

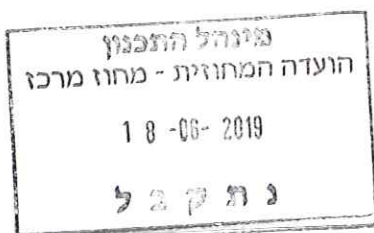
הוראות התכנית

תכנית מס' 416-0426395

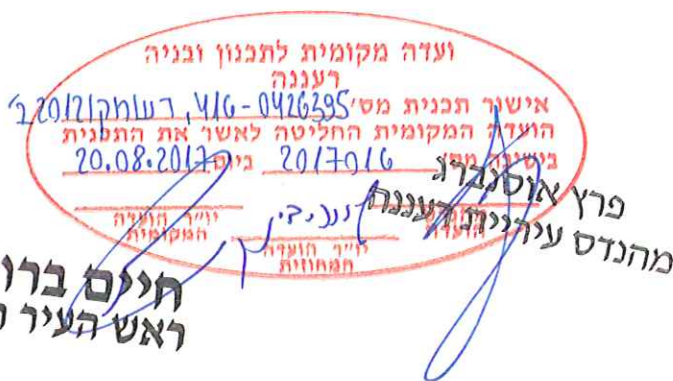
רע/מק/2012ב' - שכונת מגורים בדרום העיר רעננה



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי רעננה
סוג תכנית תכנית מפורטת



אישורים



חיים ברוידא
ראש העיר רעננה



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

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 ובה 1,562 יחידות דיור, מהן 20% דירות קטנות

וכן כוללת התכנית שטחים לבנייני ציבור, שטחים ציבורים פתוחים, שטחי מסחר ומערכת דרכים לרבות התנויות

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.

תכנית זו מהווה מסמך מדיניות תכנונית מלא לכל מתחם תכנון לבנייה חדשה מס' 4ב' עפ"י תכנית רע/3000, והיא כנדרש בסעיף 21.6 א' להוראות התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רע/מק/2012ב' - שכונת מגורים בדרום העיר רעננה

מספר התכנית 416-0426395

1.2 שטח התכנית 422.399 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (ג)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא 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 מרחב תכנון מקומי רעננה

קואורדינאטה X 187500

קואורדינאטה Y 675500

1.5.2 תיאור מקום דרומית לרח' פרדס משותף ועד כביש 531, מרח' המלכים במערב ועד הגבול המזרחי של גוש 6584.

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 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	4-13, 50, 54, 87, 91-92, 95-96, 98, 100, 103-105, 107-108, 120-124	61, 115, 118
6588	מוסדר	חלק	7-9, 15-17, 20-21, 58, 67-68, 71, 74, 77, 79, 86, 91, 95-96	97

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן	תשריט מצב מוצע		לשכת התכנון המקומית				מחייב	הוראות התכנית
לא	מצב מאושר, תרשים סביבה, תרשים התמצאות, תצלום אוויר, טבלת שטחים.	12: 26 05/06/2019	לשכת התכנון המקומית	10/03/2019	1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין - קווי בניין, מסי, קומות, מיקום קומות הגג ודירות הגן והפניית מרפסות בהתאם למסומן בנספח הבינוי וכמפורט בהוראות התכנית.	12: 26 05/06/2019	לשכת התכנון המקומית	03/04/2019	1	1: 1000	מחייב חלקית	בינוי
לא	מפלסי הכניסה למבנים ולפיתוח בכל מגרש יחיד כמפורט בנספח הפיתוח הסביבתי ובהתאם להוראות הבינוי בפרק 4.	15: 26 05/06/2019	קובי וטנברג	06/04/2019	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	מפלסי הכניסה למבנים ולפיתוח בכל מגרש יחיד כמפורט בנספח הפיתוח הסביבתי ובהתאם להוראות הבינוי בפרק 4.	08: 57 06/06/2019	ליאור וולף	05/06/2019	1	1: 1000	מחייב חלקית	פיתוח סביבתי
לא		14: 35 12/06/2019	אחיקם ביתן	04/02/2019	49		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		09: 53 06/06/2019	אורן תבור	06/06/2019	29		מנחה	חווית דעת סביבתית
לא	נספח אקוסטי	18: 45 02/06/2019	אשר אלפר	30/05/2019	19		מנחה	אקוסטיקה
לא		18: 47 02/06/2019	נעמן יוגב	08/04/2019	1	1: 1000	מנחה	ניקוז
לא		12: 29 05/06/2019	נעמן יוגב	08/04/2019	22		מנחה	ניקוז
לא		18: 58 02/06/2019	נעמן יוגב	08/04/2019	1	1: 1000	מנחה	מים
לא		19: 00 02/06/2019	נעמן יוגב	08/04/2019	1	1: 1000	מנחה	ביוב
לא		12: 30 05/06/2019	נעמן יוגב	08/04/2019	6		מנחה	תשתיות
לא	נספח עצים בוגרים - תכנית	14: 34 12/06/2019	דורון לנג	06/05/2019	1	1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	סקר עצים - מלל	08:58 06/06/2019	דורון לנג	21/05/2019	21	/ גליון	מחייב	שמיירה על עצים בוגרים

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המוחייבים על התשירים המנחים יגברו המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשירים

תכנית זמין
מונה הדפסה 27



תכנית זמין
מונה הדפסה 27



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

מגיש התכנית 1.8.1

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	



תכנון זמין
מונה תדפסה 27

יזם 1.8.2

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	

בעלי עניין בקרקע 1.8.3

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

עורך התכנית ובעלי מקצוע 1.8.4

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
	מודד	יאר דוידובסקי	547	י. דוידובסקי אחזקות בע"מ- מדידות גאודטיות	חוד השרון	דפנה	8	09-7670772	09-7674406	office.ydls@gmail.com
מנהל	יועץ תחבורה	קובי וטנברג	24920	קו הנדסה	רעננה	בר איץ	48	09-7450096	09-7416134	Kav_eng@netvision.net.il



תכנון זמין
מונה תדפסה 27

תכנית מס': 416-0426395 - שם התכנית: רעמק/2012 - שכונת מגורים בדרום העיר רעננה

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	אדריכל	ליאור וולף	999	צור וולף אדריכלי נוף	הרצליה	מדינת היהודים	103	09-9510020	09-9510030	lior@zur- wolf.com
מהנדס	יועץ תשתיות	נעמן יוגב	23654969	בלשה ילון	חיפה	דרך העצמאות	31	04-8603622		naaman- y@bj-is.com
	שבאי	אחיקם בירן	100	אחיקם בירן רשותי בע"מ	תל אביב- יפו	ויצמן	30	03-6095091	03-6095094	achikam@ab- shamain.com
	יועץ סביבתי	אורן תבור		היחידה האזורית לאיכות הסביבה בשרון	רעננה	מגדל	85	09-7719996	09-7711340	orenta@raana na.muni.il
	יועץ אקוסטי	אשר אלפר		אלפר הנדסה אקוסטית בע"מ	ירושלים	(1)		02-9605532		elperacoustic s@gmail.com
	אגרונום	דורון לג	9999	דורון לג אגרונום	גבעת חיים אחוד	(2)		04-6369266	04-6369061	lang.doron@ gmail.com

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

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



תכנית דמיון
מונה הדפסה 27

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/292/1א', 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.
יחיד 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.
ממ"ד	מרחב מוגן דירתי בשטח 12.5 מ"ר ברוטו, בהתאם לתקנות.
מפלס כניסה	המפלס המוגדר בנספח הפיתוח הסביבתי, או כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר בשלב הבנייה, 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 ומסחר לשם הקמת שכונת מגורים חדשה בדרום 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, מבנים ומוסדות ציבור לבריאות ודרכים.
2. קביעת 1,562 יחיד.
3. הגדרת השימושים המותרים בכל יעוד.
4. קביעת קווי בניין, זכויות בנייה והוראות בנייה.
5. איחוד וחלוקה מחדש לפי סימן ז' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965, ללא הסכמת כל הבעלים.
6. העתקת קו מים של חב' מקורות בקוטר 30".

