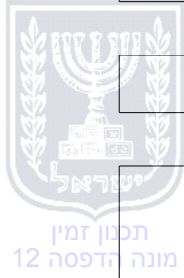


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 416-0426395

רע/מק/2012ב' - שכונת מגורים בדרום העיר רעננה



מחוז
מרחב תכנון מקומי רעננה
סוג תכנית
מרכז
תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה על חלק מהשטחים הגובלים בכביש 531 בדרום רעננה והיא כוללת גם חלק מהשטחים שהופקעו לצורך סלילת כביש 531.

התכנית כוללת איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים, בהתאם להוראות סעיף 6.4 לתת-ל 15. בהתאם לתכנית תוקם שכונת מגורים עם 1,463 יחידות דיור, מהן 20% דירות קטנות וכן כוללת התכנית שטחים לבנייני ציבור, שטחים ציבורים פתוחים, שטחי מסחר, תעסוקה ושירותים, ומערכת דרכים לרבות התוויית דרך עירונית שתשמש עוקף דרומי לעיר בצמוד לתוואי כביש 531. התכנית תואמת את מדיניות התכנון ומגמות התכנון לעיר רעננה כפי שהותוו בתכנית המתאר רע/3000, והיא תכנית בסמכות ועדה מקומית.



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

רע/מק/2012ב' - שכונת מגורים בדרום העיר רעננה

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

416-0426395

מספר התכנית

364.838 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

רעננה	מרחב תכנון מקומי
187500	קואורדינאטה X
675500	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

דרומית לרח' פרדס משותף

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 חדשה בדרום רעננה לפי פירוט גושים חלקות להלן.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6582	מוסדר	חלק	563	56, 286
6584	מוסדר	חלק	4-18, 50-55	19, 56-59, 61-63
6588	מוסדר	חלק	7-9, 15-17, 19-22,	2, 6, 14, 18, 29-30,
			26, 28, 58	42, 52, 60

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

דרום השרון



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/12/2007		5749	תכנית זו תואמת את הוראות תתל/15 ואינה משנה אותה. הוראות תתל/15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/15
30/03/2016	4748	7237	תכנית זו תואמת את הוראות תכנית רע/3000 ואינה משנה אותה. הוראות תכנית רע/3000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רע/3000
08/11/1990	450	3813	תכנית זו גוברת על רע/2000.	שינוי	רע/2000
14/08/2001		5011	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רע/מק/2005 ו ממשיכות לחול.	שינוי	רע/מק/2005 /ו



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לשכת התכנון המקומית				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לשכת התכנון המקומית		1	1: 1250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	תשריט נספח ביוב	06/09/2016	עופר ורטלסקי	05/06/2016	1	1: 1000	מנחה	ביוב
לא	תשריט נספח מים	06/09/2016	עופר ורטלסקי	05/06/2016	1	1: 1000	מנחה	מים
לא	תשריט נספח ניקוז	06/09/2016	עופר ורטלסקי	05/06/2016	1	1: 1000	מנחה	ניקוז
לא	מצב מאושר, תרשים סביבה, תרשים התמצאות, תצלום אויר, טבלת שטחים.	10/08/2016	לשכת התכנון המקומית	10/08/2016	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	מחייב לעניין- קווי בניין, מסי קומות, מיקום קומת הגג והפניית מרפסות בהתאם למסומן בנספח הבינוי וכמפורט בהוראות התכנית.	06/09/2016	לשכת התכנון המקומית	26/06/2016	1	1: 1000	מחייב חלקית	בינוי
לא		06/09/2016	קובי וטנברג	01/06/2016	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	מפלסי הכניסה למבנים ולפיתוח בכל מגרש יהיו כמפורט בנספח הפיתוח הסביבתי ובהתאם להוראות הבינוי בפרק 4.	06/09/2016	ליאור וולף	02/06/2016	1	1: 1000	מחייב חלקית	פיתוח סביבתי
לא		04/09/2016	אחיקם ביתן	04/09/2016			מחייב	טבלאות איזון והקצאה *
לא		06/09/2016	אורן תבור	31/08/2016	30		מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	נספח מילולי-ניקוז וניהול הטיפול במי נגר עילי	06/09/2016	עופר ורטלסקי	05/06/2016			מנחה	ניקוז

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח תשתיות מילולי-מערכות מים וביוב	06/09/2016	עופר ורטלסקי	05/06/2016			מנחה	תשתיות
לא		06/09/2016	דורון לנג	22/05/2016	1	1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים - מלל	06/09/2016	דורון לנג	22/05/2016			מחייב	שמירה על עצים בוגרים

* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית רעננה	רעננה	החרושת	4	09-7610516	09-7610703	Yashis@raanana.muni.i

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית רעננה	רעננה	החרושת	4	09-7610516	09-7610703	Yashis@raanana.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: שונים כמפורט בטבלאות איזון והקצאה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	לשכת התכנון המקומית		עיריית רעננה	רעננה	החרושת	4	09-7610269	09-7610542	Yashis@raanana.muni.il
	יועץ אקוסטי	אשר אלפר		אלפר הנדסה אקוסטית בע"מ	ירושלים	(1)		02-9605532		elperacoustic@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	שמאי	אחיקם ביתן	100	אחיקם ביתן ושות' בע"מ	תל אביב- יפו	ויצמן	30	03-6095091	03-6095094	achikam@ab-shamaim.com
	מודד	יאיר דוידובסקי	547	י. דוידובסקי אחזקות בע"מ- מדידות גאודטיות	הוד השרון	דפנה	8	09-7670772	09-7674406	office.ydls@gmail.com
אדריכל נוף	אדריכל	ליאור וולף	999	צור וולף אדריכלי נוף	הרצליה	מדינת היהודים	103	09-9510020	09-9510030	lior@zur-wolf.com
	יועץ תחבורה	קובי וטנברג		קו הנדסה	רעננה	בר אילן	48	09-7450096	09-7416134	Kav_eng@netvision.net.il
מהנדס	יועץ תשתיות	עופר ורטלסקי	37033	בלשה ילון	חיפה	דרך העצמאות	31	04-8603622		Ofer-w@bal-jal-is.co.il
	אגרונום	דורון לנג	9999	דורון לנג אגרונום	גבעת חיים אחוד	(2)		04-6369266	04-6369061	lang.doron@gmail.com
	יועץ סביבתי	אורן תבור		היחידה האזורית לאיכות הסביבה בשרון	רעננה	מגדל	85	09-7719996	09-7711340	orenta@raana-na.muni.il

(1) כתובת: כפר היי-טק, האוניברסיטה העיברית בירושלים, ת.ד. 39046, 91391, ישראל.

(2) כתובת: קיבוץ גבעת חיים איחוד, ת.ד. 266.

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
"דירת גג"	דירה בקומה העליונה בכל בניין אשר בו קומת גג. במגרשים המסומנים בנספח הבינוי במשבצות אלכסוניות ימוקמו דירות הגג בהתאם לסימון זה ומספרן יהיה בהתאם לסימון. ל"דירת הגג" לא ניתן להצמיד "חדר יציאה לגג". תכנית הגגות של רעננה, רע/1/292א', אינה חלה על תכנית זו.
"קומת גג"	קומה עליונה המסומנת באות (ג) ברוזטה בנספח הבינוי ובה עד מחצית ממספר הדירות בקומה שמתחתיה, או בהתאם לסימון בנספח הבינוי. במגרשים בהם מס' הקומות ע+9+ג יהיה שיטחה המירבי הכולל של קומת הגג 50% מהשטח הכולל של הקומה שמתחתיה.
אתר בוטני לשימור	אתר הכולל מקבץ משמעותי של עצים בוגרים לשימור כמסומן בתשריט.
יח"ד קטנה	יחידת דיור לרבות ממ"ד בשטח כולל של 70-75 מ"ר.
מחסן דירתי	מחסן בשטח עד 6 מ"ר נטו, אשר ימוקם בקומת קרקע או בקומות מרתף בלבד.
מפלס כניסה	המפלס המוגדר בנספח הפיתוח הסביבתי כמפלס קומת הקרקע ונקרא גם מפלס 0.00 ו/או מפלס הכניסה הקובעת.

