

4000251875-1
29.9.16

12

1

תכנית מס': 416-0116798 - שם התכנית: רע/2011ב' - שכונת מגורים במזרח העיר

24 - 10/3/16

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

תכנית מס' 416-0116798

רע/2011ב' - שכונת מגורים במזרח העיר

נבדק וניתן להפקיד/ לאשר

החלטת הועדה המחוזית - משנה מיום 1.2.15
7.8.16

5/10/16

מינהל התכנון - מחוז מרכז
תאריך: אדר' זניאלה פוסק
מתכנת: מחוז מרכז

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי רעננה

סוג תכנית: תכנית מתאר מקומית

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז מרכז
2 6 -09- 2016
נתקבל

אישורים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
ועדת משנה לתכנון ולבניה רעננה
תכנית מס' 416-0116798, ת/2011ב'
בישיבה מס' 2012.008 מיום 25.7.2012
הוחלט
יושב ראש
מזכיר

איתן גינזבורג
יו"ר ועדת משנה
לתכנון ולבניה רעננה

פרץ אוקסנברג
מהנדס העירייה



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

מינהל התכנון - מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 416-0116798
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 17.12.15 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור
 התכנית נקבעה טענה אישור
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

דברי הסבר לתכנית

תכנית ביזמת הועדה המקומית, להסבת קרקע ביעוד חקלאי לשכונת מגורים ובה 253 יח"ד בצפיפות של כ- 19.5 יח"ד לדונם נטו.
המגורים מתוכננים ב-2 טיפוסים בינוי - בגובה 3 קומות עם גג רעפים ובגובה 7-10 קומות עם גגות שטוחים בתחום התכנית נכלל גם אתר לשימור.
השטח ממוקם ממערב לכביש 4 ומצפון לרח' אחוזה ועד לגבול שכונות המגורים הקיימות.
תכנית זו באה להשלים את הרצף הבנוי במזרח העיר בהתאם למרקם האורבני המאפיין את האזור.
התכנית המוצעת הינה בהתאמה לשטח המיועד לפיתוח עירוני בתמ"מ/21/3.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

רע/2011ב' - שכונת מגורים במזרח העיר

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

416-0116798

מספר התכנית

43.399 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ל"ר

לפי סעיף בחוק

סוג איחוד וחלוקה

תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית תכנון זמין
עתידיית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי רעננה
קואורדינאטה X 189592
קואורדינאטה Y 676364

1.5.2 תיאור מקום

מזרח העיר רעננה, בשטח שבין כביש 4 במזרח, רח' יערה בצפון, רח' אחוזה בדרום ורח' הרב ניסים במערב.

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	10	אחוזה	רעננה
	16	אחוזה	רעננה
	14	אחוזה	רעננה
	12	אחוזה	רעננה
	8	אחוזה	רעננה
	12	הרב נסים יצחק	רעננה
	16	הרב נסים יצחק	רעננה
	14	הרב נסים יצחק	רעננה
	1	יערה	רעננה

שכונת מגורים חדשה במזרח העיר לפי פירוט גושים חלקות להלן. **שכונה**

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34 / ב / 5	כפיפות	תכנית רע/2011ב' כפופה להוראות תמ"א 5/ב/34.	5998	5762	14/09/2009
רע/ 2000	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רע/2000 ממשיכות לחול.	3813	450	08/11/1990
רע/ מק/ 1 / 284 / ב	כפיפות	זכויות במרתפים, ייקבעו עפ"י תכנית רע/2011ב'. הוראות הבינוי יהיו עפ"י המפורט בתכנית רע/מק/ 284/1 ב	5119	170	14/10/2002



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



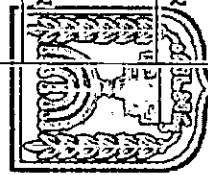
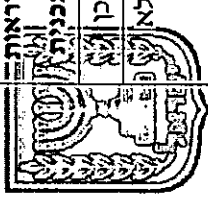
תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