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	2040 - 2037
מגורים ג'	2016 - 2011, 2007 - 2001
מגורים ד'	2048 - 2041, 2036 - 2027, 2025 - 2017, 2010 - 2008
מבנים ומוסדות ציבור	3006 - 3000
מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	2026
שטח ציבורי פתוח	4013 - 4001
דרך מאושרת	6006 - 6001, 124, 123, 97, 96
דרך מוצעת	5015, 5014, 5011 - 5001
דרך משולבת	5013, 5012
מסילה מאושרת	122, 120, 95
מפגש דרך-מסילה	121

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	3000
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	מגורים ג'	2004, 2001
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	2048, 2029, 2027
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	4006, 4003, 4002
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	5001
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	2030, 2027
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	4006, 4004, 4001
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	124
גשר/מעבר עילי	מבנים ומוסדות ציבור	3005, 3001
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	4004, 4001
דרך/מסילה לביטול	דרך מאושרת	124
דרך/מסילה לביטול	דרך מוצעת	5005, 5001
דרך/מסילה לביטול	מגורים ג'	2002
דרך/מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	4004, 4002, 4001
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	6005 - 6001, 124
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	5007 - 5001
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	3006 - 3001
הנחיות מיוחדות	מגורים ג'	2014 - 2011
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	2032, 2029, 2018, 2017, 2010, 2047 - 2044
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	4007, 4005, 4003 - 4001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	4009, 4004
חזית מסחרית	מגורים ד'	2046 - 2041
מבנה להריסה	דרך מאושרת	124
מבנה להריסה	דרך מוצעת	5007, 5001
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	3002
מבנה להריסה	מגורים ג'	2004, 2001
מבנה להריסה	מגורים ד'	2045, 2027, 2025 - 2023, 2021
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	4009, 4007, 4006, 4004 - 4002 4012, 4011
ציר	מסילה מאושרת	122, 120, 95
ציר	מפגש דרך-מסילה	121
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	6006 - 6001, 124, 123, 97, 96
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	5015, 5014, 5009 - 5001
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	5013, 5012
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	3006 - 3000
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	2026
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	2040 - 2037
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	2016 - 2011, 2007 - 2001
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	2025, 2022 - 2017, 2010 - 2008 2048 - 2041, 2036 - 2027
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסילה מאושרת	122, 120, 95
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מפגש דרך-מסילה	121
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	4013 - 4001

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	196,498	46.52
חקלאי	187,960	44.50
מסילת ברזל	30,086	7.12
מפגש דרך-מסילה	624	0.15
שטח לבניני ציבור	218	0.05
שטח למוסד	395	0.09
שטח ציבורי פתוח	6,618	1.57
סה"כ	422,399	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	193,583.32	45.92
דרך מוצעת	30,473.68	7.23
דרך משולבת	2,550.29	0.60
מבנים ומוסדות ציבור	28,807.97	6.83
מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	805.53	0.19

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.62	6,823.81	מגורים ב'
5.01	21,108.98	מגורים ג'
13.45	56,690.37	מגורים ד'
7.12	30,024.79	מסילה מאושרת
0.12	487.72	מפגש דרך-מסילה
11.92	50,244.51	שטח ציבורי פתוח
100	421,600.98	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. נספח הבינוי המצורף לתכנית זו מחייב לעניין - קווי בניין, מס' הקומות, מיקום קומות הגג בצידו הדרומי של המבנה. 2. מספר יחידות הדיור ומספר הקומות בכל בניין בתחום התכנית, יהיה בהתאם למסומן ברוזטה המסומנת על כל מבנה בנספח הבינוי. 3. א. בקומת הקרקע יבנו עד 2 יחיד 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. ב. בנוסף, יותרו בקומת הקרקע השימושים הבאים - מבואה, מדרגות ומעברים, חדרים משותפים למטרות שירות ומחסנים דירתיים. 4. א. דירות קומת הגג ימוקמו בחלקו הדרומי של המבנה, כמסומן בנספח הבינוי. ב. מעל קומת דירות הגג לא תתאפשר בנייה נוספת למגורים ולא ייבנו חדרי יציאה לגג. תותר הקמת מתקנים טכניים ככל שידרשו בהיקף הבינוי המינימלי הנדרש ובהתאם להנחיות המרחביות כאמור בסעיף 4.2 ד' להלן. מאגרי מים ימוקמו בתת הקרקע בלבד ולא תותר הקמתם על גגות המבנים. 5. 20% מיחידות הדיור בכל בניין יהיו בשטח כולל של 70-75 מ"ר (שטח עיקרי+ממ"ד). 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 לכניסת הולכי רגל למגרש. 7. בכל מגרש חובה לבנות על קו בניין קדמי לפחות 50% מאורך החזית הפונה לרחוב. 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'). מבואת הכניסה לבניין בלבד תותר עד גובה 6 מ'. 9. מרפסות א. מרפסות ייבנו בהתאם לתקנות התכנון והבנייה אך בשטח מירבי של 12 מ"ר לכל יחיד, שטחי המרפסות יהיו בנוסף לשטחי הבנייה המותרים למגרש, כמצוין בטבלת הזכויות בסעיף 5 להלן. ב. מרפסות יפנו לרחוב או לשצ"פ בלבד, אסורה הפניית מרפסות למגרש שכן ולשב"צ. ג. סגירת מרפסת בכל חומר בנייה שהוא תהווה סטייה ניכרת. 10. מסתורי כביסה חובה לבנות מסתור כביסה בכל יחיד לרבות בדירות הגג. מסתורי הכביסה יהיו בשטח מירבי של 3 מ"ר ליחיד וייבנו בהתאם להנחיות המרחביות שיאושרו ע"י הוועדה המקומית למתחם כולו לאחר אישורה של תכנית זו.
ב	חניה
	1. א. החניה תהיה עפ"י תקן שייקבע בהתאם לתכנית מתאר מקומית לרעננה עפ"י סעיף 2(א)



תכנון ומבנה
מונה הדפסה 27



תכנון ומבנה
מונה הדפסה 27



תכנון ומבנה
מונה הדפסה 27

4.1	מגורים ב'
	לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) התשס"ג - 1983 (עפ"י תיקון מיום 23.6.2016). ב. עד לאישור תכנית כמפורט בס"ק א' לעיל תקן החניה יהיה כלהלן: 1. דירות בגודל עד 75 מ"ר - 1.3 חניות ליחיד. 2. דירות בגודל מעל 75 מ"ר - שתי חניות ליחיד. 3. כל מקומות החניה בכל מגרש יהיו בקומות תת-קרקעיות. 4. 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 הרשויות המוסמכות. 5. יש להותיר לפחות 100 ס"מ מילוי אדמה מעל תקרת המרתף, בהתאם למפלסים המפורטים בנספח הפיתוח הסביבתי.
ג	זכות מעבר לרכב 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. 2. היתר הבנייה הראשון שיוגש למגרשים אלה יכלול פתרון מלא של דרך הגישה לרכב לשני המגרשים. כמו כן, יותנה היתר הבנייה ברישום זיקת ההנאה בלשכת רישום המקרקעין. 3. החניה תוצמד לכל מגרש בתחומו.
ד	עיצוב אדריכלי חומרי גמר, פרטים מנחים, הוראות עיצוב, קירות בפיתוח וכד' - יבוצעו בהתאם להנחיות המרחביות אשר יאושרו ע"י הועדה המקומית למתחם התכנית כנדרש בחוק.
ה	פיתוח סביבתי 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-1.5 מ', לצורך נטיעת עצים.
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. נספח הבינוי המצורף לתכנית זו מחייב לעניין - קווי בניין, מס' קומות, מיקום קומות הגג ודירות הגן במגרשים 2004-2007, 2011-2016. 2. מספר יחידות הדיור ומספר הקומות בכל בניין בתחום התכנית, יהיה בהתאם למסומן ברוזטה המסומנת על כל מבנה בנספח הבינוי. 3. א. 1. בקומת הקרקע המסומנת בנספח הבינוי 'ק', תותר הקמת דירת גן אחת בלבד לכל מגרש בהתאם לסימון בנספח הבינוי. 2. הכניסה לדירת הגן תתאפשר מתוך הבניין בלבד, מפלס דירת הגן יהיה כמפלס קומת הכניסה לבניין ללא מדרגות נוספות ממפלס הכניסה אל מפלס הדירה.