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**

1. פיתוח עירוני - שינוי יעוד מקרקע חקלאית למגורים לשם הקמת שכונת מגורים חדשה במזרח העיר.
2. התוויית דרך עירונית בדרום העיר רעננה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח חקלאי ודרכים ליעוד מגורים, מגורים עם חזית מסחרית, שטח ציבורי פתוח, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה ודרכים.
2. קביעת 1,475 יח"ד.
3. הגדרת השימושים המותרים בכל יעוד.
4. קביעת קווי בנין, זכויות בניה והוראות בניה.
5. הוראות בינוי.
6. איחוד וחלוקה מחדש לפי סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ללא הסכמת כל הבעלים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		364.838				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
20% מסך כל יחידות הדיור בתכנית.		295	+295		יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
		72,184	+72,184		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
כולל יח"ד קטנות.		1,475	+1,475		יח"ד	מגורים (יח"ד)
		132,455	+132,455		מ"ר	מגורים (מ"ר)
		2,887	+2,887		מ"ר	מסחר (מ"ר)
		6,727	+6,727		מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

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
דיור מיוחד	2026
דרך מאושרת	6006 - 6001
דרך מוצעת	5015, 5014, 5011 - 5001
דרך משולבת	5013, 5012
מבנים ומוסדות ציבור	3006 - 3001
מגורים ב'	2040 - 2037
מגורים ג'	2016 - 2011, 2007 - 2001
מגורים ד'	2047 - 2041, 2036 - 2027, 2025 - 2017, 2010 - 2008
מסחר ותעסוקה	1000
מסילה מאושרת	7002, 7001
מפגש דרך-מסילה	7003
שטח ציבורי פתוח	4013 - 4000

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	שטח ציבורי פתוח	4000
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	5001
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	2003
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	4003
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	5007, 5001
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	3005
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	2004, 2001
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	2030, 2029, 2027
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	4006, 4003, 4002

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	5001
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	4006, 4004, 4001
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	6004
גשר/מעבר עילי	מבנים ומוסדות ציבור	3002
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	4001
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	6006
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	5015, 5005, 5001
דרך /מסילה לביטול	מגורים ג'	2002
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	4010, 4009, 4004, 4002, 4001
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	6006 - 6002
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	5007 - 5001
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	3006, 3004 - 3001
הנחיות מיוחדות	מגורים ג'	2014 - 2011
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	2010, 2017, 2018, 2029, 2032,
		2044 - 2047
הנחיות מיוחדות	מסחר ותעסוקה	1000
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	4007, 4005, 4003 - 4001
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	4009, 4004
חזית מסחרית	מגורים ד'	2041 - 2046
מבנה להריסה	דרך מאושרת	6002
מבנה להריסה	דרך מוצעת	5007, 5001
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	3002
מבנה להריסה	מגורים ג'	2001, 2004
מבנה להריסה	מגורים ד'	2021, 2023 - 2025, 2027, 2045
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	4002 - 4004, 4006, 4007, 4009,
		4011, 4012
ציר	מסילה מאושרת	7001, 7002
ציר	מפגש דרך-מסילה	7003
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דיוור מיוחד	2026
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	6001 - 6006
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	5001 - 5009, 5014, 5015
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	5012, 5013
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	3001 - 3006
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	2037 - 2040
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	2001 - 2007, 2011 - 2016
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	2008 - 2010, 2017 - 2025, 2027 -
		2036, 2041 - 2047
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	1000
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסילה מאושרת	7001, 7002
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מפגש דרך-מסילה	7003
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	4000 - 4013

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	139,165	38.17
חקלאי	187,536	51.44
מסילת ברזל	29,983	8.22
מפגש דרך-מסילה	624	0.17
שטח לבניני ציבור	250	0.07
שטח למוסד	395	0.11
שטח ציבורי פתוח	6,637	1.82
סה"כ	364,590	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיוור מיוחד	804.74	0.22
דרך מאושרת	136,904.62	37.54
דרך מוצעת	30,465.44	8.35
דרך משולבת	2,550.26	0.70
מבנים ומוסדות ציבור	26,488.42	7.26
מגורים ב'	6,823.8	1.87
מגורים ג'	21,110.9	5.79
מגורים ד'	54,208.66	14.86
מסחר ותעסוקה	2,638.2	0.72
מסילה מאושרת	29,883.15	8.19
מפגש דרך-מסילה	624.23	0.17
שטח ציבורי פתוח	52,234.52	14.32
סה"כ	364,736.92	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
אתר/מתחם לשימור	1,795.23
גשר/מעבר עילי	238.12
דרך /מסילה לביטול	799.45
הנחיות מיוחדות	19,966.73
זיקת הנאה למעבר ברכב	306.17
מבנה להריסה	2,288.69
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	358,942.75

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. נספח הבינוי המצורף לתכנית זו מחייב לעניין - קווי בניין, מס' קומות, מיקום קומות הגג .</p> <p>2. מספר יחידות הדיור ומספר הקומות בכל בניין בתחום התכנית, יהיה בהתאם למסומן ברוזטה המסומנת על כל מבנה בנספח הבינוי.</p> <p>3. א. בקומת הקרקע יבנו עד 2 יח"ד בכל מגרש אשר ימוקמו בחלק הדרומי של המגרש. לכל דירה בקומת הקרקע ניתן להצמיד גינה בשטח של עד 100 מ"ר, יתרת שטח המגרש אשר לא יוצמד לדירות יהווה שטח משותף לרווחת כלל דיירי הבניין.</p> <p>ב. בנוסף, יותרו בקומת הקרקע השימושים הבאים - מבואה, מדרגות ומעברים, חדרים משותפים למטרות שירות, מחסנים דירתיים ומועדון דיירים. ניתן לבנות בכל בניין מועדון דיירים בשטח של כ-120 מ"ר. שטח זה כלול במניין שטחי השירות לבניין ויירשם כשטח משותף של כל בעלי הזכויות בבניין.</p> <p>4. א. דירות קומת הגג ימוקמו בחלקו הדרומי של המבנה, כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>ב. מעל קומת דירות הגג לא תתאפשר בנייה נוספת למגורים ולא יבנו חדרי יציאה לגג. תותר הקמת מתקנים טכניים ככל שידרשו בהיקף הבינוי המינימלי הנדרש ובהתאם להנחיות המרחביות כאמור בסעיף 4.2 ד' להלן.</p> <p>מאגרי מים ימוקמו בתת הקרקע בלבד ולא תותר הקמתם על גגות המבנים.</p> <p>5. 20% מיחידות הדיור בכל בניין יהיו בשטח כולל של 70-75 מ"ר (שטח עיקרי+ממ"ד).</p> <p>6. מפלסי הכניסה למבנים ומפלסי הפיתוח בכל מגרש יהיו כמפורט בנספח הפיתוח הסביבתי. תותר סטייה של עד 50 ס"מ מהמצוין בנספח בכפוף לאישור מהנדס העיר, ובתנאי שמפלס הכניסה לא יעלה על 1.20 מ' מפני המדרכה בנקודה הסמוכה לכניסה לבניין.</p> <p>7. בכל מגרש חובה לבנות על קו בנין קדמי לפחות 50% מאורך החזית הפונה לרחוב.</p> <p>8. גובה הקומות בכל מבנה יהיה עד 3.5 מ' ברוטו. קומת הקרקע בלבד תתאפשר עד גובה 4.0 מ' נטו - ממפלס הכניסה עד תקרת הבטון (תחתית רצפת קומה א')</p> <p>9. מרפסות</p> <p>א. מרפסות יבנו בהתאם לתקנות התכנון והבנייה בשטח מירבי של עד 12 מ"ר לכל יח"ד, שטחי המרפסות יהיו בנוסף לשטחי הבניה המותרים למגרש, כמצוין בהערה מתחת לטבלת הזכויות בסעיף 5 להלן.</p> <p>ב. מרפסות יפנו לרחוב או לשצ"פ בלבד, אסורה הפניית מרפסות למגרש שכן ולשב"צ.</p> <p>ג. במגרשים 2001-2003 אסורה הפניית מרפסות לכיוון צפון.</p> <p>במגרשים 2001-2002 יופנו מרפסות לכיוון דרום בלבד.</p> <p>במגרש 2003 תתאפשר הפניית מרפסות לכיוון דרום ומערב.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בנייה.</p> <p>2. כל מקומות החניה בכל מגרש יהיו בקומות תת-קרקעיות.</p>

