

הוראות התכנית

תכנית מס' 416-0452573

רע/מק/2020 - שכונת מגורים במערב רעננה



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	רעננה
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



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 מהשטח החקלאי בדרום מערב רעננה המיועד על פי תמ"מ/21/3 לפיתוח עירוני ועל פי תכנית המתאר הכוללנית לרעננה רע/3000 לפיתוח למגורים. התכנית כוללת גם חלק מהשטח שהופקע לצורך סלילת כביש 531 ודרך הגישה אל תחנת הרכבת והיא ערוכה כתכנית איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים, בהתאם להוראות סעיף 6.7 בתת"ל 15. התכנית המוצעת מיועדת להקמת שכונת מגורים ובה 1975 יח"ד, מתוכן 20% יח"ד קטנות. כמו כן קובעת שטחים לבנייני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחי מסחר ומערכת דרכים. התכנית תואמת את מדיניות התכנון לעיר רעננה כפי שמתווה תכנית המתאר רע/3000 והיא תכנית בסמכות הוועדה המקומית. כמו כן תואמת את מסמך המדיניות התכנונית של איזור התייחסות 114 עפ"י תכנית המתאר.



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

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רע/מק/2020 - שכונת מגורים במערב רעננה

מספר התכנית 416-0452573

1.2 שטח התכנית 319.050 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	185700
קואורדינאטה Y	677000

1.5.2 תיאור מקום

במערב העיר רעננה.
מדרום וממערב לדרך הפארק. מצפון לכביש 531.
ממערב לדיור המוגן 'אחוזת בית'.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רעננה - חלק מתחום הרשות: רעננה

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		דרך הפארק	רעננה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
19, 22, 26-28, 34, 240, 246-248, 259-260, 263, 285, 297	23-24, 47-81, 121-122, 128-237, 258, 261, 277, 279, 281, 283, 286, 290, 292, 346	חלק	מוסדר	7650

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

הרצליה



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 אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 15. הוראות תכנית תתל/ 15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 15
08/11/1990	450	3813	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רע/ 2000 ממשיכות לחול.	שינוי	רע/ 2000
30/03/2016	4748	7237	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רע/ 3000. הוראות תכנית רע/ 3000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רע/ 3000



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	תשריט מצב מוצע
לא	תכנית מצב מאושר, תרשים סביבה, תרשים התמצאות, תצלום אויר	15/03/2017	לשכת התכנון המקומית	15/03/2017	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא		23/05/2017	אחיקם ביתן	23/05/2017	30		מחייב	טבלאות איזון והקצאה *
לא	תכנית וחתכים	11/05/2017	לשכת התכנון המקומית	11/05/2017	1	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי
לא	תכנית, חתכים.	11/05/2017	אליה בן שבת	11/05/2017	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	תכנון נוף וסביבה	04/05/2017	ליאור לוינגר	03/05/2017	1	1: 1250	מחייב חלקית	סביבה ונוף
לא	מערכות מים וביוב - הוראות	08/05/2017	עופר ורטלסקי	07/05/2017	7		מנחה	תשתיות
לא	נספח מים - תכנית	08/05/2017	עופר ורטלסקי	07/05/2017	1	1: 1250	מנחה	תשתיות
לא	נספח ביוב - תכנית	08/05/2017	עופר ורטלסקי	07/05/2017	1	1: 1250	מנחה	תשתיות
לא	ניקוז וניהול הטיפול במי נגר עילי - הוראות	08/05/2017	עופר ורטלסקי	07/04/2017	24		מנחה	תשתיות
לא	נספח ניקוז - תכנית	08/05/2017	עופר ורטלסקי	07/05/2017	23	1: 1250	מנחה	תשתיות
לא	חוות דעת סביבתית כולל נספחים	23/05/2017	אורן תבור	22/05/2017	135		מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	תכנית עם סיווג עצים	08/05/2017	אדיר אלווס	08/05/2017	1	1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים	11/05/2017	אדיר אלווס	08/05/2017	40		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



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: מדינת ישראל, רשות הפיתוח, קק"ל, עיריית רעננה, פרטיים.

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
מהנדס	יועץ תחבורה	אליה בן שבת	36944	דרי אליה בן שבת הנדסת תחבורה תנועה ובקרה	חיפה	שד הנשיא	135	04-8100085	04-8370781	elia@eliabs.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תשתיות	עופר ורטלסקי	37033	בלשה ילון	חיפה	דרך העצמאות	31	04-8603622		Ofer-w@bal- jal-is.co.il
אדריכל נוף	אדריכל	ליאור לוינגר	106595	סטודיו אורבנוף - אדריכלות נוף	תל אביב- יפו	בן שמן	6	03-7369111	03-5584967	leor@nof.co.i l
שמאי	שמאי	אחיקם ביתן	100	אחיקם ביתן ושות' בע"מ	תל אביב- יפו	ויצמן	30	03-6095091	03-6095094	achikam@ab- shamaim.com
אגרונום	אגרונום	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	הנורית	102	03-9032190	03-9032190	aadir@013.ne t
מתכנן סביבה	יועץ סביבתי	אורן תבור		היחידה האזורית לאיכות הסביבה בשרון	רעננה	מגדל	58	09-7714179	09-7711340	orenta@raana na.muni.il
יועץ אקוסטי	יועץ אקוסטי	יאיר ברמן		אקו - הנדסת סביבה ואקוסטיקה	הרצליה	הנדיב	71	09-9587119	09-9574659	ori@eco- eng.co.il
איכות אוויר	יועץ	אבי מושל		ניהול ויעוץ סביבתי, איכות אוויר וגזי חממה	צור הדסה	בשמת	14	02-5702935		avi.m@amsvi va.com
מודד מוסמך	מודד	אייל רבינוביץ	984	קו מדידה	הרצליה	משכית	15	077-4518726	09-9518726	office@kav- medida.co.il