מגורים ג'	4.2
3. גובה החלל בדירת הגן יהיה בהתאם לגובה של קומת הכניסה (קומת הקרקע). לעניין זה לא יחשב הגובה המותר למבואות הכניסה הראשית כגובה מותר בדירת גן. 4. לדירת גן תותר הצמדת גינה פרטית, מיקום הגינה המוצמדת יהיה בהתאם לסימון בנספח הבינוי. גבולות הגינה הפרטית לא יחרגו מגבולות דירת הגן. במקום בו מיקום הגינה אינו מגיע עד גבול מגרש, יש להותיר בין גבול הגינה הפרטית לגבול המגרש מרווח של 2 מ' נטו לפחות כשטח משותף זמין לשימוש ומעבר כלל דיירי הבניין. ב. בקומה זו יתאפשרו השימושים הבאים - מבואה, מדרגות ומעברים, חדרים משותפים למטרות שירות, מחסנים דירתיים. ג. 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'). מבואת הכניסה לבניין תותר עד גובה 6 מ'. 4. סטייה ניכרת - תוספת קומות ותוספת גובה, וכן תוספת דירות גן מעבר למצוין בהוראות תכנית זו - יהיו סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב 2002). 5. א. קומת גג - קומת גג כמצוין ברוזטה ע"ג המבנים בנספח הבינוי הינה קומה בשטח שלא יעלה על 50% ברוטו משטח תכנית הקומה שמתחתיה, ומספר הדירות בה יהיה כמסומן בנספח הבינוי. ב. במגרשים 2004-2007, 2011-2016 - דירות קומת הגג ימוקמו בחלקו הדרומי של המבנה, כמסומן בנספח הבינוי. 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 4.2 ד' להלן. מאגרי מים יוקמו בתת הקרקע בלבד, לא תותר הקמתם על גגות המבנים. 6. 20% מיחידות הדירור בכל בניין יהיו בשטח כולל של 75-70 מ"ר (שטח עיקרי+ממ"ד). 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. 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. 9. מרפסות א. מרפסות יבנו בהתאם לתקנות התכנון והבנייה אך בשטח מירבי של 12 מ"ר לכל יחיד, שטחי המרפסות יהיו בנוסף לשטחי הבנייה המותרים למגרש, כמצוין בטבלת הזכויות בסעיף 5 להלן. ב. מרפסות יפנו לרחוב או לשצ"פ בלבד, אסורה הפניית מרפסות למגרש שכן ולשב"צ. 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. ד. סגירת מרפסת בכל חומר בנייה שהוא תהווה סטייה ניכרת. 10. מסתורי כביסה חובה לבנות מסתור כביסה בכל יחיד לרבות בדירות הגג. מסתורי הכביסה יהיו בשטח מירבי של 3 מ"ר ליחיד וייבנו בהתאם להנחיות המרחביות שיאושרו ע"י הוועדה המקומית למתחם כולו לאחר אישורה של תכנית זו.	



4.2	מגורים ג'
ב	חניה 1. א. החניה תהיה עפ"י תקן שייקבע בהתאם לתכנית מתאר מקומית לרעננה עפ"י סעיף 2(א) לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983 (עפ"י תיקון מיום 23.6.2016). ב. עד לאישור תכנית כמפורט בס"ק א' לעיל תקן החניה יהיה כלהלן: 1. דירות בגודל עד 75 מ"ר - 1.3 חניות ליחיד. 2. דירות בגודל מעל 75 מ"ר - שתי חניות ליחיד. 2. כל מקומות החניה בכל מגרש יהיו בקומות תת-קרקעיות. 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. 4. יש להותיר לפחות 100 ס"מ מילוי אדמה מעל תקרת המרתף, בהתאם למפלסים המפורטים בנספח הפיתוח הסביבתי.
ג	זכות מעבר לרכב 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. 2. היתר הבנייה הראשון שיוגש למגרשים אלה יכלול פתרון מלא של דרך הגישה לרכב לשני המגרשים. כמו כן יותנה היתר הבנייה ברישום זיקת ההנאה בלשכת רישום המקרקעין. 3. החניה תוצמד לכל מגרש בתחומו. 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 7.4.2.2.א ועל דרך הכניסה המשותפת יחולו ההוראות לזכות מעבר בסעיף זה.
ד	עיצוב אדריכלי חומרי גמר, פרטים מנחים, הוראות עיצוב, קירות בפיתוח וכד' - יבוצעו בהתאם להנחיות המרחביות אשר יאושרו ע"י הועדה המקומית למתחם התכנית כנדרש בחוק.
ה	פיתוח סביבתי 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-1.5 מ', לצורך נטיעת עצים.
4.3	מגורים ד'
4.3.1	שימושים א. מגורים ב. במגרשים 2041 - 2046 - 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. 2. יאסרו שימושים המהווים פגיעה בסביבה או מטרד לאזור מגורים, בשיקול דעת הוועדה

4.3	מגורים ד'
	המקומית.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. נספח הבינוי המצורף לתכנית זו מחייב לעניין - קווי בניין, מס' קומות, מיקום קומת הגג, מיקום דירות הגן והפניית מרפסות בהתאם להוראות סעיף 4.3.2.א.10.ג. 2. א. מספר יחידות הדיור ומספר הקומות בכל בניין בתחום התכנית, יהיה בהתאם למסומן ברוזטה המסומנת על כל מבנה בנספח הבינוי. ב. במגרשים בהם מסומנים 2 מבנים ניתן לשנות את צורת המבנים או מיקומם בהליך של הקלה לפי סעיף 147 בחוק התכנון והבנייה, ובלבד שישמרו מס' הדירות ומספר הקומות המצוינים בנספח הבינוי למגרש. הקלה זו תותנה בין היתר באישור מוקדם של לשכת התכנון המקומית למיקום דירת הגן והפנייתה. 3. א. 1. בקומת הקרקע המסומנת בנספח הבינוי 'ק', תותר הקמת דירת גן אחת בלבד לכל מגרש בהתאם לסימון בנספח הבינוי. 2. הכניסה לדירת הגן תתאפשר מתוך הבניין בלבד, מפלס דירת הגן יהיה כמפלס קומת הכניסה לבניין ללא מדרגות נוספות ממפלס הכניסה אל מפלס הדירה. 3. גובה החלל בדירת הגן יהיה בהתאם לגובה של קומת הכניסה (קומת הקרקע). לעניין זה לא יחשב הגובה המותר למבואת הכניסה הראשית כגובה מותר בדירת גן. 4. לדירת גן תותר הצמדת גינה פרטית, מיקום הגינה המוצמדת יהיה בהתאם לסימון בנספח הבינוי. גבולות הגינה הפרטית לא יחרגו מגבולות דירת הגן. במקום בו מיקום הגינה אינו מגיע עד גבול מגרש, יש להותיר בין גבול הגינה הפרטית לגבול המגרש מרווח של 2 מ' נטו לפחות כשטח משותף זמין לשימוש ומעבר כלל דיירי הבניין. ב. בקומה זו יתאפשרו השימושים הבאים - מבואה, מדרגות ומעברים, חדרים משותפים למטרת שירות, מחסנים דירתיים. ג. גובה הקומות בכל מבנה יהיה עד 3.5 מ' ברוטו. קומת הקרקע בלבד תתאפשר עד גובה 4.5 מ' נטו - ממפלס הכניסה עד תקרת הבטון (תחתית רצפת קומה א'). מבואת הכניסה לבניין תותר עד גובה 6 מ'. 4. סטייה ניכרת - תוספת קומות ותוספת גובה, וכן תוספת דירות גן מעבר למצוין בהוראות תכנית זו - יהיו סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002. 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 שמתחתיה. 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 4.3.2.ה. להלן. מאגרי מים יוקמו בתת הקרקע בלבד, לא תותר הקמתם על גגות המבנים. 6. 20% מיחידות הדיור בכל בניין יהיו בשטח כולל של 70-75 מ"ר (שטח עיקרי+ממ"ד). 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 לכניסת הולכי רגל למגרש. 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

4.3	מגורים ד'
ב	לטבלת הזכויות בסעיף 5 להוראות תכנית זו. ב. מימוש חלקי של זכויות הבנייה במגרש אשר בו 2 מבנים יתאפשר רק בהתאם לנספח הבינוי, במקרה כזה לא תתאפשר הקלה כמפורט בסעיף 4.3.2. א.2.ב. 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. 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. 10. מרפסות א. מרפסות ייבנו בהתאם לתקנות התכנון והבנייה אך בשטח מירבי של 12 מ"ר לכל יחיד, שטחי המרפסות יהיו בנוסף לשטחי הבנייה המותרים למגרש, כמצוין בטבלת הזכויות בסעיף 5 להלן. ב. מרפסות יפנו לרחוב או לשצ"פ בלבד, אסורה הפניית מרפסות למגרש שכן ולשב"צ. ג. במגרשים 2010, 2017-2022, 2027-2030, 2031-2033 יופנו המרפסות בחלק מיחידות הדיר בהתאם למסומן בנספח הבינוי. יתר המרפסות במגרשים אלה, אשר אינן מסומנות בנספח הבינוי, יופנו בהתאם להוראות ס"ק ב' לעיל. ד. סגירת מרפסת בכל חומר בנייה שהוא תהווה סטייה ניכרת. 11. מסתורי כביסה חובה לבנות מסתור כביסה בכל יחיד לרבות בדירות הגג. מסתורי הכביסה יהיו בשטח מירבי של 3 מ"ר ליחיד וייבנו בהתאם להנחיות המרחביות שיאושרו ע"י הוועדה המקומית, למתחם כולו לאחר אישורה של תכנית זו. הוראות בינוי סימון מהתשריט: חזית מסחרית הוראות בינוי למגורים ד' עם חזית מסחרית: 1. נספח הבינוי המצורף לתכנית זו מחייב לעניין - קווי בניין, מס' קומות, מיקום החזית המסחרית. 2. מספר יחידות הדיר ומספר הקומות בכל בניין בתחום התכנית, יהיה בהתאם למסומן ברוזטה המסומנת על כל מבנה בנספח הבינוי. 3. א. בקומת הקרקע (המסומנת 'ע' בנספח הבינוי) תיאסר כל בנייה למגורים. ב. בקומה זו יתאפשרו השימושים הבאים - מבואה, מדרגות ומעברים, חדרי משותפים למטרת שירות, מחסנים דירתיים. כמו כן, ימוקמו בקומת הקרקע שטחי המסחר, בהפניה אל חזית הרחוב. ג. שינוי שטחי מסחר למגורים ולהיפך, וניוד שטחי מסחר אל קומות המגורים או ניוד שטחי מגורים אל קומות הקרקע, יהיו סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 192 (לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ד. גובה קומת הקרקע יהיה עד 4.5 מ' נטו. גובה קומות המגורים עד 3.5 מ' ברוטו. 4. סטייה ניכרת - תוספת קומות, תוספת גובה וכן שינויים כמפורט בסעיף 4.3.2.ג. יהיו סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 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 שמתחתיה.