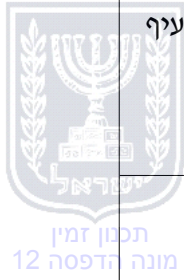


4.1	מגורים ב'
	<p>3. חניה תת קרקעית תותר בגבולות המגרש, ובלבד ש-15% משטח המגרש יישאר בלתי מבונה לכל עומק הקרקע. כל מרתפי החניה יהיו מקורים, לא יותרו שטחי מרתפים שאינם מקורים למעט רמפות לכניסה ויציאה ופתחי אוורור ושחרור עשן במידות המינימליות ככל שיידרשו עפ"י הוראות הבטיחות ועפ"י הנחיות הגופים המוסמכים.</p> <p>4. יש להותיר לפחות 100 ס"מ מילוי אדמה מעל תקרת המרתף, בהתאם למפלסים המפורטים בנספח הפיתוח הסביבתי.</p>
ג	<p>זכות מעבר לרכב</p> <p>1. יותר איחוד כניסות לרכב לשני מגרשים סמוכים בכפוף לאישור מהנדס העיר ובחתימת בעלי הזכויות בשני המגרשים כנדרש בחוק. רצועת מעבר משותפת לכניסת כלי רכב למגרש ורמפת ירידה למרתף החניה תהווה זכות מעבר עם זיקת הנאה לשני המגרשים.</p> <p>2. היתר הבנייה הראשון שיוגש למגרשים אלה יכלול פתרון מלא של דרך הגישה לרכב לשני המגרשים. כמו כן, יותנה ברישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>3. החניה תוצמד לכל מגרש בתחומו.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חומרי גמר, פרטים מנחים, הוראות עיצוב, קירות בפיתוח וכד' - יבוצעו בהתאם להנחיות המרחביות אשר יאושרו ע"י הועדה המקומית למתחם התכנית כנדרש בחוק.</p>
ה	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>בגבול בין מגרשים סמוכים (למעט במקום בו קיימת רמפה לרכב) וכן בגבולות מגרש הפונים לרחוב יש להותיר רצועה ברוחב 1 מ' אדמה ובעומק שלא יפחת מ-1 מ', לצורך נטיעת עצים.</p>
4.2	מגורים ג'
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. נספח הבינוי המצורף לתכנית זו מחייב לעניין - קווי בניין, מס' קומות, מיקום קומות הגג במגרשים 2004-2007, 2011-2016.</p> <p>2. מספר יחידות הדיור ומספר הקומות בכל בניין בתחום התכנית, יהיה בהתאם למסומן ברוזטה המסומנת על כל מבנה בנספח הבינוי.</p> <p>3. א. בקומת הקרקע (המסומנת 'ע' בנספח הבינוי) תיאסר כל בנייה למגורים. כל שינוי להוראה זו יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>ב. בקומה זו יתאפשרו השימושים הבאים - מבואה, מדרגות ומעברים, חדרים משותפים למטרות שירות, מחסנים דירתיים, מועדון דיירים. ניתן לבנות בכל בניין אשר בו למעלה מ-10 יח"ד מועדון דיירים בשטח של כ-120 מ"ר. שטח זה כלול במניין שטחי השירות לבניין ויירשם כשטח משותף של כל בעלי הזכויות בבניין.</p> <p>ג. גובה קומת הקרקע יהיה עד 4 מ' נטו. גובה קומות המגורים עד 3.5 מ' ברוטו.</p> <p>4. סטייה ניכרת - תוספת קומות ותוספת גובה וכן העברת שימושי מגורים לקומת קרקע יהיו</p>

4.2	מגורים ג'
	<p>סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>5. א. קומת גג- קומת גג כמצוין ברוזטה ע"ג המבנים בנספח הבינוי הינה קומה בשטח שלא יעלה על 50% ברוטו משטח הקומה שמתחתיה, ומספר הדירות בה יהיה כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>ב. במגרשים 2004-2007, 2011-2016 - דירות קומת הגג ימוקמו בחלקו הדרומי של המבנה, כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>ג. מעל קומת דירות הגג לא תתאפשר בנייה נוספת למגורים ולא יבנו חדרי יציאה לגג. תותר הקמת מתקנים טכניים ככל שידרשו בהיקף הבינוי המינימלי הנדרש ובהתאם להנחיות המרחביות כאמור בסעיף 4.2ב' להלן.</p> <p>מאגרי מים יוקמו בתת הקרקע בלבד, לא תותר הקמתם על גגות המבנים.</p> <p>6. 20% מיחידות הדיור בכל בניין יהיו בשטח כולל של 70-75 מ"ר (שטח עיקרי+ממ"ד).</p> <p>7. מפלסי המבנים והפיתוח בכל מגרש יהיו כמפורט בנספח הפיתוח הסביבתי. תותר סטייה של עד 50 ס"מ מהמצוין בנספח בכפוף לאישור מהנדס העיר, ובתנאי שמפלס הכניסה לא יעלה על 1.20 מ' מפני המדרכה בנקודה הסמוכה לכניסה.</p> <p>8. בכל מגרש חובה לבנות על קו בניין קדמי לפחות 50% מאורך החזית הפונה לרחוב. במגרשים פינתיים חובה לבנות על קו בניין קדמי לפחות 50% מאורך כל אחת מהחזיתות הפונות לרחוב.</p> <p>9. מרפסות</p> <p>א. מרפסות יבנו בהתאם לתקנות התכנון והבנייה בשטח מירבי של 12 מ"ר לכל יחיד, שטחי המרפסות יהיו בנוסף לשטחי הבנייה המותרים למגרש, כמצוין בהערה מתחת לטבלת הזכויות בסעיף 5 להלן.</p> <p>ב. מרפסות יפנו לרחוב או לשצ"פ בלבד, אסורה הפניית מרפסות למגרש שכן ולשב"צ.</p> <p>ג. במגרשים 2001-2003 אסורה הפניית מרפסות לכיוון צפון. במגרשים 2001-2002 יופנו מרפסות לכיוון דרום בלבד, במגרש 2003 תתאפשר הפניית מרפסות לכיוון דרום ומערב.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בנייה.</p> <p>2. כל מקומות החניה בכל מגרש יהיו בקומות חניה תת-קרקעיות.</p> <p>3. חניה תת קרקעית תותר בגבולות המגרש, ובלבד ש-15% משטח המגרש יישאר בלתי מבונה לכל עומק הקרקע. כל מרתפי החנייה יהיו מקורים, לא יותרו שטחי מרתפים שאינם מקורים למעט רמפות לכניסה ויציאה ופתחי אוורור ושחרור עשן במידות המינימליות ככל שידרשו על פי הוראות הבטיחות.</p> <p>4. יש להותיר לפחות 50 ס"מ מילוי אדמה מעל תקרת המרתף, בהתאם למפלסים המפורטים בנספח הפיתוח הסביבתי.</p>
ג	<p>זכות מעבר לרכב</p> <p>1. במגרשים 2011-2012 תהיה כניסה משותפת לרכב אל מפלס החנייה בתת הקרקע כמסומן בנספח הבינוי. רצועת המעבר המשותפת תהווה זכות מעבר עם זיקת הנאה לשני המגרשים.</p> <p>2. היתר הבנייה הראשון שיוגש למגרשים אלה יכלול פתרון מלא של דרך הגישה לרכב לשני המגרשים. כמו כן יותנה ברישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p>