1.7 מסמכי התכנית

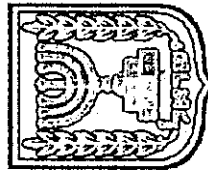
נכל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
נכל	בהוראות התכנית							
לא	תשריט מצב מוצע		מח' תכנון עיריית רעננה		1	1:1250	מחייב	הוראות התכנית
לא	דו"ח אקוסטי-חיתום להפקדה	06/08/2014	ערן יופה	09/06/2013	17		מנחה	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	נספח מילולי - נספח תשתיות מנחה - מערכות מים וביוב- חתום להפקדה	17/07/2014	ורטלסקי עופר	06/12/2012	5		מנחה	אקוסטיקה
לא	נספח מילולי - ניקוז וניהול הטיפול במי נגר על-י-חיתום להפקדה	06/08/2014	ורטלסקי עופר	06/12/2012	28		מחייב	ביוב
לא	תיק תיעוד מקדים-חלק 1 מתוך 3 - עמ' 1-37, (מתוך 112 עמ' סה"כ).	22/11/2015	מאור גויכמן	03/02/2014	37		מנחה	שימור
לא	תיק תיעוד מקדים-חלק 2 מתוך 3 - עמ' 38-73, (מתוך 112 עמ' סה"כ).	22/11/2015	מאור גויכמן	03/02/2014	36		מנחה	שימור
לא	תיק תיעוד מקדים-חלק 3 מתוך 3 - עמ' 74-112, (מתוך 112 עמ' סה"כ).	01/11/2015	מאור גויכמן	03/02/2014	39		מנחה	שימור
לא	נספח גראפי-מים וביוב-חיתום להפקדה	20/07/2014	ורטלסקי עופר	06/12/2012	1	1:1000	מנחה	ביוב
לא	מחייב לעניין קווי הבניין, מספר קומות וכיווני גגות הרעפים.	01/11/2015	מח' תכנון אגף הנדסה	01/11/2012	1	1:1000	מחייב	בנוי



נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח גראפי - ניקוז-חתום להפקדה	21/05/2014	ורטלסקי עופר	06/12/2012	1	1:1000	מנחה	ניקוז
לא	נספח עצים בוגרים.	01/11/2015	מח' תכנון אגף הנדסה	01/11/2012	1	1:1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		30/06/2016	וטנברג קובי	01/12/2012	1	1:1000	מנחה	תנועה
לא		22/11/2015	מח' תכנון אגף הנדסה	01/05/2013	1	1:1250	רקע	מצב מאושר

תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רישון	שם תאגיד	ישוב	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית רעננה	רעננה	החרושת	4	09-7610516	09-7610703	09-7610703	Yashis@raanana.muni.i

תלונת זמן
מונה הדפסה 43

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רישון	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

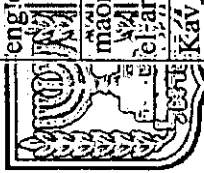
תלונת זמן
מונה הדפסה 43

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: שונים

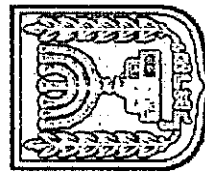
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רישון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מח' תכנון עירונית רעננה	00119314	עירונית רעננה	רעננה	החרושת	4	09-7610269	09-7610529	yashis@raanana.muni.il
	אחרונים	דני אלמליח			פרדס תנה- כרכור	ירושלים	27	04-6371195	04-6271928	elmalich@zahav.net.il
	שמאי	אחיקם ביתן	100		תל אביב- יפו	ויצמן	30	03-6095091	03-6095094	achikam@abshamaim.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ אקוסיטי	יאר ברמן		אקו הנדסת סביבה ואקוסיטיקה	הרצליה	הנדיב	71	09-9587119	09-9574629	office@eco- eng.co.il
	אדריכל	מאור גויכמן	777	מנדל אדריכלים	תל אביב- יפו	פנחס בן יאיר	12	072-2405575		maor@mand elarch.co.il
	יועץ תחבורה	קובי וטנברג		קו הנדסה	רעננה	בר אילן	48	09-7450096	09-7416134	Kav_eng@ne vision.net.il
מהנדס	יועץ תשתיות	עופר ורטלסקי	37033	בלשה ילון	חיפה	דרך העצמאות	31	04-8603622		Ofer-w@bal- jal-is.co.il
	מודד	איל רבינוביץ	984	קו מדידה בע"מ	הרצליה	משכית	15	077-4518726	09-4518726	Kav.medida @gmail.com



תכנון זמין
הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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.