4.3	מגורים ד'
ג	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 4.3.2.ה. להלן. מאגרי מים יוקמו בתת הקרקע בלבד, לא תותר הקמתם על גגות המבנים. 6. 20% מיחידות הדיור בכל בניין יהיו בשטח כולל של 70-75 מ"ר (שטח עיקרי+ממ"ד). 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 לכניסת הולכי רגל למגרש. 8. בכל מגרש חובה לבנות על קו בניין קדמי לפחות 50% מאורך החזית הפונה לרחוב. במגרשים פינתיים חובה לבנות על קו בנין קדמי לפחות 50% מאורך כל אחת מהחזיתות הפונות לרחוב. 9. הפרדה בין מסחר למגורים - תשמר הפרדה מוחלטת בין שימושי המסחר למגורים לרבות כניסות להולכי רגל, שטחי שירות, אצירה ופינוי אשפה, חניות וכד'. 10. מרפסות - ר' סעיף 4.3.2.א.10 לעיל. 11. מסתורי כביסה - ר' סעיף 4.3.2.א.11 לעיל.
ג	חניה 1. א. החניה תהיה עפ"י תקן שייקבע בהתאם לתכנית מתאר מקומית לרעננה עפ"י סעיף 2(א) לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג - 1983 (עפ"י תיקון מיום 23.6.2016). ב. עד לאישור תכנית כמפורט בס"ק א' לעיל תקן החניה יהיה כלהלן: 1. דירות בגודל עד 75 מ"ר - 1.3 חניות ליחיד. 2. דירות בגודל מעל 75 מ"ר - שתי חניות ליחיד. 2. כל מקומות החניה בכל מגרש יהיו בקומות תת-קרקעיות. 3. חניה תת קרקעית תותר בגבולות המגרש, ובלבד ש-15% משטח המגרש יישאר בלתי מבונה לכל עומק הקרקע. 4. יותר שימוש בשטח הפתוח מעל קירוי חניה תת קרקעית למטרות משותפות כגון גינה משותפת, שבילים וכו'. יש להותיר לפחות 100 ס"מ מילוי אדמה מעל תקרת המרתף, בהתאם למפלסים המפורטים בנספח הנופי.
ד	זכות מעבר לרכב 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. 2. היתר הבנייה הראשון שיוגש למגרשים אלה יכלול פתרון מלא של דרך הגישה לרכב לשני המגרשים. כמו כן, יותנה היתר הבנייה ברישום זיקת ההנאה בלשכת רישום המקרקעין. 3. החניה תוצמד לכל מגרש בתחומו.
ה	עיצוב אדריכלי חומרי גמר, פרטים מנחים, הוראות עיצוב, קירות בפיתוח וכד' - יבוצעו בהתאם להנחיות המרחביות אשר יאושרו ע"י הוועדה המקומית למתחם התכנית כנדרש בחוק.

4.3	מגורים ד'
ו	פיתוח סביבתי 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- 1.5 מ', לצורך נטיעת עצים.
ז	הוראות בינוי הוראות בינו למגרשים 2023 ו 2024 : 1. הוראות סטייה ניכרת לעניין תוספת קומות ותוספת גובה לא יחולו על מגרשים אלו בכפוף למגבלות הגובה של תכנית המתאר. 2. ניתן לאחד את שני המגרשים למגרש אחד ובמקרה הנ"ל : א. יתוכנן בניין אחד עם 4 יח"ד בקומה. ב. תתאפשר בניית דירת גן אחת שלא בנוסף ליחידות הדיר. ג. למגרש המאוחד תהיה רמפת כניסה אחת מצפון. ד. ניתן יהיה להקטין את קו הבניין לכיוון דרום ל - 4.0 מ'.



4.4	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
4.4.1	שימושים מגרש 2026 מיועד להרחבה של מוסד קיים. שימושים מותרים - בית אבות וכן מוסדות בריאות וחינוך מיוחד.
4.4.2	הוראות הוראות בינוי א. תוגש תכנית פיתוח מפורטת כנדרש בסעיף 6.1.ג. ב. קווי בניין, מספר קומות ותכנית קרקע - בהתאם לטבלה בסעיף 5. ג. חומרי גמר, פרטים מנחים, הוראות עיצוב, קירות בפיתוח וכד' - יבוצעו בהתאם להנחיות המרחביות הפרטניות אשר יאושרו ע"י הוועדה המקומית כנדרש בחוק.



4.5	מבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים 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. ב. גשרים ומעברים להולכי רגל ואופניים. ג. מתקנים הנדסיים. ד. גינות וחניה לא מקורה. ה. חניה ציבורית. ו. במגרשים 3004 ו-3005 יותרו שימושי מסחר. ז. מגרש 3000 הינו מתחם עם הוראות שימור.
4.5.2	הוראות הוראות בינוי א. תנאי מקדים להוצאת היתרי בנייה למבני ציבור בתחום התכנית יהיה חכנת פרוגרמה מפורטת לצרכי ציבור ופריסת מבני ציבור בכל תחום התכנית.



4.5	מבנים ומוסדות ציבור
	הפרוגרמה לצרכי ציבור תתייחס לשלבויות מימוש מבני הציבור בד בבד עם פיתוח המגורים ובהתאם לצרכי השכונה. כמו כן, תתייחס גם לצרכי העירייה והשכונות הגובלות וכן למתן גמישות עפ"י שיקולים משתנים. ב. היתר הבנייה 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 וכיוצא"ב. תכנית הבינוי תאושר בועדה המקומית כתנאי מקדים לאישור הבקשה להיתר הבנייה. היתרי הבנייה ותכניות הבינוי יתאמו לפרוגרמה שתאושר. ג. תנאי להיתר בנייה - הגשת תכנית בינוי ופיתוח של השטח נשוא הבקשה להיתר בנייה לאישור מהנדס העיר. ד. בכל מגרש ביעוד זה יש להותיר לפחות 15% משטח המגרש פנויים מכל בנייה, מעל הקרקע ומתחת לקרקע, לשם חלחול והחדרת מי נגר עילי. שטח זה יישאר חשוף או מחופה באלמנטים המאפשרים חלחול ויקבל ביטוי בתכנית הפיתוח כנדרש בסעיף ג' לעיל. ה. תנאי להיתר בנייה למגרשים 3001 ו- 3002 - הצגת פתרון גישה אל המעבר העילי או התחתני בין שני המגרשים, כאמור בסעיף 4.7.2.ב. ו. 1. במגרשים 3000, 3004 ו- 3005 יותרו שימושים מסחריים בנוסף לשימושים הציבוריים המפורטים בסעיף 4.5.1. 2. השימושים המסחריים יוצגו בתכנית הבינוי כאמור בסעיף 4.5.2.א.ב, לרבות הצגת כל הפתרונות התפעוליים הנדרשים לשימושים אלה והפרדתם מיתר השימושים הציבוריים ככל שיידרש. 3. השימושים המסחריים יכללו בהיתר בנייה אחד יחד עם זכויות בנייה נוספות לשימושים ציבוריים. ז. במגרש 3000 המהווה מתחם לשימור בוטני יבחנו ערכי השימור במסגרת תיק תיעוד שיוכן למגרש ויקבעו הוראות שימור לפריטי הצמחייה המיועדים לשימור, טרם מימוש זכויות בנייה עפ"י תכנית זו.
ב	עיצוב אדריכלי חומרי גמר כל מבני הציבור בתחום התכנית יהיו מחופים באבן טבעית או בחומר קשיח אחר בהתאם להנחיות הפרטניות שיאושרו ע"י הוועדה המקומית.
ג	תנועה הסדרי תנועה וגישה 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. ב. החניות בכל מגרש ביעוד זה יתוכננו כך שניתן יהיה להשמישן כחניות ציבוריות פתוחות בשעות בהן מבני הציבור אינם פעילים.