4.2	מגורים ג'
	<p>3. החניה תוצמד לכל מגרש בתחומו.</p> <p>4. ככלל, יותר איחוד כניסות לרכב לשני מגרשים סמוכים בכפוף לאישור מהנדס העיר ובחתימת בעלי הזכויות בשני המגרשים כנדרש בחוק. איחוד כניסות כאמור יהיה בהתאמה להוראות סעיף 4.2.2.א.6 ועל דרך הכניסה המשותפת יחולו ההוראות לזכות מעבר בסעיף זה.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חומרי גמר, פרטים מנחים, הוראות עיצוב, קירות בפיתוח וכד' - יבוצעו בהתאם להנחיות המרחביות אשר יאושרו ע"י הועדה המקומית למתחם התכנית כנדרש בחוק.</p>
ה	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>גבול בין מגרשים סמוכים (למעט במקום בו קיימת רמפה לרכב) וכן בגבולות מגרש הפונים לרחוב יש להותיר רצועה ברוחב 1 מ' אדמה ובעומק שלא יפחת מ- 1 מ', לצורך נטיעת עצים.</p>



4.3	מגורים ד'
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים</p> <p>ב. במגרשים 2041 - 2046 -</p> <p>1. 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>2. יאסרו שימושים המהווים פגיעה בסביבה או מטרד לאזור מגורים, מכירת מוצרי מזון הדורשים טיגון, אפייה או בישול במקום.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. נספח הבינוי המצורף לתכנית זו מחייב לעניין - קווי בניין, מס' קומות, הפניית מרפסות בהתאם להוראות סעיף 4.3.2.10.ג.</p> <p>2.א. מספר יחידות הדיור ומספר הקומות בכל בניין בתחום התכנית, יהיה בהתאם למסומן ברוזטה המסומנת על כל מבנה בנספח הבינוי.</p> <p>ב. במגרשים בהם מסומנים 2 מבנים ניתן לשנות את צורת המבנים או מיקומם בהליך של הקלה לפי סעיף 147 בחוק התכנון והבנייה, ובלבד שיישמרו מס' הדירות ומספר הקומות המצוינים בנספח הבינוי למגרש.</p> <p>3.א. בקומת הקרקע (המסומנת 'ע' בנספח הבינוי) תיאסר כל בנייה למגורים. כל שינוי להוראה זו יהווה סטייה ניכרת מההוראות התכנית.</p> <p>ב. בקומה זו יתאפשרו השימושים הבאים - מבואה, מדרגות ומעברים, חדרים משותפים למטרות שירות, מחסנים דירתיים, מועדון דיירים. חובה לבנות בכל בניין אשר בו למעלה מ-10 יח"ד מועדון דיירים בשטח של כ-120 מ"ר. שטח זה כלול במניין שטחי השירות לבניין ויירשם כשטח משותף של כל בעלי הזכויות בבניין.</p> <p>ג. גובה קומת הקרקע יהיה עד 4.5 מ' נטו. גובה קומות המגורים עד 3.5 מ' ברוטו.</p> <p>4. סטייה ניכרת - תוספת קומות ותוספת גובה וכן העברת שימושי מגורים לקומת קרקע יהיו סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב</p>



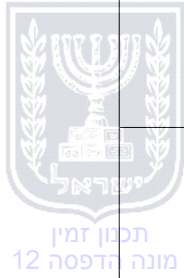
4.3	מגורים ד'
	<p>2002.</p> <p>5. א. קומת גג- קומת גג כמצוין ברוזטה ע"ג המבנים בנספח הבינוי הינה קומה בשטח שלא יעלה על 50% ברוטו משטח הקומה שמתחתיה, ומספר הדירות בה יהיה עד מחצית ממספר הדירות בקומה.</p> <p>ב. מעל קומת דירות הגג לא תתאפשר בנייה נוספת למגורים ולא ייבנו חדרי יציאה לגג. כן תותר הקמת מתקנים טכניים ככל שידרשו בהיקף הבינוי המינימלי הנדרש ובהתאם להנחיות המרחביות כאמור בסעיף 2.3.4. ב. להלן.</p> <p>מאגרי מים יוקמו בתת הקרקע בלבד, לא תותר הקמתם על גגות המבנים.</p> <p>6. 20% מיחידות הדיור בכל בניין יהיו בשטח כולל של 70-75 מ"ר (שטח עיקרי+ממ"ד).</p> <p>7. מפלסי המבנים והפיתוח בכל מגרש יהיו כמפורט בנספח הפיתוח הסביבתי. תותר סטייה של עד 50 ס"מ מהמצוין בנספח בכפוף לאישור מהנדס העיר, ובתנאי שמפלס הכניסה לא יעלה על 1.20 מ' מפני המדרכה בנקודה הסמוכה לכניסה.</p> <p>8. א. במגרש אשר בו יותר מבניין אחד ניתן לממש את זכויות הבנייה של כל בניין בנפרד. במקרה כזה היתר הבנייה לכל בניין יפרט את זכויות הבנייה לשטח עיקרי ושירות בהתאמה להערה מתחת לטבלת הזכויות בסעיף 5.</p> <p>ב. מימוש חלקי של זכויות הבנייה במגרש אשר בו 2 מבנים יתאפשר רק בהתאם לנספח הבינוי, במקרה כזה לא תתאפשר הקלה כמפורט בסעיף 2.3.4. א. ב.</p> <p>ג. בעת מימוש חלקי של זכויות הבנייה במגרש יש להציג את תכנון מערך התנועה והחניה במגרש כולו לאישור מהנדס העיר, לרבות שלבי ביצוע ודרכי גישה אל כל חלקי המגרש.</p> <p>9. בכל מגרש חובה לבנות על קו בניין קדמי לפחות 50% מאורך החזית הפונה לרחוב. במגרשים פינתיים חובה לבנות על קו בניין קדמי לפחות 50% מאורך כל אחת מהחזיתות הפונות לרחוב.</p> <p>10. מרפסות</p> <p>א. מרפסות ייבנו בהתאם לתקנות התכנון והבניה בשטח מירבי של 12 מ"ר לכל יחיד, שטחי המרפסות יהיו בנוסף לשטחי הבנייה המותרים למגרש, כמצוין בהערה מתחת לטבלת הזכויות בסעיף 5 להלן.</p> <p>ב. מרפסות יפנו לרחוב או לשצ"פ בלבד, אסורה הפניית מרפסות למגרש שכן ולשב"צ.</p> <p>ג. במגרשים 2010, 2017-2022, 2027-2030, 2031-2033 יופנו המרפסות בחלק מיחידות הדיור בהתאם למסומן בנספח הבינוי. יתר המרפסות במגרשים אלה, אשר אינן מסומנות בנספח הבינוי, יופנו בהתאם להוראות ס"ק 2 לעיל.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>הוראות בינוי למגורים ד' עם חזית מסחרית:</p> <p>1. נספח הבינוי המצורף לתכנית זו מחייב לעניין - קווי בניין, מס' קומות, מיקום החזית המסחרית.</p> <p>2. מספר יחידות הדיור ומספר הקומות בכל בניין בתחום התכנית, יהיה בהתאם למסומן ברוזטה המסומנת על כל מבנה בנספח הבינוי.</p> <p>3. א. בקומת הקרקע (המסומנת 'ע' בנספח הבינוי) תיאסר כל בנייה למגורים.</p> <p>ב. בקומה זו יתאפשרו השימושים הבאים - מבואה, מדרגות ומעברים, חדרי ספח משותפים,</p>