מגן זמין
תדפסה 43

מונח	הגדרת מונח
"דירת גג"	דירה בקומה העליונה בכל בניין, המסומנת באות (ג). ל"דירת הגג" ניתן להצמיד "חדר יציאה לגג" כמפורט בסעיף 4.2.2 א.ד.
אתר לשימור	בניין או קבוצת בניינים או חלק מהם לרבות סביבתם הקרובה והצומח בתחומה כמסומן בתשריט, בעלי חשיבות היסטורית, לאומית, אדריכלית או ארכיאולוגית.
יחיד קטנה	יחידת דיור ששטחה 80 מ"ר כולל ממ"ד.
ממונה השימור	איש מקצוע בעל השכלה וניסיון בתחום השימור שימונה ע"י ועדת השימור העירונית לשם מתן ייעוץ למהנדס הועדה המקומית בעניינים הקשורים בשימור.
תיק תיעוד	מסמך המתאר את ערכי המורשת של אתר לשימור בתחום התכנית. המסמך יערך על פי הנחיות מנהל מינהל התכנון, כפי שיעודכנו מעת לעת.

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



מגן זמין
תדפסה 43

2.1 מטרת התכנית

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

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח חקלאי, שב"צ ודרך מאושרת ליעוד מגורים, מגורים ומסחר, שב"פ, שב"צ, מתקנים הנדסיים ודרכים.
2. הוראות להכנת תכנית איחוד וחלוקה בסמכות מקומית, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
3. הגדרת אתר לשימור ומתן הוראות לשימורו.
4. קביעת 253 יח"ד.
5. קביעת קווי בניין, זכויות והוראות בניה.
6. הוראות בינוי.



מגן זמין
תדפסה 43

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

43.399

שטח התכנית בדונם



תנ"ן זמין
מונה: 43

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
51 יח"ד קטנות מתוך סך 51 יחידות הדיור בתכנית, כמפורט בסעיף 3.א.4.2.2 ובסעיף א.א.4.3.2	51		+51		יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
	1,840		+112	1,728	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	253		+253		יח"ד	מגורים (יח"ד)
סה"כ שטח עיקרי מעל לקרקע - 26,475. סה"כ שטח עיקרי מתחת לקרקע - 600 מ"ר.	27,075		+27,075		מ"ר	מגורים (מ"ר)
	220		+220		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.



תנ"ן זמין
מונה: 43

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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



תנ"ן זמין
מונה: 43

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
5002	מבנים ומוסדות ציבור	אתר/מתחם לשימור
3001	דרך מוצעת	גבול מגבלות בניה
4003	שטח ציבורי פתוח	דרך /מסילה לביטול
2015	מגורים ד'	זיקת הנאה למעבר ברכב
4004, 4002, 4001	שטח ציבורי פתוח	ציר אופניים

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

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

מצב מוצע

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

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
476.34	אתר/מתחם לשימור
37,817.70	גבול מגבלות בניה
716.81	דרך /מסילה לביטול
307.07	זיקת הנאה למעבר ברכב