תכנון ומיתון
מונה הדפסה 27



תכנון ומיתון
מונה הדפסה 27



תכנון ומיתון
מונה הדפסה 27

4.5	מבנים ומוסדות ציבור ג. בכל מגרש ביעוד זה תותר הקמת חניון ציבורי תת קרקעי לצרכי השכונה בנוסף למניין החניות הנדרשות למבני הציבור במגרש. חניון ציבורי כנייל יתופעל במנותק מהפעילות השוטפת של מבני הציבור, לרבות דרכי גישה נפרדות לרכב ולהולכי רגל אל החניון ובתוכו. ד. תכנון הסדרי התנועה בסמוך לבתי הספר יהיו לפי הנחיות משרד התחבורה לתחנות היסעים בבתי ספר.
4.6	שטח ציבורי פתוח
4.6.1	שימושים א. שימושים המותרים במרחב הציבורי בתכנית המתאר רע/3000. ב. מתקנים הנדסיים. ג. חניה לא מקורה בשטח של עד 10% משטח המגרש. ד. במגרש 4002 תותר חניה ציבורית לבאי המתחם לשימור. ה. חניות ציבוריות בתת הקרקע.
4.6.2	הוראות א פיתוח סביבתי תכנית פיתוח כללית א. תוכן ע"י הוועדה המקומית תכנית פיתוח כללית לשטחים הפתוחים. ב. התכנון המפורט יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, שבילים, שבילי אופניים, מגרשי חניה, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, ניקוז, חומרי בנייה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית. ג. נגר עילי התכנון יאפשר השהייה וחילחול מי נגר עילי בתחום השצ"פים. ד. הקמת מתקנים הנדסיים כגון חדרי שנאים וכד' תותר בתת הקרקע בלבד ובהתאם לכל התקנים המחייבים למתקן שיוקם. מעל הקרקע יותרו מבני כניסה ו/או אוורור בלבד, במידות המזעריות הנדרשות לצורך תפקוד המתקן שיוקם. ה. במגרשים 4001 ו- 4004 יבנו רמפות גישה אל גשר הולכי רגל שיוקם מעל רח' בן גוריון. מיקום הרמפות יהיה ככל הניתן בחלקה הדרומי של רצועת השצ"פ, בהתאם לתכנית הפיתוח כמפורט בסעיף 4.6.4 א לעיל. ו. בתא שטח 4004 מסומנת זיקת מעבר זמנית לכלי רכב. שטח זה יהווה סובה לכלי רכב לצורך כניסה ויציאה מרח' פרדס משותף. זיקת המעבר תתקיים עד למימוש התכנית בחלקה מס' 4 בגוש 6584. עם מימוש הזכויות בתא שטח 2026 והשלמת הדרך בתא שטח 5014 תבוטל הסובה ויושלם פיתוח השטח בהתאם לנספח הפיתוח הסביבתי של תכנית זו. ז. שטחי הציבור בתכנית זו יפותחו ע"י הרשות המקומית בד בבד עם קצב הפיתוח והאכלוס של יחידות הדיור, בהתאם למדריך להקצאות שטחים לצרכי ציבור.
ב	חניה חניות ציבוריות א. בכל מגרש ביעוד זה תותר הקמת חניון ציבורי בתת הקרקע, בנוסף למניין החניות הנדרשות לצרכי השצ"פ. ב. הקמת חניה תת קרקעית תותר בגבולות המגרש ובשטח שלא יעלה על 50% משטח המגרש המסומן בתשריט יעודי הקרקע.

4.6	שטח ציבורי פתוח
	ג. תנאי להיתר בנייה לחניה תת קרקעית יהיה תיאום עם כל התשתיות הקיימות, המתוכננות והעוברות במגרש, מעל הקרקע ובתת הקרקע, לרבות שטחי השהייה וחלחול מי נגר וכיוצא ב. ד. תנאי להיתר בנייה כני"ל יהיה הצגת תכנית פיתוח, תנועה וחניה מפורטת, לרבות התייחסות והתאמה למפלסי הפיתוח בשצ"פ ולכל נושאי הבטיחות הנדרשים, לאישור מהנדס העיר.
ג	קווי תשתית קו מקורות בתחום תאי שטח 4005 ו- 4007 יונח קו מקורות, בהתאם למסומן בנספח המים, ותשמר רצועה ברוחב 8 מ' אשר בתחומה תיאסר כל בנייה (לרבות מתקני שעשועים, פרגולות ועמודי תאורה), הנחת תשתיות ונטיעת עצים עמוקי שורש. במקרים פרטניים בהם תידרש חריגה ממגבלות אלה יש לערוך תיאום ולקבל את אישור חב' מקורות. לאורך תוואי הקו המתוכנן תשמר נגישות לחב' מקורות לצורך עבודות אחזקה.
ד	ניהול מי נגר בתחומי השצ"פים יתוכננו במסגרת התכנון המפורט שטחי השהייה וחלחול עיליים ו/או תת קרקעיים על פי הנפחים המפורטים: שצ"פ 4001 400 מ"ק. שצ"פ 4004 375 מ"ק. שצ"פ 4005 100 מ"ק. שצ"פ 4006 412 מ"ק. תתאפשר חלוקת נפחים שונה בין תאי השטח ובלבד שסה"כ השטח להשהייה וחלחול לא יפחת מסה"כ המפורט לעיל.
4.7	דרך מאושרת
4.7.1	שימושים שימושים המותרים בדרך, כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה. בתחום כביש 531, השימושים יהיו עפ"י תת"ל 15.
4.7.2	הוראות
א	הוראות בינוי סימון מהתשריט: גשר/מעבר עילי א. בתא שטח 124 רח' בן גוריון יוקם גשר להולכי רגל כמסומן בתשריט בין שתי רצועות השצ"פ (מגרשים 4001 ו- 4004). ב. בנוסף - בתא שטח 124 מסומן מעבר בין 2 מגרשים למבנים ומוסדות ציבור מס' 3001 ו- 3002. מעבר זה יבוצע או כגשר או כמעבר תחתי. ג. בתחום כביש 531, ההוראות יהיו בהתאם להוראות תת"ל 15.
4.8	דרך מוצעת
4.8.1	שימושים שימושים המותרים בדרך, כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה.
4.8.2	הוראות

4.9	דרך משולבת
4.9.1	שימושים
	שימושים המותרים בדרך, כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה.
4.9.2	הוראות
א	תשתיות
	בתחום תא שטח 5013 יונח קו מקורות, בהתאם למסומן בנספח המים והביוב. תשמר רצועה ברוחב 8 מ' אשר בתחומה תיאסר כל בנייה (לרבות מתקני שעשועים, פרגולות ועמודי תאורה), הנחת תשתיות ונטיעת עצים עמוקי שורש. במקרים פרטניים בהם תידרש חריגה ממגבלות האלה, יש לערוך תאום ולקבל את אישור מקורות. לאורך תוואי הקו המתוכנן תשמר נגישות לחברת מקורות לצורך עבודות אחזקה.
4.10	מסילה מאושרת
4.10.1	שימושים
	שימושים המותרים במסילה, עפ"י הוראות תת"ל 15.
4.10.2	הוראות
4.11	מפגש דרך-מסילה
4.11.1	שימושים
	שימושים המותרים במפגש דרך מסילה עפ"י הוראות תת"ל 15.
4.11.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