4.3	מגורים ד'
	<p>מחסנים דירתיים, מועדון דיירים. חובה לבנות בכל בניין מועדון דיירים בשטח של כ-120 מ"ר. שטח זה כלול במניין שטחי השירות לבניין ויירשם כשטח משותף של כל בעלי הזכויות בבניין. כמו כן, ימוקמו בקומת הקרקע שטחי המסחר, בהפניה אל חזית הרחוב.</p> <p>ג. שינוי שטחי מסחר למגורים ולהיפך, וניוד שטחי מסחר אל קומות המגורים או ניוד שטחי מגורים אל קומת הקרקע, יהיו סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>ד. גובה קומת הקרקע יהיה עד 4.5 מ' נטו. גובה קומות המגורים עד 3.5 מ' ברוטו.</p> <p>4. סטייה ניכרת - תוספת קומות, תוספת גובה וכן שינויים כמפורט בסעיף 3.2.3.4.3.ג. יהיו סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>5.א. קומת גג- קומת גג כמצוין ברוזטה ע"ג המבנים בנספח הבינוי הינה קומה בשטח שלא יעלה על 50% ברוטו משטח הקומה שמתחתיה, ומספר הדירות בה יהיה עד מחצית ממספר הדירות בקומה.</p> <p>ב. מעל קומת דירות הגג לא תתאפשר בנייה נוספת למגורים ולא יבנו חדרי יציאה לגג. כן תותר הקמת מתקנים טכניים ככל שידרשו בהיקף הבינוי המינימלי הנדרש ובהתאם להנחיות המרחביות כאמור בסעיף 3.2.4.3.ב. להלן.</p> <p>מאגרי מים יוקמו בתת הקרקע בלבד, לא תותר הקמתם על גגות המבנים.</p> <p>6. 20% מיחידות הדיור בכל בניין יהיו בשטח כולל של 70-75 מ"ר (שטח עיקרי+ממ"ד).</p> <p>7. מפלסי המבנים והפיתוח בכל מגרש יהיו כמפורט בנספח הפיתוח הסביבתי. תותר סטייה של עד 50 ס"מ מהמצוין בנספח בכפוף לאישור מהנדס העיר, ובתנאי שמפלס הכניסה לא יעלה על 1.20 מ' מפני המדרכה בנקודה הסמוכה לכניסה.</p> <p>8. בכל מגרש חובה לבנות על קו בנין קדמי לפחות 50% מאורך החזית הפונה לרחוב. במגרשים פינתיים חובה לבנות על קו בנין קדמי לפחות 50% מאורך כל אחת מהחזיתות הפונות לרחוב.</p> <p>9. הפרדה בין מסחר למגורים -</p> <p>תשמר הפרדה מוחלטת בין שימושי המסחר למגורים לרבות כניסות להולכי רגל, שטחי שירות, אצירה ופינוי אשפה וכד'.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בנייה הן למגורים והן למסחר.</p> <p>2. כל מקומות החניה בכל מגרש יהיו בקומות חניה תת-קרקעיות.</p> <p>3. חניה תת קרקעית תותר בגבולות המגרש, ובלבד ש-15% משטח המגרש יישאר בלתי מבונה לכל עומק הקרקע.</p> <p>4. יותר שימוש בשטח הפתוח מעל קרוי חניה תת קרקעית למטרות משותפות כגון גינה משותפת, שבילים וכו'. יש להותיר לפחות 50 ס"מ מילוי אדמה מעל תקרת המרתף, בהתאם למפלסים המפורטים בנספח הנופי.</p>
ד	<p>זכות מעבר לרכב</p> <p>1. יותר איחוד כניסות לרכב לשני מגרשים סמוכים בכפוף לאישור מהנדס העיר ובחתימת בעלי הזכויות בשני המגרשים כנדרש בחוק. רצועת מעבר משותפת לכניסת כלי רכב למגרש ורמפת ירידה למרתף החניה תהווה זכות מעבר עם זיקת הנאה לשני המגרשים.</p>



4.3	מגורים ד'
	<p>2. היתר הבנייה הראשון שיוגש למגרשים אלה יכלול פתרון מלא של דרך הגישה לרכב לשני המגרשים. כמו כן יותנה ברישום זיקת ההנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>3. החניה תוצמד לכל מגרש בתחומו.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חומרי גמר, פרטים מנחים, הוראות עיצוב, קירות בפיתוח וכד' - יבוצעו בהתאם להנחיות המרחביות אשר יאושרו ע"י הועדה המקומית למתחם התכנית כנדרש בחוק.</p>
ו	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>בגבול בין מגרשים סמוכים (למעט במקום בו קיימת רמפה לרכב) וכן בגבולות מגרש הפונים לרחוב יש להותיר רצועה ברוחב 1 מ' אדמה ובעומק שלא יפחת מ- 1 מ', לצורך נטיעת עצים.</p>



4.4	דיור מיוחד
4.4.1	שימושים
	<p>מגרש 2026 מיועד להרחבה של מוסד קיים.</p> <p>שימושים מותרים - בית אבות, דיור מוגן, דיור לבעלי צרכים מיוחדים, מרפאות ושירותי בריאות למיניהם, שירותים נלווים לדיור המיוחד.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תוגש תכנית פיתוח מפורטת כנדרש בסעיף 1.6.ב.</p> <p>ב. קווי בניין, מספר קומות ותכסית קרקע ? בהתאם לטבלה בסעיף 5.</p> <p>ג. חומרי גמר, פרטים מנחים, הוראות עיצוב, קירות בפיתוח וכד' ? יבוצעו בהתאם להנחיות המרחביות הפרטניות אשר יאושרו ע"י הועדה המקומית כנדרש בחוק.</p>