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> זכויות הבניה, מס' יחידות הדיור ומספר הקומות בכל בניין בתחום התכנית יהיה בהתאם למפורט בסעיף 5 - טבלת זכויות והוראות בניה. בכל מגרש תבנה דירת גן אחת בשטח עד 120 מ"ר עיקרי בקומת קרקע ו-60 מ"ר בקומת מרתף, ומעליה 2 קוטגיים בקומות א+ב. מעל קומה ב' תבנה עליית גג אשר תחולק בין 2 היחידות. בניה בקומת המרתף תהיה עפ"י הוראות בינוי בתכנית המרתפים רע/מק/1/284ב'. מפלס הכניסה הקובעת למבנה לא יעלה על 80 ס"מ מפני המדרכה הגובלת במגרש. <p>ב. סטייה ניכרת</p> <p>כל תוספת יחידות דיור, תוספת קומות, תוספת גובה, שינוי מספר יחידות דיור בקומה, באזור מגורים ב', תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>ג. חומרי גמר</p> <ol style="list-style-type: none"> כל המבנים יהיו מחופים בהתאם להנחיות הועדה המקומית לעת הוצאת היתר בניה, בתיאום אדריכל העיר. החיפוי יבוצע עפ"י התקן המחייב. <p>ד. הוראות בניה על גגות</p> <ol style="list-style-type: none"> זכויות בניה בחלל הגג יהיו עפ"י הערה מס' (1) בסעיף 5. גגות המבנים יהיו מרעפים בגוון אדום. שיפוע גג הרעפים לא יפחת מ- 40% ולא יעלה על 50%. <p>שעור השיפוע יהיה אחיד ורציף מנקודת הגג התחתונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של כל פאה מפאות הגג.</p> <ol style="list-style-type: none"> שיפוע הגג יחל בגובה שלא יעלה על 0.50 מ' מעל תקרת הקומה העליונה בבניין. גובה קו הרכס של הגג לא יעלה על 3.80 מ' מעל תקרת הקומה העליונה. קולטי שמש יוצבו כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג או בתוך המבנה. בכל מבנה חובה להפנות את שיפוע הרעפים גם לכיוון מערב. לא יותרו גמלוניים או קירות בנויים במפלס הגג הפונים לכיוון מערב. ניתן לבנות את עליות הגג כגג חד שיפועי, כמסומן בנספח הבינוי ובהתאם להוראות סעיף זה. לא תותר בניה בחלל הגג שאינה תחת גג רעפים משופע. כל סטייה מהוראות סעיף ד' לעיל, תחשב כסטייה ניכרת.

4.1	מגורים ב'
	<p>ה. חנייה</p> <p>1. מס' החניות יחושב בעת מתן ההיתר עפ"י תקן החניה הארצי התקף.</p> <p>2. החניה תהיה בתחום המגרש.</p> <p>ו. פיתוח סביבתי</p> <p>1. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור מהנדס העיר/הועדה המקומית.</p> <p>2. התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, גדרות, ריצוף, ריהוט, מתקנים ונהגה תכנון זמין</p> <p>הנדסיים, חניות, מצללות, מערכות השקיה, ניקוז, חומרי בניה וגמר, הכל כדרישת מהנדס הועדה המקומית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

4.2	מגורים ד'
4.2.1	שימושים
4.2.2	מגורים
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. הוראות בינוי</p> <p>1. זכויות הבניה, מס' יחידות הדיור ומספר הקומות בכל בניין בתחום התכנית יהיה בהתאם למפורט בסעיף 5 - טבלת זכויות והוראות בניה.</p> <p>2. א. בכל בניין יהיו 2 דירות גן (ק) ו-2 דירות גג (ג).</p> <p>ב. 2- המבנים הדרומיים שבמגרש 2015 תהיה דירת גן אחת ודירת גג אחת בכל מבנה. 2 מבנים אלה ייבנו עם קיר משותף.</p> <p>ג. במבנה הצפוני במגרש 2015 יהיו 3 דירות גן ו- 2 דירות גג.</p> <p>3. בכל מגרש חובה לבנות יחידות דיור קטנות לפי הפירוט הבא:</p> <p>מגרשים 2012-2014 - 8 יח"ד בכל מגרש.</p> <p>מגרש 2015 - 19 יח"ד.</p> <p>4. מפלס הכניסה הקובעת למבנה לא יעלה על 1.2 מ' מפני המדרכה הגובלת במגרש.</p> <p>ב. סטייה ניכרת</p> <p>תוספת קומות ותוספת גובה יהיו סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>ג. חומרי גמר</p> <p>כל המבנים יהיו מחופים באבן טבעית בהירה מסותתת, בתיאום אדריכל העיר. החיפוי יבוצע עפ"י התקן המחייב.</p> <p>לא יותר חיפוי חיצוני בטיח או בפסיפס על סוגיו השונים, וכן יאסר חיפוי באבן נסורה.</p> <p>ד. הוראות בניה על גגות</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

