, מתקנים לנופש, מרגוע, נוי וספורט לרבות המבנים הקשורים אליהם, קיוסקים, בתי שימוש ציבוריים, מבנים שתכליתם קשורה בשטחים ציבוריים פתוחים, מקלטים ציבוריים.</p> <p>ב. מתקנים הנדסיים עד 10% משטח כל מגרש.</p> <p>ג. סככות ומצללות.</p> <p>ד. חניה לשירות השימושים בשצ"פ.</p>	
הוראות	4.5.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. תכנית פיתוח כללית</p> <p>1. תוכן ע"י הועדה המקומית, תכנית פיתוח כללית לשטחים הפתוחים.</p> <p>2. התכנון המפורט יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, שבילים, שבילי אופניים, מגרשי חנייה, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, ניקוז, חומרי בניה וכדומה. הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. נגר עילי</p> <p>התכנון יאפשר השהייה וחילחול מי נגר עילי בתחום השצ"פים.</p>	א
דרך מוצעת	4.6
שימושים	4.6.1
שימושים המותרים בדרכים .	
הוראות	4.6.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א.</p> <p>1. כביש השירות העירוני בקטע היורד מתחת לרח' אחוזה לכיוון דרום, יבוצע בשלב נפרד, המתואם עם המשכו מדרום לאחוזה ולאחר הכנת התכנית המשלימה.</p> <p>2. בכל מקרה כביש זה, שהינו חלק מכביש הטבעת העירוני, לא יתחבר לרח' אחוזה אלא יעבור בהפרדה דו מפלסית מתחתיו.</p> <p>3. כמו כן, בשום שלב של מימוש תכנית זו לא יותר חיבור ישיר לכלי רכב מדרך מס' 4 לתחום התכנית.</p> <p>4. לאורך כביש השירות יינטעו עצים במרחק 6 מ' זה מזה ובהתאם לתכנית הפיתוח המפורטת שתוכן בשכונה.</p> <p>5. ברחוב בו מתוכננת חניה ניצבת למדרכה, ינטעו עצים רק ברצועות גינון בין החניות או בהמשך להן בתחום המדרכה.</p>	א
מתקנים הנדסיים	4.7



מתקנים הנדסיים	4.7
<p data-bbox="1161 136 1283 174">שימושים</p> <p data-bbox="1369 136 1449 174">4.7.1</p> <p data-bbox="193 185 1283 315">יותרו כל השימושים המותרים בשטח למתקנים הנדסיים, לרבות מתקני מים למינהם, אנרגיה, חשמל, תקשורת וכיוצ"ב, אשר תואמים את המרווחים הדרושים עפ"י החוק או התקנות מהמגרשים הסמוכים.</p>	
<p data-bbox="1182 327 1283 365">הוראות</p> <p data-bbox="1369 327 1449 365">4.7.2</p>	
<p data-bbox="1118 371 1283 409">הוראות בינוי</p> <p data-bbox="1417 371 1449 409">א</p> <p data-bbox="1018 472 1283 510">א.תכנית פיתוח כללית</p> <p data-bbox="225 517 1283 600">1. לפני הוצאת היתרי בניה במגרש ביעוד זה, תוכן ע"י הועדה המקומית תכנית פיתוח כללית לשטח למתקן הנדסי.</p> <p data-bbox="209 607 1283 696">2. התכנון המפורט יכלול בין היתר, העמדת המבנים והתשתיות, פירוט גינון ונטיעות, שבילים, מגרשי חנייה, ניקוז, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p data-bbox="220 703 1283 792">3. כמו כן, יש להסדיר במסגרת תכנית הפיתוח גידור ומיגון בהתאם לתקנות משרד הבריאות והנחיות ועדת המיגונים.</p> <p data-bbox="1155 853 1283 891">ב. נגר עילי</p> <p data-bbox="432 898 1283 936">התכנון יאפשר השהייה וחילחול מי נגר עילי בתחום השטח למתקן הנדסי.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
4	3	3	3	42	935	328	1640	1188	5001		מבנים ומוסדות ציבור		
							200	572	5002		מבנים ומוסדות ציבור		
			3	36		60	368	497	2001		מגורים ב'		
			3	36		60	368	501	2002		מגורים ב'		
			3	36		60	364	503	2003		מגורים ב'		
			3	36		60	364	501	2004		מגורים ב'		
			3	36		60	364	503	2005		מגורים ב'		
			3	36		60	360	501	2006		מגורים ב'		
			3	36		60	345	497	2007		מגורים ב'		
			3	36		60	345	515	2008		מגורים ב'		
			3	36		60	345	512	2009		מגורים ב'		
			3	36		60	370	511	2010		מגורים ב'		
			36		2064		1216	3810	1296	2012		מגורים ד'	
			36		2064		1216	3810	1294	2013		מגורים ד'	
			36		2064		1216	3799	1289	2014		מגורים ד'	
			51		4640		2211	5398	2901	2015		מגורים ד'	
			34				1174	3588	1220	2011	מגורים	מגורים ומסחר	
							40	220	1220	2011	מסחר	מגורים ומסחר	
3	3	3	3	2	60		840	1399	6000		מתקנים הנדסיים		