5. טבלת זכויות והוראות בנייה - מצב מוצע

מפרסות- בנייה לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (% מותא שטח)	שטחי בנייה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאריך שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני				מעל הכניסה הקובעת						
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי				
120	(1)	(1)	(1)	(1)	6	10	35	973	475	1017	1145	2001	מגורים	מגורים ג'
120	(1)	(1)	(1)	(1)	6	10	35	981	475	1110	1154	2002	מגורים	ג' מגורים ג'
120	(1)	(1)	(1)	(1)	6	10	35	1073	475	1132	1262	2003	מגורים	ג' מגורים ג'
276	(1)	(1)	(1)	(1)	7	23	40	2642	977	2758	1554	2004	מגורים	ג' מגורים ג'
276	(1)	(1)	(1)	(1)	7	23	40	2674	977	2376	1573	2005	מגורים	ג' מגורים ג'
276	(1)	(1)	(1)	(1)	7	23	40	2722	977	2572	1601	2006	מגורים	ג' מגורים ג'
276	(1)	(1)	(1)	(1)	7	23	40	2731	977	2615	1606	2007	מגורים	ג' מגורים ג'
468	(1)	(1)	(1)	(1)	11	39	35	2810	1673	3950	1653	2008	מגורים	ד' מגורים ד'
468	(1)	(1)	(1)	(1)	11	39	35	3288	1673	4190	1934	2009	מגורים	ד' מגורים ד'
696	(1)	(1)	(1)	(1)	11	58	40	5643	2480	6370	2213	2010	מגורים	ד' מגורים ד'
276	(1)	(1)	(1)	(1)	7	23	40	1427	977	2521	1679	2011	מגורים	ג' מגורים ג'
204	(1)	(1)	(1)	(1)	7	17	40	1330	1180	1950	1565	2012	מגורים	ג' מגורים ג'
468	(1)	(1)	(1)	(1)	7	39	40	2680	2157	4582	3153	2013	מגורים	ג' מגורים ג'
276	(1)	(1)	(1)	(1)	7	23	40	2832	977	2603	1666	2014	מגורים	ג' מגורים ג'
276	(1)	(1)	(1)	(1)	7	23	40	2808	977	2505	1652	2015	מגורים	ג' מגורים ג'
204	(1)	(1)	(1)	(1)	7	17	40	1244	1180	2036	1463	2016	מגורים	ג' מגורים ג'
696	(1)	(1)	(1)	(1)	11	58	40	4277	2666	6770	2516	2017	מגורים	ד' מגורים ד'
696	(1)	(1)	(1)	(1)	11	39	40	3866	1325	3980	1516	2018	מגורים	ד' מגורים ד'
468	(1)	(1)	(1)	(1)	11	58	40	4291	2666	6937	2524	2019	מגורים	ד' מגורים ד'
696	(1)	(1)	(1)	(1)	11	39	40	3774	1375	3805	1480	2020	מגורים	ד' מגורים ד'
468	(1)	(1)	(1)	(1)	11	58	35	4689	2666	6638	2758	2021	מגורים	ד' מגורים ד'
696	(1)	(1)	(1)	(1)	11	58	35	4838	2666	6634	2846	2022	מגורים	ד' מגורים ד'
696	(1)	(1)	(1)	(1)	11	16	40	1474	790	1920	867	2023	מגורים	ד' מגורים ד'
192	(1)	(1)	(1)	(1)	9	16	40	1474	790	1920	867	2024	מגורים	ד' מגורים ד'
132	(1)	(1)	(1)	(1)	6	11	42	1200	513	1020	706	2025	מגורים	ד' מגורים ד'
696	(1)	(1)	(1)	(1)	11	58	40	4296	2666	7001	2527	2027	מגורים	ד' מגורים ד'
468	(1)	(1)	(1)	(1)	11	39	40	3942	1335	4076	1546	2028	מגורים	ד' מגורים ד'
576	(1)	(1)	(1)	(1)	11	48	40	4225	2373	5774	2485	2029	מגורים	ד' מגורים ד'
468	(1)	(1)	(1)	(1)	11	39	40	3794	1319	3580	1488	2030	מגורים	ד' מגורים ד'
468	(1)	(1)	(1)	(1)	11	39	40	3978	1410	4141	1560	2031	מגורים	ד' מגורים ד'
804	(1)	(1)	(1)	(1)	11	67	35	5253	2953	7622	3090	2032	מגורים	ד' מגורים ד'
468	(1)	(1)	(1)	(1)	11	39	40	4032	1320	4213	1581	2033	מגורים	ד' מגורים ד'
468	(1)	(1)	(1)	(1)	11	39	35	3128	1673	4475	1840	2034	מגורים	ד' מגורים ד'
468	(1)	(1)	(1)	(1)	11	39	35	3106	1673	4527	1827	2035	מגורים	ד' מגורים ד'
468	(1)	(1)	(1)	(1)	11	39	35	3106	1673	4444	1827	2036	מגורים	ד' מגורים ד'
144	(1)	(1)	(1)	(1)	4	12	35	1448	396	1300	1703	2037	מגורים	ב' מגורים ב'
144	(1)	(1)	(1)	(1)	4	12	35	1454	396	1318	1710	2038	מגורים	ב' מגורים ב'
144	(1)	(1)	(1)	(1)	4	12	35	1459	396	1354	1716	2039	מגורים	ב' מגורים ב'

מפרט- בניין לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (% מרח' שטח)	שטח בנין (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תא שטח	שימוש	יגוד
	קדמי	אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני				מרח' הקונסטה	שטח	עיקרי				
144	(1)	(1)	(1)	(1)	4	12	35	1464	396	1350	1722	2040	מגורים	מגורים ב'
456	(1)	(1)	(1)	(1)	11	38	35	(2) 2956	1445	4295	1739	2041	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	(1)	(1)				50	2041	200	1739	2041	מסחר	מגורים ד'
456	(1)	(1)	(1)	(1)	11	38	35	(2) 4434	1325	4330	1739	2042	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	(1)	(1)				50	2042	200	1739	2042	מסחר	מגורים ד'
456	(1)	(1)	(1)	(1)	11	38	35	(2) 4455	1325	4480	1747	2043	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	(1)	(1)				50	2043	200	1747	2043	מסחר	מגורים ד'
456	(1)	(1)	(1)	(1)	11	38	35	(2) 3176	1448	4325	1868	2044	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	(1)	(1)				50	2044	200	1868	2044	מסחר	מגורים ד'
456	(1)	(1)	(1)	(1)	11	38	35	(2) 3176	1448	4500	1868	2045	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	(1)	(1)				50	2045	200	1868	2045	מסחר	מגורים ד'
456	(1)	(1)	(1)	(1)	11	38	35	(2) 3176	1448	4572	1868	2046	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	(1)	(1)				50	2046	200	1868	2046	מסחר	מגורים ד'
468	(1)	(1)	(1)	(1)	11	39	35	3091	1673	4533	1818	2047	מגורים	מגורים ד'
576	(1)	(1)	(1)	(1)	11	48	35	4235	1858	5308	2491	2048	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	(1)	(1)	6		50	683	322	1288	804	2026	מגורים	מגורים ד'
														מגורים
	(1)	(1)	(1)	(1)	3		50		400	2000	2155	3000	מגורים	מגורים ד'
														מגורים
									100	500	2155	3000	מסחר	מגורים
														מגורים
	(1)	(1)	(1)	(1)	6		50	3300	971	4853	1941	3001	מגורים	מגורים ד'
														מגורים
	(1)	(1)	(1)	(1)	6		50	13950	4103	20515	8206	3002	מגורים	מגורים ד'
														מגורים
	(1)	(1)	(1)	(1)	6		50	2761	812	4060	1624	3003	מגורים	מגורים ד'
														מגורים
	(1)	(1)	(1)	(1)	6		50	(3) 9595	2772	13860	5644	3004	מגורים	מגורים ד'
														מגורים
										250	5649	3004	מסחר	מגורים

מורפסות- בניין לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	מספר יח"ד מספר יח"ד	תכנית (% מרחק שטח)	שטחי בנייה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צדדי- שמאל					מתחת לכניסה הקובעת	שירות	עיקרי				
	(1)	(1)	(1)	(1)	6		50	(3) 4469	1010	5290	2629	3005	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
									380	1200	2632	3005	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	(1)	(1)	6		50	11269	3315	16573	6629	3006	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



תכנית מס' 27
מונה חדשה

האזור בטבלה זו נזכר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה נזכרת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המורכבים בתכנית זו

הערות ברמת הטבלה:

א. שטחי שירות

א. שטחי שירות על קרקעים לשימושי מגורים לכל בניין, חשבו עפ"י המפתח שלהלן:

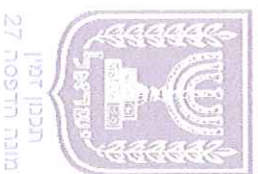
- מבואה כניסה ולובי בקומות הקרקע - 220 מ"ר.

- מבואה קומתית בבניינים עד 10 קומות (כולל): 40 מ"ר לבניין בן 2 יח"ד בקומה טיפוסית. 50 מ"ר לבניין בן 3 יח"ד או יותר בקומה טיפוסית.
בבניינים בגובה 11 קומות: 60 מ"ר לבניין בן 2 יח"ד בקומה טיפוסית. 70 מ"ר לבניין בן 3 יח"ד או יותר בקומה טיפוסית.

- שטחי שירות משותפים בקומות קרקע - 50 מ"ר.

- ממ"דים ומחסנים דירותיים.