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, המסומנת באות (ג). ל"דירת הגג" לא ניתן להצמיד "חדר יציאה לגג".
יח"ד קטנה	יחידת דיור ששטחה 75-70 מ"ר כולל ממ"ד.
מחסן דירתי	מחסן בשטח עד 6 מ"ר נטו אשר ימוקם בקומת קרקע או בקומות מרתף בלבד.
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.
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 שטחה המירבי הכולל של קומת הגג 50% מהשטח הכולל של הקומה מתחתיה.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

פיתוח עירוני - שינוי יעוד מקרקע חקלאית למגורים לשם הקמת שכונת מגורים חדשה במערב העיר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח חקלאי ודרכים ליעוד מגורים, מגורים עם חזית מסחרית, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרכים.
2. קביעת 1975 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		319.05				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	137,562		+137,562		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
כולל יח"ד קטנות	1,975		+1,975		יח"ד	מגורים (יח"ד)
כולל שטח יח"ד קטנות	235,898		+235,898		מ"ר	מגורים (מ"ר)
	2,500		+2,500		מ"ר	מסחר (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
דרך מאושרת	8017 - 8001
דרך מוצעת	8118 - 8101
דרך משולבת	8202, 8201
חניון	8302, 8301
מבנים ומוסדות ציבור	2008 - 2001
מגורים ד'	1048 - 1001
מסילה מאושרת	6002, 6001
מפגש דרך-מסילה	7001
נחל/ תעלה/מאגר מים	5001
ספורט ונופש	4001
שטח ציבורי פתוח	3010 - 3001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	2005
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	1039, 1013
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	3009, 3008
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	8108
גבול מגבלות בניה	ספורט ונופש	4001
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	3010
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	8012, 8008
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	8117, 8114, 8109, 8106, 8103
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	3010, 3007, 3006, 3004
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	8002, 8003, 8005, 8010 - 8012, 8014, 8017
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	8106 - 8108, 8114, 8116
דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	8202

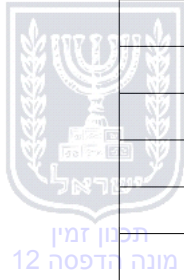
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	חניון	8302, 8301
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	2008, 2007, 2005 - 2003
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	1029, 1027 - 1019, 1017, 1016 - 1048, 1047, 1043 - 1034, 1032
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	3010 - 3003
זיקת הנאה	דרך מוצעת	8117, 8115, 8104
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	2008, 2004
זיקת הנאה	מגורים ד'	1015, 1014, 1011, 1010, 1002 - 1046 - 1043, 1023, 1022
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	3007, 3004, 3002
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	3009
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	2004
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	1014
חורשה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	2008
חזית מסחרית	מגורים ד'	1029, 1016 - 1014, 1011 - 1009
להריסה	דרך מאושרת	8007
להריסה	דרך מוצעת	8115, 8108
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	2004
להריסה	מגורים ד'	1044, 1034, 1017 - 1015
להריסה	שטח ציבורי פתוח	3007, 3006, 3003
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	8017 - 8001
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	8118 - 8101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	8202, 8201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	8302, 8301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	2008 - 2001
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	1048 - 1001
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסילה מאושרת	6002, 6001
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מפגש דרך-מסילה	7001
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	נחל/ תעלה/מאגר מים	5001
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ספורט ונופש	4001
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	3010 - 3001

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
19.78	63,096	דרך מאושרת
78.99	252,016	חקלאי
0.72	2,298	מסילת ברזל
0.02	60	מפגש דרך-מסילה
0.50	1,580	נחל
100	319,050	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
10.45	33,433.77	דרך מאושרת
14.72	47,103.3	דרך מוצעת
0.57	1,834.33	דרך משולבת
0.12	384.31	חניון
17.30	55,361.47	מבנים ומוסדות ציבור
29.64	94,858.13	מגורים ד'
0.78	2,483.25	מסילה מאושרת
0.02	59.98	מפגש דרך-מסילה
0.49	1,566.47	נחל/ תעלה/מאגר מים
2.99	9,574.61	ספורט ונופש
22.93	73,398.92	שטח ציבורי פתוח
100	320,058.55	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים</p> <p>ב. במגרשים 1009-1011, 1014-1016, 1029</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. סוגי פעילויות המסחר המותרות יוגבלו לכאלה שאינן מייצרות מטרדי רעש, ריח או זיהום אוויר.</p> <p>שימושים אסורים בין היתר בתכנית: אולמות וגני אירועים, דיסקוטק, שימוש/אחסון חומרים מסוכנים, עסקים עם תהליך רטוב, מילוי/ערבוב/דילול צבעים, ניקוי יבש, רחיצת מכוניות, ייצור קוסמטיקה, כל שימוש אחר שיש בו מטרד על פי שיקול דעתה של היחידה האזורית לאיכות הסביבה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א.</p> <p>1. נספח הבינוי המצורף לתכנית זו מחייב לעניין - קווי בניין, מס' קומות.</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 מהוראות התכנית.</p> <p>ב. בקומה זו יתאפשרו השימושים הבאים - מבואה, מדרגות ומעברים, חדרים משותפים למטרות שירות, מחסנים דירתיים, מועדון דיירים.</p> <p>חובה לבנות בכל בניין מועדון דיירים בשטח של 120 מ"ר. שטח זה כלול במניין השטחים העיקריים המפורטים בטבלה בסעיף 5 ויירשם כשטח משותף של כל בעלי הזכויות בבניין.</p> <p>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'.</p> <p>4. סטייה ניכרת - תוספת קומות ותוספת גובה, הקמת יח"ד בקומת קרקע וכן הסבת 120 מ"ר המיועדים למועדון דיירים לכל שימוש אחר - יהוו 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 עד מחצית ממספר הדירות בקומה שמתחתיה.</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 4.1.2.ה' להלן.</p>