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

הערה ברמת הטבלה:

1. שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת :

במגורים ב' :

בנוסף למצויין בטבלה, תותר בניה בחלל גג הרעפים, כל שטח בנוי מעל גובה 1.80 מ' ייחשב כשטח עיקרי מותר.

הבנייה עפ"י הוראות בינוי בתכנית רע/292/1א' ובכפוף לסעיף 4.1.2א.

במגורים ד' ומגורים עם מסחר:

תותר בנוסף בניית חדרי יציאה לגג עם גגות שטוחים בלבד, בהתאם להוראות תכנית רע/292/1א' סעיף 12ג'.

2. שטחי שרות מעל הכניסה הקובעת:

במגורים ב' -

שטחי שרות בקומת הקרקע כוללים מחסן דירתי מוצמד לכל יח"ד בשטח 6 מ"ר כ"א, 12 מ"ר ממ"ד לדירת הגן, מבואה ומדרגות לדירות עליונות, חדרי ספח משותפים לכל הדיירים.

בקומה א' מבואה ומדרגות וכן 12 מ"ר ממ"ד לכל יח"ד.

במגורים ד' -

שטחי שרות על קרקעיים כוללים בקומת הקרקע: עד 50 מ"ר מבואה, מדרגות ומעלית, עד 50 מ"ר לחדרי שרות משותפים (אשפה, גז, חשמל, עגלות, אופניים וכד') ומחסן דירתי בשטח עד 6 מ"ר.

ביתר הקומות: מבואה קומתית, מעברים ומדרגות בשטח עד 40 מ"ר בקומה. כמו כן ממ"ד בשטח 12 מ"ר לכל יח"ד.

במגרש מגורים ומסחר יתווספו לני"ל שטחי השרות לשימוש המסחרי.

3. שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת:

יותר במגורים ב' בלבד בהתאם לטבלת הזכויות לעיל ועפ"י הוראות בינוי בתכנית המרתפים, רע/מק/284/1ב'.

4. גובה מבנה:

במגורים ד' - הגובה המצויין בטבלה לעיל מתייחס לקומות המגורים ומחושב לפי 3.5 מ' גובה קומה מירבי.

מעל מפלס הקומה העליונה יותרו חדרי יציאה לגג כאמור בהערה מס' 1 לעיל, וכן חדרי מעליות ומסתורים טכניים.

במגורים ב' הגובה המצויין בטבלה מתייחס לקומות מגורים בגובה 3.2 מ'.

מעל הקומה העליונה יותרו חללי גג בגגות רעפים בלבד.

5. מס' הקומות בכל מגרש יהיו כמצויין ברוזטות בנספח הבינוי.