4.5	מבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
	<p>א. מוסדות ציבור לסוגיהם, שירותים ציבוריים, שירותי חירום, משרדים עירוניים ושימושים המוגדרים בסעיף 188 לחוק, למעט שדה תעופה, נמלים, בתי מטבחים, בתי קברות, שווקים ומזבלות.</p> <p>ב. גשרים להולכי רגל ואופניים.</p> <p>ג. מתקנים הנדסיים.</p> <p>ד. גינון וחנייה לא מקורה.</p> <p>ה. חניה ציבורית.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תנאי מקדים להוצאת היתרי בנייה למבני ציבור בתחום התכנית יהיה הכנת פרוגרמה מפורטת לצרכי ציבור ופריסת מבני ציבור בכל תחום התכנית.</p> <p>ב. היתר הבניה הראשון למימוש זכויות בנייה בכל מגרש ילווה בתכנית בינוי המציגה את מימוש מלוא זכויות הבנייה במגרש, לרבות כל פתרונות החניה, שלד המבנה, תשתיות, שימושים אפשריים, חלוקה לשלבי מימוש, שימוש בשטחי חצר וכיוצ"ב. תכנית הבינוי תאושר בועדה</p>



4.5	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>המקומית כתנאי מקדים לאישור הבקשה להיתר הבנייה. היתרי הבנייה ותכניות הבינוי יתאמו לפרוגרמה שתאושר.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנית בינוי ופיתוח של השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי חומרי גמר</p> <p>כל מבני הציבור בתחום התכנית יהיו מחופים באבן טבעית או בחומר קשיח אחר באישור אדריכל העיר ובהתאם להנחיות הפרטניות שיאושרו ע"י הוועדה המקומית.</p>
ג	<p>תנועה הסדרי תנועה וגישה</p> <p>א. כל מקומות החניה לשימוש כלל מבני הציבור שייבנו בכל מגרש, עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבנייה ובהעדר תקן עפ"י הנחיית מהנדס העיר, ימוקמו בתוך המגרש לרבות דרכי הגישה מהרחוב. ככלל יש להעדיף פתרון חניה בתת הקרקע, נושא זה ייבחן בעת תכנון המבנה. תכנון חניה שלא בתת הקרקע ילווה בחוות דעת כתובה של מהנדס העיר בנוגע לסיבות לאי תכנון חניה תת קרקעית.</p> <p>ב. תכנון הסדרי התנועה בסמוך לבתי הספר יהיו לפי הנחיות משרד התחבורה לתחנות היסעים בבתי ספר.</p>
4.6	שטח ציבורי פתוח
4.6.1	<p>שימושים</p> <p>א. שימושים המותרים במרחב הציבורי בתכנית המתאר רע/3000.</p> <p>ב. מתקנים הנדסיים .</p> <p>ג. חניה לא מקורה בשטח של עד 10% משטח המגרש.</p> <p>ד. מגרש 4000 הינו מתחם לשימור בוטני ויותר בו גם שימושים לבתי קפה, מסעדה, גלריה לאמנות וכיוצ"ב.</p> <p>ה. במגרש 4002 תותר חניה ציבורית לבאי המתחם לשימור .</p>
4.6.2	<p>הוראות</p>
א	<p>פיתוח סביבתי תכנית פיתוח כללית</p> <p>א. תוכן ע"י הוועדה המקומית תכנית פיתוח כללית לשטחים הפתוחים.</p> <p>ב. התכנון המפורט יכול לבין היתר פירוט גינון ונטיעות, שבילים, שבילי אופניים, מגרשי חנייה, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, ניקוז, חומרי בנייה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ג. נגר עילי</p> <p>התכנון יאפשר השהייה וחילחול מי נגר עילי בתחום השצ"פים.</p> <p>ד. במגרש 4000 - כל המבנים הקיימים במתחם בעת אישור התכנית יישארו עם זכויות בנייה בהתאם למצב הקיים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

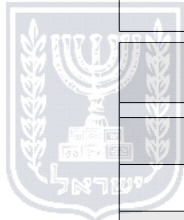


תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

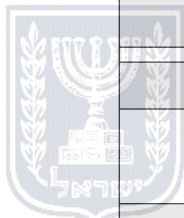
4.6	שטח ציבורי פתוח
4.7	דרך מאושרת
4.7.1	שימושים
	שימושים המותרים בדרך, כהגדרתה בחוק התכנון והבניה.
4.7.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	במגרש 6004 רח' בן גוריון יוקמו 2 גשרים להולכי רגל כמסומן בתשריט ? גשר בין שתי רצועות השצ"פ וגשר נוסף בין המבנה למסחר ותעסוקה במגרש 1000 לבין המבנה הציבורי במגרש 3002.
4.8	דרך מוצעת
4.8.1	שימושים
	שימושים המותרים בדרך, כהגדרתה בחוק התכנון והבניה.
4.8.2	הוראות
4.9	דרך משולבת
4.9.1	שימושים
	שימושים המותרים בדרך, כהגדרתה בחוק התכנון והבניה.
4.9.2	הוראות
4.10	מסילה מאושרת
4.10.1	שימושים
	שימושים המותרים במסילה, כהגדרתה בחוק התכנון והבניה.
4.10.2	הוראות
4.11	מפגש דרך-מסילה
4.11.1	שימושים
	שימושים המותרים במפגש דרך מסילה, כהגדרתה בחוק התכנון והבניה.
4.11.2	הוראות
4.12	מסחר ותעסוקה
4.12.1	שימושים
	א. מסחר בקומת הקרקע בלבד משרדים - ביתר הקומות יותרו משרדים .
4.12.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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					
קדמי <td>אחורי <td>צידי- שמאלי</td> <td>צידי- ימני</td> <td>מעל הכניסה הקובעת</td> <td>שרות</td> <td>עיקרי</td> <td>שרות</td> <td>עיקרי</td> <td>גודל מגרש כללי</td> <td></td> <td></td> <td></td> </td>	אחורי <td>צידי- שמאלי</td> <td>צידי- ימני</td> <td>מעל הכניסה הקובעת</td> <td>שרות</td> <td>עיקרי</td> <td>שרות</td> <td>עיקרי</td> <td>גודל מגרש כללי</td> <td></td> <td></td> <td></td>	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי				
(1)	(1)	(1)	(1)		731	1200	595	1147	2001	מגורים	ג' מגורים		
(1)	(1)	(1)	(1)		734	1200	595	1156	2002	מגורים	ג' מגורים		
(1)	(1)	(1)	(1)		739	1200	595	1264	2003	מגורים	ג' מגורים		
(1)	(1)	(1)	(1)		1323	2640	977	1556	2004	מגורים	ג' מגורים		
(1)	(1)	(1)	(1)		1340	2640	977	1576	2005	מגורים	ג' מגורים		
(1)	(1)	(1)	(1)		1363	2640	977	1603	2006	מגורים	ג' מגורים		
(1)	(1)	(1)	(1)		1367	2640	977	1608	2007	מגורים	ג' מגורים		
(1)	(1)	(1)	(1)		2813	4180	1473	1655	2008	מגורים	ד' מגורים		
(1)	(1)	(1)	(1)		3295	4370	1473	1938	2009	מגורים	ד' מגורים		
(1)	(1)	(1)	(1)		3769	6498	2366	2217	2010	מגורים	ד' מגורים		
(1)	(1)	(1)	(1)		1430	2640	977	1682	2011	מגורים	ג' מגורים		
(1)	(1)	(1)	(1)		1330	2000	1180	1565	2012	מגורים	ג' מגורים		
(1)	(1)	(1)	(1)		2688	4640	2157	3162	2013	מגורים	ג' מגורים		
(1)	(1)	(1)	(1)		1419	2640	977	1669	2014	מגורים	ג' מגורים		
(1)	(1)	(1)	(1)		1407	2640	977	1655	2015	מגורים	ג' מגורים		
(1)	(1)	(1)	(1)		1245	2000	1180	1465	2016	מגורים	ג' מגורים		
(1)	(1)	(1)	(1)		4284	6840	2366	2520	2017	מגורים	ד' מגורים		
(1)	(1)	(1)	(1)		2582	3990	1323	1519	2018	מגורים	ד' מגורים		
(1)	(1)	(1)	(1)		4299	6840	2366	2529	2019	מגורים	ד' מגורים		
(1)	(1)	(1)	(1)		2519	3800	1383	1482	2020	מגורים	ד' מגורים		
(1)	(1)	(1)	(1)		4695	6840	2366	2762	2021	מגורים	ד' מגורים		
(1)	(1)	(1)	(1)		4847	6840	2366	2851	2022	מגורים	ד' מגורים		
(1)	(1)	(1)	(1)		1472	1920	790	866	2023	מגורים	ד' מגורים		
(1)	(1)	(1)	(1)		1472	1920	790	866	2024	מגורים	ד' מגורים		
(1)	(1)	(1)	(1)		11	1020	513	707	2025	מגורים	ד' מגורים		
(1)	(1)	(1)	(1)	5	684	1288	322	805	2026	מגורים	ד' מגורים		
(1)	(1)	(1)	(1)		4279	6840	2366	2517	2027	מגורים	ד' מגורים		
(1)	(1)	(1)	(1)		2618	4066	1323	1540	2028	מגורים	ד' מגורים		
(1)	(1)	(1)	(1)		4207	5640	2073	2475	2029	מגורים	ד' מגורים		
(1)	(1)	(1)	(1)		2519	3800	1383	1482	2030	מגורים	ד' מגורים		
(1)	(1)	(1)	(1)		2642	4142	1293	1554	2031	מגורים	ד' מגורים		
(1)	(1)	(1)	(1)		5231	7920	2653	3077	2032	מגורים	ד' מגורים		
(1)	(1)	(1)	(1)		2677	4256	1245	1575	2033	מגורים	ד' מגורים		