4.1	מגורים ד'
	<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 75-70 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 לכניסת הולכי רגל למגרש.</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 להוראות תכנית זו.</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 4.1.2.א.2.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 חזית המבנה הפונה לרחוב. במגרשים פינתיים חובה לבנות על קו בניין קדמי לפחות 50% מאורך כל אחת מחזיתות המבנה הפונות לרחוב.</p> <p>10. מרפסות</p> <p>א. מרפסות ייבנו בהתאם לתקנות התכנון והבנייה אך בשטח מירבי של 12 מ"ר לכל יח"ד, שטחי המרפסות יהיו בנוסף לשטחי הבנייה המותרים למגרש, כמצוין בטבלת הזכויות בסעיף 5 להלן.</p> <p>ב. מרפסות יפנו לרחוב או לשצ"פ בלבד, אסורה הפניית מרפסות למגרש שכן ולשב"צ.</p> <p>ג. סגירת מרפסת בכל חומר בנייה שהוא תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>11. מסתורי כביסה</p> <p>חובה לבנות מסתור כביסה בכל יח"ד לרבות בדירות הגג.</p> <p>מסתורי הכביסה יהיו בשטח מירבי של 3 מ"ר ליח"ד וייבנו בהתאם להנחיות המרחביות שיאושרו ע"י הוועדה המקומית, בכל מקרה מסתורי הכביסה ימוקמו בחזית הבניין ברצף אנכי מתחתית הבניין ועד חלקו העליון.</p> <p>רצפת המסתור תהיה נמוכה לפחות ב - 40 ס"מ ממפלס הדירה.</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. בקומות הקרקע (המסומנת 'ע' בנספח הבינוי) תיאסר כל בנייה למגורים.</p> <p>ב. בקומה זו יתאפשרו השימושים הבאים - מבואה, מדרגות ומעברים, חדרים משותפים למטרת שירות, מחסנים דירתיים ומועדון דיירים.</p> <p>חובה לבנות בכל בניין מועדון דיירים בשטח של 120 מ"ר. שטח זה כלול במניין השטחים העיקריים המפורטים בטבלה בסעיף 5 ויירשם כשטח משותף של כל בעלי זכויות המגורים בבניין. כמו כן, ימוקמו בקומת הקרקע שטחי המסחר, בהפניה אל חזית הרחוב.</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>ג. שינוי שטחי מסחר למגורים ולהיפך, וניוד שטחי מסחר אל קומות המגורים או ניוד שטחי מגורים אל קומת הקרקע, יהוו 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, הסבת 120 מ"ר המיועדים למועדון דיירים לכל שימוש אחר וכן שינויים כמפורט בסעיף 2.4.1.3.ג. יהוו 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 שמתחתיה.</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 2.4.1.2.ה. 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 לכניסת הולכי רגל למגרש.</p> <p>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.</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, חניות וכד'.</p> <p>10. מרפסות - ר' סעיף 2.4.1.2.א.10. לעיל.</p> <p>11. מסתורי כביסה - ר' סעיף 2.4.1.2.א.11. לעיל.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת ההיתר.</p> <p>2. כל מקומות החניה בכל מגרש יהיו בקומות 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 קירווי 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.</p>
ד	<p>זכות מעבר לרכב</p> <p>1. תותר כניסה משותפת לכלי רכב לשני מגרשים סמוכים בכפוף לאישור מהנדס העיר ובחתימת בעלי הזכויות בשני המגרשים כנדרש בחוק. ברצועת המעבר המשותפת לכלי רכב במגרשים וברמפת הירידה למרתף החניה תירשם זיקת הנאה הדדית לשני המגרשים למעבר כלי רכב.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

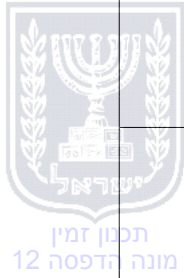


תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4.1	מגורים ד'
	<p>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.</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 הוועדה 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- 1.5 מ', לצורך נטיעת עצים.</p>



4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. מוסדות ציבור לסוגיהם, שירותים ציבוריים, שירותי חירום, משרדים עירוניים ושימושים המוגדרים בסעיף 188 לחוק, למעט שדה תעופה, נמלים, בתי מטבחיים, בתי קברות, שווקים ומזבלות.</p> <p>ב. גשרים ומעברים להולכי רגל ואופניים.</p> <p>ג. מתקנים הנדסיים.</p> <p>ד. גינון וחניה לא מקורה.</p> <p>ה. חניה ציבורית.</p> <p>ו. במגרשים 2005, 2008 יותרו שימושי מסחר.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בניו</p> <p>1. תנאי מקדים להוצאת היתרי בנייה למבני ציבור בתחום התכנית יהיה הכנת פרוגרמה מפורטת לצרכי ציבור ופריסת מבני ציבור בכל תחום התכנית.</p> <p>2. 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 וכיוצ"ב. תכנית הבינוי תאושר בועדה המקומית כתנאי מקדים לאישור הבקשה להיתר הבנייה. היתרי הבנייה ותכניות הבינוי יתאמו לפרוגרמה שתאושר.</p> <p>3. תנאי להיתר בנייה - הגשת תכנית בינוי ופיתוח של השטח נשוא הבקשה להיתר בנייה לאישור מהנדס העיר.</p> <p>4. א. במגרשים 2005, 2008 יותרו שימושים מסחריים בנוסף לשימושים הציבוריים המפורטים בסעיף 4.2.1.</p> <p>ב. השימושים המסחריים יוצגו בתכנית הבינוי כאמור בסעיף 2.א.4.2.2. לרבות הצגת כל הפתרונות התפעוליים הנדרשים לשימושים אלה והפרדתם מיתר השימושים הציבוריים ככל שיידרש.</p> <p>ג. השימושים המסחריים יכללו בהיתר בנייה אחד יחד עם זכויות בנייה נוספות לשימושים ציבוריים.</p>