4.2	מגורים ד'
	<p>1. גגות המבנים יהיו שטוחים.</p> <p>2. יותרו חדרי יציאה לגג עפ"י הערה מס' 1 בסעיף 5 - חדר יציאה אחד לכל יח"ד בקומה העליונה של הבניין.</p> <p>כמו כן יותרו חדרי מעליות ומסתורים טכניים.</p> <p>3. חדר היציאה לגג ישמש אך ורק למגורים כחלק מהדירה אליה הוא משתייך.</p> <p>4. תנאי להקמת חדרי יציאה לגג הוא תכנון בשלמותו של כל הגג כך שיהיה פתרון ארכיטקטוני נאות לכל הבניין.</p> <p>התכנון יכלול גישה למתקנים המשרתים את כל דיירי הבית ופתרון לאנרגיה סולרית אשר ישתלב בצורה אינטגרלית במראה הבניין.</p> <p>5. עליות הגג תהיינה צמודות ככל האפשר למערכת המדרגות של הבניין ורחוקות ככל האפשר מקצוות הגג.</p> <p>6. לחדרי היציאה לגג יהיה גג שטוח.</p> <p>7. מצללות (פרגולות) תהיינה צמודות לחדרי העלייה לגג.</p> <p>8. במגרש מס' 2015 לא יותרו חדרי יציאה לגג.</p> <p>ה. חניה</p> <p>1. מס' החניות יחושב בעת מתן ההיתר עפ"י תקן החניה הארצי התקף.</p> <p>2. כל החניה תהיה בתת הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>3. לא יותרו מרתפים שאינם מקורים, למעט פתחים הנדרשים לאיוורור טבעי עפ"י הוראות הבטיחות והוראות ת.י. 5281.</p> <p>ו. פיתוח סביבתי</p> <p>1. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור מהנדס העיר/הועדה המקומית.</p> <p>2. התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, גדרות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, חניות, מצללות, מערכות השקיה, ניקוז, חומרי בניה וגמר, הכל כדרישת מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3. גינות דירות הגן יהיו בשטח עד 60 מ"ר.</p> <p>תיאסר הצמדת גינה בשטח העולה על 60 מ"ר.</p> <p>במגרשים 2012, 2013, 2014 - דירות הגן לא יפנו לכיוון הרחוב השכונתי בצד מערב.</p> <p>4. תכנון הגינות המוצמדות לדירות הגן יעשה כך שלא יותרו שטחים לא מוצמדים כלואים ואין בלתי נגישים לדיירי הבניין.</p> <p>שטחים ומעברים שאינם חלק מהדירות המוצמדות יהיו ברוחב נטו מינימאלי 2.5 מ'.</p>
ב	<p>זיקת הנאה</p> <p>במגרש 2015 מסומנת זיקת הנאה למעבר רכב, לצורך גישה לרכב כיבוי, פינוי הצלה וכיוצא ב. רצועת המעבר תשמר ברוחב 4 מ' הכוללת גם קיר תמך ומעקה.</p> <p>תנאי להיתר בניה במגרש 2015, יהיה הצגת רצועת המעבר בתכנית הפיתוח של המגרש.</p>
4.3	<p>מגורים ומסחר</p>