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
קדמי	אחורי	צינדי- צינדי-שמאלי	צינדי- ימני					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(1)	(1)	(1)	(1)			38		3144		1473	4560	1832	2034	מגורים	ד'
(1)	(1)	(1)	(1)			38		3092		1473	4560	1819	2035	מגורים	ד'
(1)	(1)	(1)	(1)			38		3094		1473	4560	1820	2036	מגורים	ד'
(1)	(1)	(1)	(1)			11		850		396	1188	1696	2037	מגורים	ב'
(1)	(1)	(1)	(1)			11		850		396	1188	1704	2038	מגורים	ב'
(1)	(1)	(1)	(1)			11		850		396	1188	1709	2039	מגורים	ב'
(1)	(1)	(1)	(1)			11		850		396	1188	1715	2040	מגורים	ב'
(1)	(1)	(1)	(1)			38		(2) 2945		1245	4560	1732	2041	מגורים	ד'
(1)	(1)	(1)	(1)							50	200	1732	2041	מסחר	ד'
(1)	(1)	(1)	(1)			38		(2) 2945		200	4560	1732	2042	מגורים	ד'
(1)	(1)	(1)	(1)							50	200	1732	2042	מסחר	ד'
(1)	(1)	(1)	(1)			38		(2) 2945		1248	4560	1740	2043	מגורים	ד'
(1)	(1)	(1)	(1)							50	200	1740	2043	מסחר	ד'
(1)	(1)	(1)	(1)			38		(2) 3167		1248	4560	1861	2044	מגורים	ד'
(1)	(1)	(1)	(1)							50	200	1861	2044	מסחר	ד'
(1)	(1)	(1)	(1)			38		(2) 3167		1248	4560	1861	2045	מגורים	ד'
(1)	(1)	(1)	(1)							50	200	1861	2045	מסחר	ד'
(1)	(1)	(1)	(1)			38		(2) 3167		1248	4560	1861	2046	מגורים	ד'
(1)	(1)	(1)	(1)							50	200	1861	2046	מסחר	ד'
(1)	(1)	(1)	(1)			21		3078		1473	4560	1811	2047	מגורים	ד'
(1)	(1)	(1)	(1)	1			60	2945		396	1187	2638	1000	מסחר	מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	8			50			2242	6727	2638	1000	משרדים	מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)							972	4858	1943	3001	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)							4106	20530	8212	3002	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)							814	4068	1627	3003	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)							2811	14055	5622	3004	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
											250	5622	3004	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור

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					
					מגרת כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(1)	(1)	(1)	(1)									מבנים ומוסדות ציבור
												מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)									מבנים ומוסדות ציבור

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י המסומן בנספח הבינוי המחייב לעניין קווי הבניין.

(2) שטח השרות בתת הקרקע כולל שטחי חניה ואחסנה לשימושי המסחר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

א. תנאי מוקדם למתן היתרי בנייה בתחום התכנית יהיה תכנון מפורט של התשתיות, לרבות מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה.

ב. תנאי למתן היתר בנייה לכל מגרש יהיה הגשת תכנית פיתוח מפורטת לכל תחומי המגרש לאישור מהנדס העיר, הכוללת העמדת הבינוי, סימון כניסות להולכי רגל וכלי רכב, מפלסי פיתוח ופתרונות ניקוז, מיקום תשתיות מים ביוב חשמל תקשורת וכד', גובה גדרות וקירות פיתוח, גינון, ממשקי חיבור לכלל המגרשים הגובלים, חישובי כמויות בנוגע לפסולת בניין, עודפי עפר, מילוי וחפירה, וכיוצ"ב ככל שיידרש ע"י מהנדס העיר.

כמו כן, תוגש תכנית חניה מפורטת לאישור מהנדס העיר בהתאם לתקן החניה הקבוע בתכנית זו. תכנית מרתף החניה תתייחס לכל מגרש בכללותו ותראה פתרון חניה עתידי של כל המבנים במגרש לרבות דרכי גישה סופיות וזמניות וכיוצ"ב.

ג. נגר עילי - תובטח תכסית פנויה של 15% משטח כל מגרש לכל עומק הקרקע כדי לאפשר חלחול מי נגר עילי בתחום המגרש, תוך שימוש באמצעים להשהיית ולחלחול נגר.

מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר וחלחול, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני חלחול והחדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.

תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס העיר לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970.

ד. פסולת בניה ועודפי עפר - ר' תת פרק 6.7 להלן.

ה. בניה ירוקה - ר' תת פרק 6.11 להלן.



6.2

שמירה על עצים בוגרים

1. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.

ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

2. תנאי למתן היתר בנייה או סלילה, בכל תא שטח הכולל עצים בוגרים - תיאום מול פקיד היערות בהתאם להנחיות נספח העצים המצורף לתכנית זו.

3. עצים המסומנים בנספח העצים כמיועדים להעתקה - יועתקו בליווי אגרונום ועפ"י מפרט טכני מתואם.

4. כל העתקת עץ תבוצע בכפוף לרישוי עפ"י פקודת היערות ותלווה בכתב התחייבות מאת יזם ההיתר למימוש ערך חליפי, עפ"י דרישה והנחיות פקיד היערות.



6.3

תשתיות

מים

1. יערך תאום עם חברת "מקורות" לפני עבודות הפיתוח בקרבת קווי המים של חברת "מקורות" לרבות הגשת תכניות מפורטות הכוללות סימון תוואי הקווי והתשתיות הקיימות לבדיקה הנדסית וקבלת הנחיות.