במגורים ד' וכן בייעוד מגורים ומסחר יותרו 3 קומות חניה תת קרקעית.

6. קווי בניין:

כמסומן בנספח הבינוי.

7. קווי הבניין במגרש מס' 5002, יהיו בהתאם להמלצות תיק התיעוד המפורט שיאושר למבנה לשימור.

8. מתקנים הנדסיים - תותר בניה בתת הקרקע בהיקף שלא יעבור את הבניה המותרת מעל הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס ל מקסימום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

<p>6.1 איחוד וחלוקה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית בסמכות הועדה המקומית לאיחוד וחלוקה לכל תחום תכנית זו, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תנאי מוקדם למתן היתרי בניה בתכנית יהיה תכנון מפורט של התשתיות, לרבות מערך כל הדרכים בתכנית והסדרי התנועה בהן. ניקוז מים וביוב, תשתיות חשמל טלפון וכדו', להנחת דעת מהנדס הוועדה.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מקורות בדבר העתקת קו המים. העתקת קו מקורות תבוצע ע"י מקורות ועל חשבון יזם התכנית.</p> <p>ג. תנאי מוקדם למתן היתרי בניה בתחום התכנית יהיה הכנת תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלית לכל תחום התכנית - לאישור ועדה מקומית.</p> <p>תכנית זו תכלול מפלסים בכל תחום השכונה לרבות במגרשי המגורים, הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי לבנייני המגורים, הנחיות ופרטי ביצוע למפגש בין שטח פרטי וציבורי, ריצוף מדרכות מסעות וחניות בכל תחום התכנית, גדרות ומעקות, ריהוט גן, מצללות, גינות והשקיה וכיוצ"ב. כמו כן, תכנית הפיתוח תכלול הנחיות לשימור עצים כמפורט בנספח העצים הבוגרים המצורף לתכנית זו.</p> <p>ד. משאבות לתגבור לחץ מים : בכל מבנה מגורים באזור מגורים ד' יותקנו משאבות לתגבור לחץ המים, כתנאי להיתר בנייה. סימון המשאבה יכלל בתכנית ההגשה למתן היתר בניה וההתקנה בפועל של המשאבות תהווה תנאי למתן טופס 4 למבנה.</p> <p>תאגיד המים העירוני יהיה רשאי לפטור מבקש היתר מחובה זו, אם שוכנע כי אין צורך במקרה מסויים בהתקנת משאבת תגבור וזאת על פי שיקול דעתו הבלעדי.</p> <p>ה. תנאי מוקדם למתן היתרי בניה בתחום התכנית יהיה עריכת בדיקה אקוסטית של רמות הרעש מכביש 4 ואישורה ע"י היחידה האזורית לאיכות הסביבה.</p> <p>ככל שידרש מיגון דירתי, יוטמעו ההוראות לביצועו בגוף הבקשה להיתר של כל אחד מהמגרשים הנוגעים בדבר.</p> <p>ו. תנאי מוקדם למתן היתר בניה במגרשים 2014, 2015, 5001, יהיה תכנון מפורט וביצוע בפועל באישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה, של העבודות הדרושות להפחתת הרעש מחדר המשאבות במגרש 6000, כל זאת בהתאם להוראות פרק 7.2 בדו"ח האקוסטי הנספח לתכנית זו.</p> <p>ז. לא תהיה נגישות ישירה לכלי רכב מרחוב אחוזה אל תחום התכנית.</p> <p>ח. כל בקשה להיתר בתחום התכנית מחוייבת בעמידה בכל הוראות התקן לבניה ירוקה ת.י. 5281.</p> <p>ט. מילוי וחפירה - ככל שידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פיתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף. כל זאת, עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25/07/07 או מסמך אחר שיחלף אותו.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>הצגת אישור זכאות לתו תקן ת.י. 5281 מטעם מכון התקנים הישראלי, או מכון מורשה אחר כפי שיוסמך מעת לעת.</p>	<p>6.3</p>