תכנון זמין
הדפסה 43

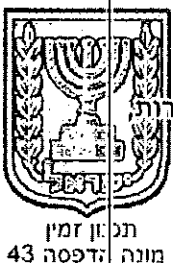


תכנון זמין
הדפסה 43



תכנון זמין
הדפסה 43

	4.3
	מגורים ומסחר
	שימושים
<p>א. מגורים, למעט בקומת הקרקע.</p> <p>ב. חזית מסחרית בקומת הקרקע לשימושים הבאים - חנויות למכירת מזון, פרחים, מתנות, צעצועים, מוצרי טבע, עיתונים וספרים, מספרה וקוסמטיקה, מכבסה שלא על בסיס קיטור, מוצרי סדקית, הלבשה והנעלה, אופטיקה, צילום, חשמל אלקטרוניקה ומחשבים, בית מרקחת וכיוצ"ב.</p> <p>ג. יאסרו שימושים המהווים פגיעה בסביבה או מטרד לאזור מגורים, מכירת מוצרי מזון הזדרשים טיגון, אפיה או בישול במקום.</p>	4.3.1
	הוראות
<p>הוראות בינוי</p> <p>א.הוראות בינוי למגורים</p> <p>ראה בסעיף קטן 4.2.2.א' לעיל, להוציא הוראות לדירות גן. חובה לבנות 8 יח"ד קטנות.</p> <p>ב.הוראות בינוי למסחר</p> <p>מסחר יותר בחזית הצפונית והמערבית בלבד.</p> <p>ג.הפרדה בין מסחר למגורים</p> <p>1. תשמר הפרדה מוחלטת בין שימושי המסחר למגורים לרבות כניסות להולכי רגל, שטחי שירות אצירה ופינוי אשפה וכד'. 2. תאסר כניסת כלי רכב של באי המסחר אל קומת החניה.</p> <p>ד.סטיה ניכרת</p> <p>1. ר' בסעיף קטן 4.2.2.א.ב' 2. שינוי שטחי מסחר למגורים ולהיפך וניוד שטחי מסחר אל קומות המגורים ולהיפך, יהיו סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>ה.הוראות עיצוב (חומרי גמר)</p> <p>1. ככלל חומרי הגמר במבנים ביעוד משולב - מגורים ומסחר יהיו בהתאם לסעיף 4.2.2.א.ג'. 2. החזית המסחרית תתוכנן כחלק אינטגרלי מהפתרון העיצובי של המבנה ותכלול בשלב התכנון המקורי את כל האלמנטים הנדרשים לשימוש מסחרי לרבות: ויטרינות, אמצעי מיגון ונעילה, שלטי פרסום שיעוצבו באופן אחיד בבנין ולא ייבלטו ממישור חזית המבנה. 3. חומרי הגמר וכל פריטי החזיתות ביעוד משולב יהיו בתיאום ואישור אדריכל העיר.</p> <p>ו.חניה ר' סעיף 4.2.2.א.ה'.</p>	4.3.2
	4.4
	מבנים ומוסדות ציבור
	שימושים
<p>גנים, שטחי נופש וספורט, חניה, מבנים לצרכי חינוך, דת, תרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות,</p>	4.4.1



<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.4</p>
<p>מקלטים ומבנים ציבוריים, מתקני מים ותשתית.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.4:2</p>
<p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א. הוראות בינוי</p> <p>תנאי להיתר בניה - הגשת תכנית בינוי ופיתוח של כל המגרש לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. חומרי גמר</p> <p>כל המבנים החדשים בתחום השב"צ יהיו מחופים באבן טבעית עפ"י התקן.</p> <p>ג. אתר לשימור</p> <p>1. במגרש 5002 קיים מבנה לשימור.</p> <p>2. כל בניה וכל שימוש במבנה מותניים בהכנת תיק תיעוד מפורט לאישור הועדה המקומית, לרבות אישור על התאמת המבנה והשטח סביבו לשימוש המוצע.</p> <p>3. על תא שטח זה יחולו ההוראות המפורטות בסעיף 6.3.</p> <p>4. תנאי להיתרי בניה במגרש זה - תאום עם נת"ע.</p> <p>ד. חניה</p> <p>מסי החניות לכל מבנה ציבור יהיה לפי התקן הארצי התקף לעת הוצאת היתר הבניה.</p>	
<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>א. גנים ציבוריים, חורשות ושדרות, רחבות ושבילים להולכי רגל ולאופניים, מגרשי ספורט ומשחק, מתקנים לנופש, מרגוע, נוי וספורט.</p> <p>ב. מתקנים הנדסיים עד 10% משטח כל מגרש, בתת הקרקע בלבד, למעט מבנה כניסה על קרקעי.</p> <p>מתקנים בנויים יוקמו במרחק מינימלי של 3 מ' מגבולות השצ"פ.</p> <p>ג. סככות ומצללות.</p> <p>ד. חניה לשירות השימושים בשצ"פ - עד 50% משטח השצ"פ.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>א</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>א. תכנית פיתוח כללית</p> <p>1. תוכן ע"י הועדה המקומית, תכנית פיתוח כללית לשטחים הפתוחים.</p> <p>2. התכנון המפורט יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, שבילים, שבילי אופניים, מגרשי חנייה ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, ניקוז, חומרי בניה וכדומה.</p> <p>הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. נגר עילי</p> <p>התכנון יאפשר השהייה וחילחול מי נגר עילי בתחום השצ"פים.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה במגרש 4004 - תיאום עם נת"ע.</p>	
<p>דרך מוצעת</p>	<p>4.6</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