4.2	מבנים ומוסדות ציבור
ב	<p>עיצוב אדריכלי חומרי גמר</p> <p>כל מבני הציבור בתחום התכנית יהיו מחופים באבן טבעית או בחומר קשיח אחר בהתאם להנחיות הפרטניות שיאושרו ע"י הוועדה המקומית.</p>
ג	<p>תנועה הסדרי תנועה וגישה</p> <p>1. 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>2. החניות בכל מגרש ביעוד זה יתוכננו כך שניתן יהיה להשמישן כחניות ציבוריות פתוחות בשעות בהן מבני הציבור אינם פעילים.</p> <p>3. בכל מגרש ביעוד זה תותר הקמת חניון ציבורי תת קרקעי לצרכי השכונה בנוסף למניין החניות הנדרשות למבני הציבור במגרש. חניון ציבורי כנ"ל יתופעל במנותק מהפעילות השוטפת של מבני הציבור, לרבות דרכי גישה נפרדות לרכב ולהולכי רגל אל החניון ובתוכו.</p> <p>4. תכנון הסדרי התנועה בסמוך לבתי הספר יהיו לפי הנחיות משרד התחבורה לתחנות היסעים בבתי ספר.</p>
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>א. שימושים המותרים במרחב הציבורי בתכנית המתאר רע/3000. ב. מתקנים הנדסיים. ג. חניה לא מקורה בשטח של עד 10% משטח המגרש. ד. חניות ציבוריות בתת הקרקע.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>חניה חניות ציבוריות</p> <p>1. בכל מגרש ביעוד זה תותר הקמת חניון ציבורי בתת הקרקע, בנוסף למניין החניות הנדרשות לצרכי השצ"פ.</p> <p>2. הקמת חניה תת קרקעית תותר בגבולות המגרש ובשטח שלא יעלה על 50% משטח המגרש המסומן בתשריט יעודי הקרקע.</p> <p>3. 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 וכיוצ"ב.</p> <p>4. תנאי להיתר בנייה כנ"ל יהיה הצגת תכנית פיתוח, תנועה וחניה מפורטת, לרבות התייחסות והתאמה למפלסי הפיתוח בשצ"פ ולכל נושאי הבטיחות הנדרשים, לאישור מהנדס העיר.</p>
ב	פיתוח סביבתי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4.3	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
	<p>תכנית פיתוח כללית</p> <p>1. תוכן ע"י הוועדה המקומית תכנית פיתוח כללית לשטחים הפתוחים.</p> <p>2. 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.</p> <p>3. הקמת מתקנים הנדסיים כגון חדרי שנאים וכד' תותר בתת הקרקע בלבד ובהתאם לכל התקנים המחייבים למתקן שיוקם. מעל הקרקע יותרו מבני כניסה ו/או אורור בלבד, במידות המזעריות הנדרשות לצורך תפקוד המתקן שיוקם.</p> <p>4. במגרשים בהם מסומנות בנספח הפיתוח הסביבתי רמפות גישה אל גשרי הולכי רגל - יסומנו הרמפות בתכנית הפיתוח כמפורט בסעיף 1.ב.4.3.2. לרבות מפלסים, קירות תמך או מסלעות, מעקות וכיוצב'.</p> <p>5. בתא שטח 3009 מסומנת זיקת מעבר זמנית לכלי רכב חקלאי המובילה למטרוקה שמחוץ לתכנית.</p> <p>זיקת המעבר תתקיים עד לביטול המטרוקה בתכנית שתוכן ותאושר על השטח החקלאי והמטרוקה ויושלם פיתוח השטח בהתאם לנספח הפיתוח הסביבתי של תכנית זו.</p>
ג	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>בתא שטח 3007 יש לשלב שימור של עצים בוגרים קיימים בתיאום עם אגרונום ו"היחידה האזורית לאיכות הסביבה".</p>
ד	<p>ניהול מי נגר</p> <p>בתחומי השצ"פים יתוכננו במסגרת התכנון המפורט שטחי השהייה וחלחול עיליים ו/או תת קרקעיים על פי הנפחים המפורטים להלן:</p> <p>תא שטח 3001 - 300 מ"ק.</p> <p>תא שטח 3002 - 300 מ"ק.</p> <p>תא שטח 3004 - 300 מ"ק.</p> <p>תא שטח 3006 - 2400 מ"ק.</p> <p>תא שטח 3007 - 300 מ"ק.</p> <p>תא שטח 3010 - 300 מ"ק.</p> <p>תתאפשר חלוקת נפחים שונה בין תאי השטח ובלבד שסה"כ השטח להשהייה וחלחול לא יפחת מסה"כ המפורט לעיל.</p>
ה	<p>ניקוז</p> <p>בתא שטח 3010 מתוכננת תעלת הכניסה לנחל רשפון.</p> <p>התכנון המפורט במגרש זה יעשה בתיאום עם מתכנן הניקוז של הפרויקט ועם המתכנן הסביבתי והאקולוג של היחידה האיזורית לאיכות הסביבה.</p>
4.4	<p>ספורט ונופש</p>
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגרשי ספורט ומתקני ספורט פתוחים או מוצללים.</p> <p>ב. שימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח.</p>
4.4.2	<p>הוראות</p>



4.4	ספורט ונופש
א	פיתוח סביבתי
	1. תוכן תכנית פיתוח כללית לשטח הספורט. 2. התכנון המפורט יכלול בין היתר העמדת מתקני הספורט, מתקנים הנדסיים, חניות, שבילים ורחבות מרוצפות, תשתיות השקיה ניקוז וכד', גינון ונטיעות, חומרי גמר וכיוצב' עפ"י דרישות מהנדס העיר. 3. כל תכנון בתחום מגבלות הבנייה של כביש 531 (תת"ל 15), חנייה, מתקנים הנדסיים או מתקני ספורט, יאושרו ע"י נתיבי ישראל לאחר שנבחנו ההשלכות על תפקוד ובטיחות כביש 531. תכנון הניקוז יתואם עם נתיבי ישראל.
4.5	נחל/ תעלה/מאגר מים
4.5.1	שימושים
	שימושים המותרים עפ"י הוראות תת"ל 15.
4.5.2	הוראות
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	שימושים המותרים בדרך, כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה. בתחום כביש 531, השימושים יהיו עפ"י תת"ל 15.
4.6.2	הוראות
א	דרכים
	בתחם כביש 531 וביתר תחום תת"ל 15 עפ"י המפורט בתת"ל 15.
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	שימושים המותרים בדרך, כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה.
4.7.2	הוראות
4.8	דרך משולבת
4.8.1	שימושים
	שימושים המותרים בדרך, כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה.
4.8.2	הוראות
4.9	חניון
4.9.1	שימושים
	חניה ציבורית.
4.9.2	הוראות
4.10	מסילה מאושרת
4.10.1	שימושים
	שימושים המותרים במסילה, עפ"י הוראות תת"ל 15.
4.10.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה



מסילה מאושרת	4.10
עפ"י הוראות תת"ל 15.	
מפגש דרך-מסילה	4.11
שימושים	4.11.1
שימושים המותרים במפגש דרך מסילה עפ"י הוראות תת"ל 15.	
הוראות	4.11.2
דרכים תנועה ו/או חניה	א
עפ"י הוראות תת"ל 15.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי					
288	(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	24	40	2594	950	3000	1526	1001	מגורים	ד'	
432	(1)	(1)	(1)	(1)	3	10	36	40	3868	1176	3360	1517	1002	מגורים	ד'	
324	(1)	(1)	(1)	(1)	3	10	27	40	3205	1040	3225	1257	1003	מגורים	ד'	
432	(1)	(1)	(1)	(1)	3	10	36	40	3537	1176	3828	1502	1004	מגורים	ד'	
384	(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	32	40	3189	1174	3960	1876	1005	מגורים	ד'	
384	(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	32	40	3213	1174	3960	1890	1006	מגורים	ד'	
384	(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	32	40	3558	1174	3960	2093	1007	מגורים	ד'	
384	(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	32	40	3485	1174	3960	2050	1008	מגורים	ד'	
360	(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	30	50	(2) 3301	950	3720	1942	1009	מגורים	ד'	
										150	300	1942	1009	מסחר	ד'	
504	(1)	(1)	(1)	(1)	2	10	42	50	(2) 3556	1215	5160	2092	1010	מגורים	ד'	
										100	150	2092	1010	מסחר	ד'	
408	(1)	(1)	(1)	(1)	2	10	34	50	(2) 3211	1120	4200	1889	1011	מגורים	ד'	
										100	150	1889	1011	מסחר	ד'	
432	(1)	(1)	(1)	(1)	2	10	36	40	3201	1310	4440	1883	1012	מגורים	ד'	
432	(1)	(1)	(1)	(1)	2	10	36	40	3317	1310	4440	1951	1013	מגורים	ד'	
528	(1)	(1)	(1)	(1)	2	11	44	50	(2) 4340	1831	5400	2553	1014	מגורים	ד'	
										200	400	2553	1014	מסחר	ד'	
624	(1)	(1)	(1)	(1)	3	11	52	50	(2) 6281	2020	6360	2463	1015	מגורים	ד'	
										150	300	2463	1015	מסחר	ד'	
528	(1)	(1)	(1)	(1)	2	11	44	50	(2) 4476	1831	5400	2633	1016	מגורים	ד'	
										200	400	2633	1016	מסחר	ד'	
684	(1)	(1)	(1)	(1)	3	11	57	40	6337	2195	7080	2485	1017	מגורים	ד'	
564	(1)	(1)	(1)	(1)	2	11	47	40	3726	1670	5760	2192	1018	מגורים	ד'	
456	(1)	(1)	(1)	(1)	3	11	38	40	4332	1310	4528	1699	1019	מגורים	ד'	
432	(1)	(1)	(1)	(1)	3	10	36	40	4264	1310	4224	1672	1020	מגורים	ד'	
324	(1)	(1)	(1)	(1)	3	10	27	40	3208	1040	3225	1258	1021	מגורים	ד'	
432	(1)	(1)	(1)	(1)	3	10	36	40	3664	1142	3648	1437	1022	מגורים	ד'	
432	(1)	(1)	(1)	(1)	3	10	36	40	4205	1218	4260	1649	1023	מגורים	ד'	
648	(1)	(1)	(1)	(1)	2	10	54	40	4311	2261	6720	2536	1024	מגורים	ד'	
648	(1)	(1)	(1)	(1)	2	10	54	40	4233	2261	6720	2490	1025	מגורים	ד'	
456	(1)	(1)	(1)	(1)	3	11	38	40	3787	1225	3958	1485	1026	מגורים	ד'	
456	(1)	(1)	(1)	(1)	3	11	38	40	3963	1225	4186	1554	1027	מגורים	ד'	
684	(1)	(1)	(1)	(1)	2	11	57	40	4561	2281	7080	2683	1028	מגורים	ד'	
528	(1)	(1)	(1)	(1)	2	11	44	50	(2) 4828	1831	5400	2840	1029	מגורים	ד'	
										200	400	2840	1029	מסחר	ד'	