תשתיות	6.3
<p>2. תנאי להיתר בנייה הוא השלמת פיתוח מתקני המים ותגבור המערכות בהתאם להמלצות תכנית אב למים.</p> <p>3. לא יינתן היתר בנייה או פיתוח ללא שהובטחה הספקת מים תקינה לאתר על פי נספח מאושר.</p> <p>4. הספקת המים לצרכים ביתיים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.</p> <p>5. בתחום התכנית תישמר זכות מעבר לתשתיות מים ציבוריות בכל המגרשים ובהתאם לצרכים העירוניים. זכות המעבר תנוצל רק במקרה שתחומי הדרך אינם מאפשרים מעבר תשתיות. כמו כן, זכות המעבר לא תפגע בזכויות בעלי המגרשים.</p> <p>6. כל מגרש בתחום התכנית יקבל חיבור מים יחיד אלא אם יורה מהנדס התאגיד אחרת.</p> <p>7. הקמת מערכות המים תהיה על פי הסטנדרטים המקובלים בתכנון מערכות מים עירוניות בתאגיד מי רעננה.</p> <p>8. תכנון קווי מים לשתייה ושאינם לשתייה בהתאם להנחיות משרד הבריאות - עדכון אוקטובר 2012 (מסמך מס' 12 - הנחיות להנחת מים ומש"ל - 2012),.</p>	



ניקוז	6.4
<p>א. ההמלצות המופיעות בנספח הניקוז המצורף לתכנית זו הינן מחייבות.</p> <p>ב. תכנון התשתיות כמתואר בסעיף 6.1 א יהיה בהתאמה להוראות נספח הניקוז ויוגש לאישור רשות הניקוז.</p> <p>ג. בכל מגרש יש להשאיר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	



ביוב	6.5
<p>1. כל המבנים והמגרשים שיוקמו בשטח התכנית ישולבו במערכת הביוב המרכזית של העיר ויהוו חלק אינטגרלי של המערכת. לא יותר לבצע פעולת בינוי ופיתוח ללא תכנית לחיבור המגרש למערכת הביוב העירונית.</p> <p>2. תנאי להיתר בנייה באזורים החדשים הוא השלמת פיתוח ותגבור המערכות בהתאם להמלצות תכנית האב לביוב.</p> <p>3. לא יינתן היתר בנייה לפני אישור תכנית הפיתוח ותכנית תשתיות הביוב בעירייה ובתאגיד.</p> <p>4. לא יינתן היתר בנייה או פיתוח ללא שהובטח שמערך הביוב הקיים מתאים לסילוק הביוב מהאתר החדש ועל פי נספח מאושר.</p> <p>5. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף מרכזי תהיה בהתאם לתקנים שהוגדרו בחוק עזר "כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), תשע"א-2011" או למסמך רשמי שיחליף מסמך זה.</p> <p>6. לא יורשה חיבור קו/תורם ביוב למערכת העירונית, אלא קו/תורם ביוב המוגדר כביוב ביתי.</p> <p>7. לכל ביוב ממקור אחר, כגון תעשייה, מטבחים וכו', יידרש טיפול מוקדם בתחום המגרש המייצר את אותו הביוב. מוצרי הטיפול המוקדם כוללים ביוב ביתי שיזרום למערכת העירונית ומוצרים אחרים (כמו שומנים) שיסולקו מהמערכת למקום עליו תורה הרשות.</p> <p>8. כל מגרש בתחום התכנית יקבל חיבור ביוב יחיד אלא אם הורה מהנדס התאגיד אחרת.</p> <p>9. קווי ביוב, במידה ויעברו במגרש פרטי, יהיו במרחק שלא יעלה על 1.5 מטר מגבול המגרש.</p>	



<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.6</p>
<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 הפיתוח כמפורט בסעיף 6.1.ב. לעיל, תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניין ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח.</p> <p>ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי ביצוע עבודות 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 שיחליפו.</p> <p>ג. תנאי להיתר בנייה 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 אכלוס - הגשת הקבלות מאתר ההטמנה למשרד ליחידה הסביבתית.</p>	<p>6.7</p>
<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>א. סידורי נכים יהיו בהתאם להוראות החוק והתקנות התקפות בעת מתן היתרי בנייה.</p> <p>ב. חובת ההתאמה תחול בבנייה הציבורית ובבנייה פרטית, לרבות בתחום הפיתוח, הכל בהתאם להוראות החוק והתקנות.</p>	<p>6.8</p>
<p>היטל השבחה</p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	<p>6.9</p>
<p>חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 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>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן,</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך -</p> <p>תיל חשוף - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 3 מ'. ב. קו חשמל מתח נמוך -</p> <p>תייל מבודד (תאמ על עמוד) - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 2 מ'.</p>	<p>6.10</p>





חשמל	6.10
<p>תייל מבודד צמוד למבנה - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 0.3 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -</p> <p>תיל חשוף או מצופה - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 5 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -</p> <p>כבל אורי מבודד (כא"מ) - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 2 מ' ה.קו חשמל מתח עליון 110-161 ק"ו :</p> <p>מציר הקו - 20 מ' ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>מציר הקו - 35 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 0.5 מ'. ח. כבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 3 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - בתאום עם חברת החשמל י. ארון רשת</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 1 מ' יא. שנאי על עמוד</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין, וכן בוצע תאום עם היחידה האזורית לאיכות הסביבה לנושא הקרינה האלקטרומגנטית וניתן אישורה. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית - כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	

בניה ירוקה	6.11
<p>כל היתרי הבנייה במגרשי המגורים בתחום תכנית זו יינתנו בכפוף להוראות תו תקן 5281 לבנייה ירוקה.</p> <p>תנאים להיתר בנייה יהיו כקבוע במסמכי התקן התקף בעת הגשת הבקשה.</p> <p>תנאי למתן היתר אכלוס - אישור מכון תקינה מוסמך על עמידה בכל דרישות התקן וזכאות לתו</p>	

6.11	בניה ירוקה
	תקן.

6.12	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965.

6.13	הריסות ופינויים
	<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה.</p> <p>ב. לא יוצאו היתרי בנייה במגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה וכן לא יוצאו היתרי בנייה במגרשי התמורה שהוקצו לבעלי החלקות המקוריות בהן סומנו מבנים להריסה, אף אם במגרשי התמורה לא מסומנים מבנים להריסה, אלא לאחר הריסת המבנים המסומנים במגרש ובחלקה המקורית.</p> <p>תנאי זה יחול גם על בעלי חלקות מקוריות שבהן סומנו מבנים להריסה, גם אם החלקה המקורית יועדה בתכנית לצרכי ציבור.</p> <p>ג. כל הוצאות בגין הריסת המבנים ופינוי המגרש, יחול על מבקש היתר הבנייה.</p>

6.14	חלוקה ו/ או רישום
	<p>א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית; לעניין זה יראו את התכנית לצורכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.</p> <p>וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצורכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965.</p> <p>ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.</p> <p>ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ, למעט מגרש 4000.</p> <p>תנאי למימוש זכויות - העברת הבעלות של המגרשים הציבוריים ורישומם ע"ש הרשות המקומית בטרם מימוש זכויות הבנייה במגרשי התמורה.</p>

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

--

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: שם ומספר תאגיד: ועדה מקומית רעננה 500287008	סוג: ועדה מקומית	תאריך: חתימה:
--------------------	--	----------------------------	-------------------------

יזם	שם: שם ומספר תאגיד: ועדה מקומית רעננה 500287008	סוג: ועדה מקומית	תאריך: חתימה:
------------	--	----------------------------	-------------------------

עורך התכנית	שם: לשכת התכנון המקומית שם ומספר תאגיד: עיריית רעננה 500287008	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:
--------------------	--	--------------------------	-------------------------