- במגרשים 2003-2001, 2018, 2025, 2028, 2031, 2033, 2040-2037, 2042, 2043, שטח המבואה בקומות הקרקע יהיה 100 מ"ר בלבד.



תכנית מס' 27
מונה חדשה

שטח המבואה הקומתית בכל קומה בכל בניין, הינו מורכב ויעודי ולא ניתן יהיה לניידו לקומות אחרות ואו לשימושי שירות אחרים.
מחסנים ייבנו בקומות הקרקע או בקומות המרתף בלבד. במקרה בו מחסנים ייבנו בקומות המרתף ניתן להשתמש ביתרת השטח חל קרקעי לשימושי חדרות האחרים.

ב. חללים סכניים על הגג ומסתורי כניסה, אינם כלולים במניין שטחי חדרות המפורטים בטבלה.

ג. שטחי שירות תת קרקעיים מותרים לשימושים הבאים: תחנית, מוסעות ומדרכות, מבואה, מדרגות ומעלית, מחסנים דירותיים וחדרים סכניים משותפים ככל שלא ייבנו בקומות הקרקע, מאגרי מים.
שטחי המדרגות חשבו עפ"י תכנית בהיקף של 85% משטח המגרש כפול מספר המדרגות. בכל מקרה של מימוש חלקי של שטחים אלה, לא ניתן יהיה להסב את השטח לשימושים שאינם מפורטים בסעיף זה.

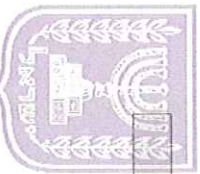
ב. מסי קומות

מס' הקומות מת"ס לכלל הקומות המותרות במגרש, בהתאם לרזיטה המסומנת לכל בניין בספח הבינוי.

ג. שטחי המגורשים בסבלה הינם כפי שנקבעו ע"י המורדד עפ"י השטח המרדד.

הערות לסבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עפ"י המסומן בספח הבינוי המחייב לעניין קווי הבינוי.
- (2) שטח השרות בתת הקרקע כולל שטחי חניה ואחסנה לשימושי המסחר.
- (3) שטח השרות בתת הקרקע כולל שטחי חניה לשימושי המסחר..



תכנון זמין
מונה חדססה 27



תכנון זמין
מונה חדססה 27

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 העיר. התכנון יתייחס בין היתר גם לשימור הנגישות אל השטחים החקלאיים ממזרח לתכנית.
- ב. תנאי מוקדם למתן היתר בנייה בתחום התכנית יהיה אישור הוועדה המקומית להנחיות המרחביות אשר יוכנו לבנייני המגורים - ראה תת פרק 6.2 להלן.
- ג. 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, וכיוצא 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 וכיוצא ב.
- ד. נגר עילי - תובטח תכסית פנויה של לפחות 15% משטח כל מגרש לכל עומק הקרקע כדי לאפשר חלחול מי נגר עילי בתחום המגרש.
- מי הנגר העילי יטופלו 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 בנייה - אישור מהנדס העיר לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.
- ה. פסולת בניה ועודפי עפר - ר' תת פרק 6.9 להלן.
- ו. בניה ירוקה - ר' תת פרק 6.13 להלן.
- ז. תנאי למתן היתר בנייה בתחום תאי שטח 4004, 4006, 2034, 2035, 2036, 3006, 2044, 2045, 2046 יהא העתקת קו מקורות לתוואי חליפי, בהתאם למסומן בנספח המים והביוב.
- ח. 1. תנאי להיתרי בנייה בתחום התכנית יהיה הכנת דו"ח מעודכן בנושא זיהום אויר מכביש 531 ע"י היחידה האזורית לאיכות הסביבה, כנדרש בתת פרק 1.א.6.7 להלן, והגשתו לאישור הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.
2. בהתאם להמלצות הדו"ח הנ"ל תבחן הוועדה המקומית את הצורך בנקיטת אמצעים נוספים לטיפול באיכות האוויר ותקבע תנאים למתן היתרי בנייה בתחום התכנית.
- ט. אקוסטיקה - ר' תת פרק 6.8 להלן.
- י. תנאי למתן היתר בנייה ו/או מימוש זכויות כהגדרתו בחוק במגרש 2001, שהוא מגרש התמורה לחלקת מקור 54 בגוש 6588:
- א. הפסקת השימוש בחלקת המקור לצורך פעילות העסק הידוע כ"מקום בלב" והשימושים הנלווים לו.
- ב. מסירת חזקה בלעדית בחלקת המקור, לידי הרשות המקומית לשם ניצולה כשטח ביעוד ציבורי לרבות הגן הבוטני והמבנים.

עיצוב אדריכלי**6.2**

הנחיות מרחביות

א. הנחיות מרחביות יוכנו ויאושרו בוועדה המקומית לכל מגרשי המגורים בתחום התכנית

6.2	עיצוב אדריכלי כתנאי מוקדם להוצאת היתרי בנייה בתחומה. ב. בהנחיות המרחביות ייקבעו במידת הצורך נושאים תכנוניים המחייבים הכנה ואישור הנחיות פרטניות. ג. ככל שיעודכנו ההנחיות המרחביות יהוו ההנחיות המעודכנות בסיס להגשת בקשות להיתרי בנייה למבני המגורים בתחום התכנית. ד. לכל מבני הציבור בתחום התכנית יוכנו ויאושרו הנחיות מרחביות פרטניות בשלב הגשת תיקי מידע להיתר לכל מגרש בנפרד.
6.3	שמירה על עצים בוגרים א. 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): 1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. 2. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות. ב. תנאי למתן היתר בנייה או סלילה, בכל תא שטח הכולל עצים בוגרים - תיאום מול פקיד היערות בהתאם להנחיות נספח העצים המצורף לתכנית זו. ג. עצים המסומנים בנספח העצים כמיועדים להעתקה - יועתקו בליווי אגרונום ועפ"י מפרט טכני מתואם. ד. כל העתקת עץ תבוצע בכפוף לרישוי עפ"י פקודת היערות ותלויה בכתב התחייבות מאת יזם ההיתר למימוש ערך חליפי, עפ"י דרישה והנחיות פקיד היערות.
6.4	תשתיות מים א. 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. ב. תנאי להיתר בנייה הוא השלמת פיתוח מתקני המים ותגבור המערכות בהתאם להמלצות תכנית אב למים. ג. לא יינתן היתר בנייה או פיתוח ללא שהובטחה הספקת מים תקינה לאתר על פי נספח מאושר. ד. אספקת המים לצרכים ביתיים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות. ה. כל מגרש בתחום התכנית יקבל חיבור מים יחיד אלא אם יורה מהנדס התאגיד אחרת. ו. הקמת מערכות המים תהיה על פי הסטנדרטים המקובלים בתכנון מערכות מים עירוניות בתאגיד מי רעננה. ז. תכנון קווי מים לשתייה ושאנים לשתייה בהתאם להנחיות משרד הבריאות - עדכון אוקטובר 2012 (מסמך מס' 12 - הנחיות להנחת מים ומש"ל - 2012). ח. ככלל - בעת הכנת תכנון מפורט לביצוע תשתיות במתחם התכנית יש לבחון אפשרות לאיחוד תשתיות קוויות ככל הניתן. ט. בתחום תאי שטח 3006 ו- 4007 תותר הקמת חצר מגופים של חברת מקורות, כולל תכנון נגישות לחצר המתוכננת.
6.5	ניקוז א. ההמלצות המופיעות בנספח הניקוז המצורף לתכנית זו הינן מחייבות. ב. תכנון התשתיות כמתואר בסעיף 6.1 א יהיה בהתאמה להוראות נספח הניקוז ויוגש לאישור רשות הניקוז.

6.5	ניקוז
	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'). ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.6	ביוב
	א. כל המבנים והמגרשים שיוקמו בשטח התכנית ישולבו במערכת הביוב המרכזית של העיר ויהיו חלק אינטגרלי של המערכת. לא יותר לבצע פעולת בינוי ופיתוח ללא תכנית לחיבור המגרש למערכת הביוב העירונית. ב. תנאי להיתר בנייה באזורים החדשים הוא השלמת פיתוח ותגבור המערכות בהתאם להמלצות תכנית האב לביוב. ג. לא יינתן היתר בנייה לפני אישור תכנית הפיתוח ותכנית תשתיות הביוב בעירייה ובתאגיד. ד. לא יינתן היתר בנייה או פיתוח ללא שהובטח שמערך הביוב הקיים מתאים לסילוק הביוב מהאתר החדש ועל פי נספח מאושר. ה. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף מרכזי תהיה בהתאם לתקנים שהוגדרו בחוק עזר "כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המזרמים למערכת הביוב), תשע"א-2011" או למסמך רשמי שיחליף מסמך זה. ו. לא יורשה חיבור קו/תורם ביוב למערכת העירונית, אלא קו/תורם ביוב המוגדר כביוב ביתי. ז. 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. ח. כל מגרש בתחום התכנית יקבל חיבור ביוב יחיד אלא אם הורה מהנדס התאגיד אחרת. ט. קווי ביוב, במידה ויעברו במגרש פרטי, יהיו במרחק שלא יעלה על 1.5 מטר מגבול המגרש.