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי					
456	(1)	(1)	(1)	(1)	2	11	38	40	2965	1391	4680	1744	1030	מגורים	מגורים ד'	
456	(1)	(1)	(1)	(1)	2	11	38	40	3033	1391	4680	1784	1031	מגורים	מגורים ד'	
456	(1)	(1)	(1)	(1)	2	11	38	40	3188	1391	4680	1875	1032	מגורים	מגורים ד'	
456	(1)	(1)	(1)	(1)	2	11	38	40	3057	1391	4680	1798	1033	מגורים	מגורים ד'	
684	(1)	(1)	(1)	(1)	2	11	57	40	4624	2281	7080	2720	1034	מגורים	מגורים ד'	
684	(1)	(1)	(1)	(1)	3	11	57	40	6140	2281	7080	2408	1035	מגורים	מגורים ד'	
684	(1)	(1)	(1)	(1)	3	11	57	40	6227	2281	7080	2442	1036	מגורים	מגורים ד'	
564	(1)	(1)	(1)	(1)	3	11	47	40	5324	1670	5760	2088	1037	מגורים	מגורים ד'	
456	(1)	(1)	(1)	(1)	3	11	38	40	4164	1225	4490	1633	1038	מגורים	מגורים ד'	
456	(1)	(1)	(1)	(1)	3	11	38	40	3525	1350	4452	1671	1039	מגורים	מגורים ד'	
456	(1)	(1)	(1)	(1)	3	11	38	40	4072	1225	4338	1597	1040	מגורים	מגורים ד'	
564	(1)	(1)	(1)	(1)	3	11	47	40	4789	1618	4914	1878	1041	מגורים	מגורים ד'	
564	(1)	(1)	(1)	(1)	2	11	47	40	4014	1990	5880	2361	1042	מגורים	מגורים ד'	
684	(1)	(1)	(1)	(1)	2	11	57	40	4400	2281	7080	2588	1043	מגורים	מגורים ד'	
684	(1)	(1)	(1)	(1)	3	11	57	40	6202	2281	7080	2432	1044	מגורים	מגורים ד'	
456	(1)	(1)	(1)	(1)	3	11	38	40	3851	1230	4034	1510	1045	מגורים	מגורים ד'	
456	(1)	(1)	(1)	(1)	3	11	38	40	3654	1200	3806	1433	1046	מגורים	מגורים ד'	
456	(1)	(1)	(1)	(1)	3	11	38	40	4128	1391	4262	1619	1047	מגורים	מגורים ד'	
456	(1)	(1)	(1)	(1)	2	11	38	40	3189	1391	4680	1876	1048	מגורים	מגורים ד'	
	(4)	(3)	(3)	(3)	2	4		50	3012	886	4430	1772	2001	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
	(4)	(3)	(3)	(3)	2	6		50	3662	1077	5385	2154	2002	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
	(4)	(3)	(3)	(3)	2	4		50	3745	1102	5508	2203	2003	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
	(4)	(3)	(3)	(3)	2	6		50	16937	4982	24908	9963	2004	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
	(4)	(3)	(3)	(3)	2	6		50	(5) 26515	7649	38743	15597	2005	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
	(4)	(3)	(3)	(3)						150	250	15597	2005	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור	
	(4)	(3)	(3)	(3)	2	6		50	4735	1393	6963	2785	2006	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (מתא שטח %)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לקובעת	מעל הקובעת			מתחת לקובעת	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי					
(4)	(3)	(3)	(3)	(3)	2	6		50	9534	2804	14020	5608	2007	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(4)	(3)	(3)	(3)	(3)	2	6		50	(5) 25673	7451	37605	15102	2008	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(4)	(3)	(3)	(3)	(3)						100	150	15102	2008	מסחר	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

הערה ברמת הטבלה:

א. שטחי שרות

1. שטחי שרות על קרקעיים לשימושי מגורים לכל מגרש, חושבו עפ"י המפתח שלהלן: מבואת קומת קרקע - 100 מ"ר, מבואה קומתית - 50 מ"ר, שטחי שירות משותפים בקומת קרקע - 50 מ"ר, ממ"דים ומחסנים דירתיים.

ניתן לממש את שטחי השירות בשונה מהמפתח הנ"ל ובלבד שלכל יח"ד יוצמד ממ"ד ומחסן דירתי.

מחסנים ייבנו בקומת הקרקע או בקומת המרתף בלבד, במקרה בו מחסנים ייבנו בקומת המרתף ניתן להשתמש ביתרת השטח העל קרקעי לשימושי השרות האחרים.

2. חללים טכניים על הגג ומסתורי כביסה, אינם כלולים במניין שטחי השרות המפורטים בטבלה.

3. שטחי שרות תת קרקעיים מותרים לשימושים הבאים: חניות, מיסעות ומדרכות, מבואה, מדרגות ומעלית, מחסנים דירתיים, חדרים טכניים משותפים ככל שלא ייבנו בקומת הקרקע, מאגרי מים.

ב. מס' קומות

מס' הקומות מתייחס לכלל הקומות המותרות במגרש, בהתאם לרוזטה המסומנת לכל בניין בנספח הבינוי.

ג. מועדון דיירים

השטח העיקרי המפורט בטבלה לכל מגרש ומגרש כולל 120 מ"ר המיועדים למועדון דיירים.

במגרשים אשר בהם מסומנים בנספח הבינוי 2 מבנים, חושבו במניין השטחים העיקריים המפורטים בטבלה 240 מ"ר המיועדים לשימוש כמועדון דיירים בכל מבנה בנפרד.

הוראות בדבר מימוש השטח ובדבר סטיה ניכרת ר' סעיף 4.1.2-א.3, ב.1.2-א.4.1-ב.3.

ד. שטחי המגרשים בטבלה הינם כפי שנקבעו ע"י המודד עפ"י השטח המדוד.

ה. תאי שטח 1009, 1010, 1011, 1014, 1015, 1016, 1029, 2005, 2008 - ניוד שטחי אחסנה למסחר:

בתאי השטח הללו ניתן יהיה לנייד שטחי אחסנה לשימושי מסחר מקומת הקרקע אל תת הקרקע. במקרה כזה יחושבו שטחי האחסנה המנויידים כחלק מסך שטחי השירות המותרים בתת הקרקע

במגרש, כמפורט בטבלה מס' 5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עפ"י המסומן בנספח הבינוי המחייב לעניין קווי הבניין..
- (2) שטח השירות בתת הקרקע כולל שטחי חניה ותפעול לשימושי המסחר..
- (3) עפ"י המסומן בנספח הבינוי המחייב לעניין קווי בניין.
- (4) עפ"י המסומן בנספח הבינוי המחייב לעניין קווי בניין.
- (5) שטח השירות בתת הקרקע כולל שטחי חניה ותפעול 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 היתר בניה 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.
- 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, וכיוצב' 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 וכיוצב'.
- ד. נגר עילי - תובטח תכסית פנויה של לפחות 15% משטח כל מגרש כל עומק הקרקע כדי לאפשר חלחול מי נגר עילי בתחום המגרש, תוך שימוש באמצעים להשהייה 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 הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970.
- ה. תנאי למתן היתר בנייה בתאי שטח 1001, 1005 (שבתחום רדיוס מגן ב') - תיאום עם תאגיד מי רעננה בנוגע לסימון תחום רדיוס מגן ב' בתא השטח.
- ו. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור הסדרי תנועה למתחם מאושרים ע"י רשות התמרון המוסמכת.