6.4	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>
	<p>1. תנאי למתן היתר בניה או סלילה, בכל תא שטח הכולל עצים בוגרים - תיאום מול פקיד היערות בהתאם להנחיות נספח העצים המצורף לתכנית זו.</p> <p>2. עצים המסומנים בנספח העצים כמיועדים להעתקה - יועתקו בליווי אגרונום ועפ"י מפרט טכני מתואם.</p> <p>3. כל העתקת עץ תבוצע בכפוף לרישוי עפ"י פקודת היערות ובמידת הצורך תלווה בכתב התחייבות מאת יזם ההיתר למימוש ערך חליפי, עפ"י דרישה והנחיות פקיד היערות.</p>
6.5	<p>ניקוז</p>
	<p>א. ההמלצות המופיעות בנספח הניקוז המצורף לתכנית זו הינן מחייבות.</p> <p>ב. תכנון התשתיות כמתואר בסעיף 6.2 א יהיה בהתאמה להוראות נספח הניקוז ויוגש לאישור רשות הניקוז.</p>
6.6	<p>פסולת בניין</p>
	<p>טיפול בפסולת בניין ועודפי עפר יהיה כלהלן:</p> <p>א. פינוי פסולת בניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון) - התשנ"ט, 1998.</p> <p>ב. תכנית הבינוי תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניין ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הועדה המקומית. ההסדר ייקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר עפ"י הנחיות המשרד לאיכה"ס ובהתאם לכל דין.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר איכלוס - הגשת הקבלות מאתר ההטמנה למשרד לאיכה"ס / היחידה הסביבתית.</p>
6.7	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>
	<p>א. סידורי נכים יהיו בהתאם להוראות החוק והתקנות התקפות בעת מתן היתרי בניה.</p> <p>ב. חובת ההתאמה תחול בבניה הציבורית ובבניה פרטית, לרבות בתחום הפיתוח, הכל בהתאם להוראות החוק והתקנות.</p>
6.8	<p>היטל השבחה</p>
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
6.9	<p>חשמל</p>
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן,



א. קו חשמל מתח נמוך -

תיל חשוף - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 3 מ'.

ב. קו חשמל מתח נמוך -

תייל מבודד (תאמ על עמוד) - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 2 מ'.

תייל מבודד צמוד למבנה - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 0.3 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -

תיל חשוף או מצופה - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 5 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -

כבל אוריי מבודד (כא"מ) - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 2 מ'

ה. קו חשמל מתח עליון 110-161 ק"ו:

מציר הקו - 20 מ'

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

מציר הקו - 35 מ'

ז. כבלי חשמל מתח נמוך

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 0.5 מ'.

ח. כבלי חשמל מתח גבוה

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 3 מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליון

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - בתאום עם חברת החשמל

י. ארון רשת

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 1 מ'

יא. שנאי על עמוד

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקודות לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור בכל תכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.10	חלוקה ו/ או רישום
	הכנת תכנית לצרכי חלוקה ורישום וכן העברת השטחים המיועדים לצרכי ציבור ע"ש עיריית רעננה יבוצעו לאחר אישורה של התכנית לאיחוד וחלוקה כמפורט בסעיף 6.1 לעיל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
7	מימוש התכנית	זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

7.2 מימוש התכנית

--



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: ועדה מקומית לתכנון ובניה שם ומספר תאגיד: עיריית רעננה 500287008	סוג: רשות מקומית	תאריך: חתימה:
--------------------	--	----------------------------	-------------------------

יזם	שם: שם ומספר תאגיד: עיריית רעננה 500287008	סוג:	תאריך: חתימה:
------------	--	-------------	-------------------------

עורך התכנית	שם: אגף הנדסה מח' תכנון שם ומספר תאגיד: עיריית רעננה 500287008	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:
--------------------	---	--------------------------	-------------------------