6.7	איכות הסביבה
	א. איכות אויר 1. טרם הוצאת היתרי בנייה, יוכן ע"י היחידה האזורית לאיכות הסביבה בשרון, דו"ח מעודכן המפרט את זיהום האוויר מכביש 531, הכולל חריגות תחמוצות חנקן, על פני השנה החולפת, מתחנות הניטור הממוקמות בסמוך לשטח התכנית. הדו"ח אשר יוגש לוועדה המקומית לתו"ב, יפרט את מערך הניטור שמיושם בכביש. בהתאם לצורך נקיטת אמצעים נוספים ראה סעיף 6.1.1 לעיל. 2. א. על פי הוראות תת"ל 15 יוקם מערך לניטור איכות האוויר, שיכלול הקמת והפעלת מתקני ניהול תנועה ובקרת תנועה כחלק מהקמת פרויקט כביש 531, לרבות דיווח למרכז ניהול התנועה, לתקשורת, לציבור, לרשויות המקומיות, ליחידות הסביבתיות המקומיות ולמני"א. כמו-כן, מערך הניטור ייצור תקשורת בין תחנות הניטור, אמצעי השו"ב ומרכז ניהול התנועה של נתיבי ישראל או נתיבי אילון. ב. עם הפעלת מערך הניטור והעברת המידע אודות מצב איכות האוויר לרשות המקומית וליחידה הסביבתית, תפעל הרשות המקומית להנגיש בזמן אמת את המידע לתושבי שכונת המגורים המתוכננת. 3. לא תתאפשר יניקת אוויר צח למערכות אוורור מלאכותיות מהחזית הדרומית של שורת המבנים הפונים ישירות לכביש 531. מומלץ כי מערכות היניקה יכילו מערכת סינון לחלקיקים. 4. באזור השצ"פים הסמוכים לכביש 531 לא יתוכננו מתקנים ושבילים המיועדים לפעילות

איכות הסביבה	6.7
אירובית מאומצת (למעט שבילי אופניים), ו/או מתקני משחק לילדים. 5. בתכנון הפיתוח של שכונת המגורים יש לשלב צמחייה אשר תחצוץ בין הבתים למערכת הכבישים. ב. אקולוגיה 1. בעת תכנון מפורט של שצ"פים בתחום התכנית יש להתחשב ככל האפשר בערכי הטבע העירוניים המצויים בשטחים. 2. כחלק מההנחיות לפיתוח גנני בשצ"פים, יש לשלב צומח מקומי אופייני לאזור השרון, על פי המפורט בנספח ג' של חוות הדעת הסביבתית המצורפת למסמכי התכנית. 3. יש להימנע לחלוטין מגינון בצמחייה פולשת בפיתוח השכונה, בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה כמפורט בסעיף 4.2.3 בפרק ג' בחוות הדעת הסביבתית המצורפת למסמכי התכנית. 4. בעת התכנון המפורט של תשתיות ופיתוח בתחומי התכנית יש להטמיע במידת האפשר את המלצות היחידה הסביבתית לפיתוח אקולוגי של שצ"פים, המופיע בנספח ג' בחוות הדעת הסביבתית המצורפת למסמכי התכנית. ג הנחיות סביבתיות נוספות 1. מרכזי מחזור - תותר הקמה של מרכזים לאיסוף פסולת למחזור בשטח התכנית, במגרשים ביעוד שצ"פ, דרכים ומבנים ומוסדות ציבור. המרכזים ישמשו לאיסוף פסולת ממוינת במיכלים ומשם הובלה למרכזים עירוניים. 2. תכנון חדרי אצירת פסולת וכלי אצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, תוגשנה למחלקת התברואה, והמלצות המחלקה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר. 3. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. 4. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.	

אקוסטיקה	6.8
א. הדו"ח האקוסטי המצורף למסמכי התכנית ומהווה חלק בלתי נפרד מחוות הדעת הסביבתית, כולל תחזיות של מפלסי רעש מדרכים. ב. הדוח האקוסטי מפרט את צפי החריגה מהקריטריונים המומלצים לחלק מהמבנים בתחום התכנית. מבנים אלה מפורטים בטבלה מס' 6.1 בדו"ח הכוללת גם הנחיות לרמת טיפול דירתי במבנים הכלולים בה. ג. תנאי להיתר בנייה למבנים המפורטים בטבלה הנ"ל יהיה פירוט ע"י הבקשה להיתר בנייה של האמצעים הנדרשים לטיפול דירתי עפ"י ההנחיות בדו"ח האקוסטי. ד. תנאי למתן אכלוס לכל מבנה המפורט בטבלה הנ"ל יהיה הצגת אישור יועץ אקוסטי מטעם מגיש הבקשה להיתר על ביצוע ההנחיות כמפורט בדו"ח האקוסטי - ליחידה האזורית לאיכות הסביבה.	

פסולת בניין	6.9
טיפול בפסולת בניין ועודפי עפר יהיה כלהלן : א. פינוי פסולת בניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון) - התשנ"ט, 1998. ב. הסדרת הטיפול בפסולת בנייה - כל היתר בנייה ילווה בהצהרה ובהתקשרות של היזם עם	

6.9	פסולת בניין
	אתר/תחנת מעבר מורשים לקליטת פסולת בנייה עפ"י כל דין. תנאי לקבלת אישור אכלוס - הגשת קבלות המעידות על קליטת פסולת הבנייה באתר מורשה עפ"י כל דין, ליחידה האזורית לאיכות הסביבה. ג. תכנית הפיתוח כמפורט בסעיף 6.1.ב. לעיל, תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניין ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח. 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.

6.10	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	א. סידורי נכים יהיו בהתאם להוראות החוק והתקנות התקפות בעת מתן היתרי בנייה. ב. חובת ההתאמה תחול בבנייה הציבורית ובבנייה פרטית, לרבות בתחום הפיתוח, הכל בהתאם להוראות החוק והתקנות.

6.11	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

6.12	חשמל
	א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה 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. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל: לא יינתן היתר בנייה 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 - תיל מבודד (תאם על עמוד) - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 2 מ'. תיל 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'.



חשמל	6.12
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 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. 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. 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 לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית - כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.	
בניה ירוקה	6.13
כל היתרי הבנייה בתחום תכנית זו יינתנו בכפוף להוראות תו תקן 5281 לבנייה ירוקה. תנאים להיתר בנייה יהיו כקבוע במסמכי התקן התקף בעת הגשת הבקשה. תנאי למתן היתר אכלוס - אישור מכון תקינה מוסמך על עמידה בכל דרישות התקן וזכאות לתו תקן.	
הנחיות מיוחדות	6.14
הנחיות מיוחדות מתת"ל 15 בקרקע עם הנחיות מיוחדות יותר ביצוע עבודות עפר הנחוצות לצורך סלילת הכבישים המקומיים המוצעים בתכנית זו - כאמור בהוראות תת"ל 15 סעיף 7.13.1.	
הפקעות לצרכי ציבור	6.15
השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965.	

6.16	הריסות ופינויים
	א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. 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. תנאי זה יחול גם על בעלי חלקות מקוריות שבהן סומנו מבנים להריסה, גם אם החלקה המקורית יועדה בתכנית לצרכי ציבור. ג. כל הוצאות בגין הריסת המבנים ופינוי המגרש, יחול על מבקש היתר הבנייה.



6.17	חלוקה ו/או רישום
	א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה 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. וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצורכי רישום תוגש למנהל להגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965. ב. לאור פערים בין השטח המדוד בפועל, כפי שבא לידי ביטוי בשרטוט הגרפי של המגרשים, לבין השטח הרשום של החלקות וחלקי החלקות בתחום התכנית - יתכנו פערים קלים בשטחי המגרשים. פערים בין השטח שיירשם לשטח המדוד לא יהיו סתירה להוראות התכנית. ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

	שלבי האכלוס של יחידות הדיור בתכנית יהיו כלהלן: א. עד 60% מסך יחידות הדיור בתכנית - אכלוס מיידי. ב. יתרת יחידות הדיור יאוכלסו לאחר השלמת הציבור מזרחה של כביש הטבעת הדרומי אל רח' קזן.
--	--