6.2**עיצוב אדריכלי**

- הנחיות מרחביות
- א. הנחיות מרחביות יוכנו ויאושרו בוועדה המקומית לכל מגרשי המגורים בתחום התכנית כתנאי מוקדם להוצאת היתרי בנייה בתחומה.
- ב. בהנחיות המרחביות ייקבעו במידת הצורך נושאים טכנוניים 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.

שמירה על עצים בוגרים	6.3
<p>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):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. 2. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות. ב. תנאי למתן היתר בניה 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 ותלווה בכתב התחייבות מאת יזם ההיתר למימוש ערך חליפי, עפ"י דרישה והנחיות פקיד היערות. ה. תא שטח 1004: <p>במזרחו של תא השטח מצוי עץ שיזף צעיר שלא מופיע בנספח העצים. יש לתאם שימורו עם אגרונום ועם "היחידה האזורית לאיכות הסביבה".</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

תשתיות	6.4
<p>מים</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 באזורים החדשים 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 בינוי מאושר. ד. הספקת המים לצרכים ביתיים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות. ה. 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. ו. כל מגרש/חלקה בתחום תכנית יקבל/תקבל חיבור מים יחיד אלא אם יורה מהנדס התאגיד אחרת. ז. הקמת מערכות המים תהיה על פי הסטנדרטים המקובלים בתכנון מערכות מים עירוניות בתאגיד מי רעננה. ח. תכנון קווי מים לשתייה ושאינים לשתייה בהתאם להנחיות משרד הבריאות - עדכון אוקטובר 2012 (מסמך מס' 12 - הנחיות להנחת מים ומש"ל - 2012). 	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12




ניקוז	6.5
<ol style="list-style-type: none"> 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. 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 	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

<p>ניקוז</p> <p>בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p>6.5</p>
<p>ביוב</p> <p>א. 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>ב. תנאי להיתר בנייה באזורים החדשים הוא השלמת פיתוח ותגבור המערכות בהתאם להמלצות תכנית האב לביוב.</p> <p>ג. לא יינתן היתר בנייה לפני אישור תכנית הפיתוח ותכנית תשתיות הביוב בעירייה ובתאגיד.</p> <p>ד. לא יינתן היתר בנייה או פיתוח ללא שהובטח שמערך הביוב הקיים מתאים לסילוק הביוב מהאתר החדש ועל פי נספח בינוי מאושר.</p> <p>ה. 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>ו. לא יורשה חיבור קו/תורם ביוב למערכת העירונית, אלא קו/תורם ביוב המוגדר כביוב ביתי.</p> <p>ז. לכל ביוב ממקור אחר, כגון 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>ח. כל מגרש/חלקה בתחום תכנית המתאר יקבל/תקבל חיבור ביוב יחיד אלא אם הורה מהנדס התאגיד אחרת.</p> <p>ט. קווי ביוב, במידה ויעברו במגרש פרטי, יהיו במרחק שלא יעלה על 1.5 מטר מגבול המגרש.</p>	<p>6.6</p>
<p>איכות הסביבה</p> <p>א. אקולוגיה</p> <p>1. שימור, שחזור ושיקום מקטע ערוץ נחל רשפון ורצועת הבור שנקטעה ממנו בתחום מגרש 3010. שיקום הנחל יתוכנן ע"י אקולוג המתמחה בבתי גידול לחים, כערוץ פתוח הכולל צמחיה טבעית לאורך הגדות.</p> <p>2. שימור חיץ צמחי בגבול המערבי של כל המגרשים הגובלים בשטחי חקלאות. השימור יבוצע בליווי היחידה האזורית לאיכות הסביבה.</p> <p>3. תכנון מפורט של שצ"פים במסגרת תכנית הפיתוח יעשה בליווי היחידה האזורית לאיכות הסביבה בשרון, תוך דגש על שילוב צומח מקומי אופייני לאזור השרון והימנעות לחלוטין מגינון בצמחיה פולשת בפיתוח השכונה, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. כתנאי להיתר בנייה, יש לבצע סקר אקולוגי וסקר עצים בחלק התכנית, אשר סומן בסקר העצים כ"לא ניתן לסקירה בשל גידור", כאשר הדבר יתאפשר, ובכול מקרה לפני תחילת העבודות.</p> <p>5. יש לבצע סקר גיאופיזיים במוקדי הפריחה שאותרו בסקר הטבע (לפני תחילת העבודות), ולהעתיקים לשטחים מוגנים בעיר. הסקר יבוצע ע"י היחידה האזורית לאיכות הסביבה בשרון.</p> <p>ב. חזית מסחרית</p> <p>1. סוגי פעילויות המסחר המותרות יוגבלו לכאלו שאינן מייצרות מטרדי רעש, ריח או זיהום אוויר. שימושים אסורים בין היתר בתכנית (תוספת למה שכבר מופיע בהוראות התכנית): אולמות וגני אירועים, דיסקוטק, שימוש/אחסון חומרים מסוכנים, עסקים עם תהליך רטוב, מילוי/ערבוב/דילול צבעים, ניקוי יבש, רחיצת מכוניות, ייצור קוסמטיקה, וכול שימוש אחר שיש בו מטרד על-פי שיקול דעתה של היחידה האזורית לאיכות הסביבה.</p>	<p>6.7</p>



	<p>איכות הסביבה</p> <p>6.7</p> <p>2. סוגי המסחר המותרים בכל מבנה ואופי פעולתם, ובכלל זה הנחיות לגבי אשפה, אורור, איחסון, אקוסטיקה, וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים, יאושרו ע"פ הנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה בשרון, לעת מתן היתר בנייה.</p> <p>3. לא תותר התקנת מזגנים, מפוחים ופתחי פליטה של מזהמים בחזיתות המבנים. מיקומם המדויק יקבע כך שלא ייצור הפרעה לבנייני מגורים סמוכים.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>	<p>אקוסטיקה</p> <p>6.8</p> <p>א. אמפיפארק</p> <p>1. פעילות האמפיפארק לא תגרום לחריגה של רעש במבני המגורים בהתאם להוראות החוק למניעת מפגעים 1961' ותקנות שהותקנו ויותקנו מתוקפו.</p> <p>2. על הרשות המקומית להתאים את אופן הפעילות של אמפיפארק רעננה, טרם אכלוס מבני המגורים בתכנית רע/מק/2020, לדרישות החוק והתקנות.</p> <p>ב. מגורים</p> <p>1. יוקם קיר אקוסטי בגובה של 6 מ' מגובה הקרקע במקום לאורך השצ"פ מגרש מספר 4001 על גבול התוכנית.</p> <p>2. במגרשים להלן יבוצע מיגון דירתי: 1029, 1031, 1032, 1033, 1036, 1037, 1038, 1039, 1041.</p> <p>3. הפחתת רעש הכביש, חוץ פנים בחלונות סגורים, של חזיתות המבנים הפונים לכיוון מקור הרעש - במגרשים הנ"ל (חלונות, דלתות וכל פתח אחר בקיר) תהיה 32 דציבל בשקלול A לפחות. דלתות ופרטי התכנון לאיטומם יבוצעו כך שיובטח כי מפלסי הרעש שווי הערך בתוך הדירה, בחלונות מוגפים, לא יעלו על $L_{Aeq}=40$ dB מרעש כבישים ו/או רכבות.</p> <p>4. בחדרים בהם מוצע טיפול אקוסטי תותקן מערכת מיזוג פנים דירתי להבטחת אפשרות שהייה בדירות בחלונות מוגפים. רעש מערכות המיזוג בבתים בתכנית יעמדו בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה למגרשים המפורטים בסעיף 2 לעיל יהיה הכנת חוות דעת אקוסטית שיכין אקוסטיקאי מוכר ואישורה על ידי היחידה האזורית לאיכות הסביבה. הנספח האקוסטי יכלול חישובי רעש מפורטים למבנים תוך פרוט מפלס הרעש בקומות ובחזיתות השונות של המבנים. בהתבסס על חישובים אלו יקבע אופן המיגון האקוסטי. חוות הדעת תפרט את אופן העמידה בסעיפים 3 ו 4 לעיל.</p> <p>6. תנאי למתן טופס 4 למבנים במגרשים המפורטים בסעיף 2 לעיל יהיה ביצוע מדידות רעש ואישור היועץ האקוסטי, כי ביצוע העבודות במבנים תואם את הנדרש וכי מפלסי הרעש נמוכים מהקריטריון האקוסטי בחלונות סגורים.</p>	
	<p>פסולת בניין</p> <p>6.9</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. הסדרת הטיפול בפסולת בנייה - כל היתר בנייה ילווה בהצהרה ובהתקשרות של היזם עם אתר/תחנת מעבר מורשים לקליטת פסולת בנייה עפ"י כל דין.</p> <p>תנאי לקבלת אישור אכלוס - הגשת קבלות המעידות על קליטת פסולת הבנייה באתר מורשה עפ"י כל דין, ליחידה האזורית לאיכות הסביבה.</p> <p>ג. תכנית הפיתוח כמפורט בסעיף 6.1 ג לעיל, תכלול אומדן של כמויות פסולת ועודפי העפר</p>	

<p>פסולת בניין</p>	<p>6.9</p>
<p>ממוקדי הפיתוח. ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, הצגת שלבי ביצוע עבודות העפר וקביעת אתר סילוק מועדף. כל זאת עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.07 או מסמך אחר שיחליף אותו.</p>	
<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.10</p>
<p>א. סידורי נכים יהיו בהתאם להוראות החוק והתקנות התקפות בעת מתן היתרי בניה. ב. חובת ההתאמה תחול בבניה הציבורית ובבניה פרטית, לרבות בתחום הפיתוח, הכל בהתאם להוראות החוק והתקנות.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.11</p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p>חשמל</p>	<p>6.12</p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. 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 בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 3 מ' קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תאמ על עמוד) - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 2 מ'. תייל מבודד צמוד למבנה - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 0.3 מ' 3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 5 מ' 4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5. קו חשוף מבודד (כא"מ) - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 2 מ' 6. קו חשמל מתח עליון 110-161 ק"ו: מציר הקו - 20 מ' 7. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו מציר הקו - 35 מ' 7. כבלי חשמל מתח נמוך 	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



<p style="text-align: right;">חשמל</p> <p>6.12</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 0.5 מ'.</p> <p>8. כבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 3 מ'</p> <p>9. כבלי חשמל מתח עליון</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - בתאום עם חברת החשמל</p> <p>10. ארון רשת</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 1 מ'</p> <p>11. 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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</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 בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
<p style="text-align: right;">בניה ירוקה</p> <p>6.13</p> <p>כל היתרי הבניה במגרשי המגורים בתחום תכנית זו ינתנו בכפוף להוראות תו תקן 5281 לבניה ירוקה.</p> <p>תנאים להיתר בניה יהיו כקבוע במסמכי התקן התקף בעת הגשת הבקשה.</p> <p>תנאי למתן היתר אכלוס - אישור מכון התקנים על עמידה בכל דרישות התקן וזכאות תו תקן.</p>	
<p style="text-align: right;">הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>6.14</p> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.</p>	
<p style="text-align: right;">הריסות ופינויים</p> <p>6.15</p> <p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה.</p> <p>ב. לא יוצאו התרי בנייה במגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה וכן לא יוצאו התרי 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>	

חלוקה ו/ או רישום	6.16
<p>א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי 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 לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.</p> <p>ב. לאור הפערים בין השטח המדוד בפועל, כפי שבא לידי ביטוי בשרטוט הגרפי של המגרשים וחלקי החלקות בתחום התכנית, יתכנו פערים קלים בשטחי המגרשים.</p> <p>פערים בין השטח שיירשם ובין השטח המדוד לא יהוו סתירה להוראות התכנית.</p> <p>ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12