דרך מוצעת	4.6
שימושים	4.6.1
שימושים המותרים בדרך, כהגדרתה בחוק התכנון והבניה.	
הוראות	4.6.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. כביש השירות העירוני בקטע היורד מתחת לרח' אחוזה לכיוון דרום, יבוצע בשלב נפרד, המתואם עם המשכו מדרום לאחוזה ולאחר הכנת התכנית המשלימה.</p> <p>2. בכל מקרה כביש זה, שהינו חלק מכביש הטבעת העירוני, לא יתחבר לרח' אחוזה אלא יעבור בהפרדה דו מפלסית מתחתיו.</p> <p>3. כמו כן, בשום שלב של מימוש תכנית זו לא יותר חיבור ישיר לכלי רכב מדרך מס' 4 לתחום התכנית.</p> <p>4. לאורך כביש השירות יינטעו עצים במרחק 6 מ' זה מזה ובהתאם לתכנית הפיתוח המפורטת שתוכן בשכונה.</p> <p>5. ברחוב בו מתוכננת תניה ניצבת למדרכה, ינטעו עצים רק ברצועות גינון בין החניות או בהמשך להן בתחום המדרכה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

מתקנים הנדסיים	4.7
שימושים	4.7.1
מתקני מים למינהם, אנרגיה, חשמל, תקשורת וכיוצא"ב, אשר תואמים את המרווחים הדרושים עפ"י החוק או התקנות מהמגרשים הסמוכים.	
הוראות	4.7.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תכנית פיתוח כללית</p> <p>1. לפני הוצאת היתרי בניה במגרש ביעוד זה, תוכן ע"י הוועדה המקומית תכנית פיתוח כללית לשטח למתקן הנדסי.</p> <p>2. התכנון המפורט יכלול בין היתר, העמדת המבנים והתשתיות, פירוט גינון ונטיעות, שבילים, מגרשי חנייה, ניקוז, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>3. כמו כן, יש להסדיר במסגרת תכנית הפיתוח גידור ומיגון בהתאם לתקנות משרד הבריאות והנחיות ועדת המיגונים.</p> <p>ב. נגר עילי</p> <p>התכנון יאפשר השהייה וחילחול מי נגר עילי בתחום השטח למתקן הנדסי.</p>	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמני תנ"ן זמין זדפסה 43	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתח שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
	אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת (1) 4				מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	שרות	עיקרי			
4	3	3	3	1	4			42	2903	935	328	1640	5001		מבנים ומוסדות ציבור
5	3	3	3	0	2		200	35				200	5002		מבנים ומוסדות ציבור
5	5	3	3	1	3	13.4	3	36	532		104	368	497	2001	מגורים ב'י
5	5	3	3	1	3	13.4	3	36	532		104	368	501	2002	מגורים ב'י
5	5	3	3	1	3	13.4	3	36	528		104	364	503	2003	מגורים ב'י
5	5	3	3	1	3	13.4	3	36	528		104	364	501	2004	מגורים ב'י
5	5	3	3	1	3	13.4	3	36	528		104	364	503	2005	מגורים ב'י
5	5	3	3	1	3	13.4	3	36	524		104	360	501	2006	מגורים ב'י
5	5	3	3	1	3	13.4	3	36	509		104	345	497	2007	מגורים ב'י
5	5	4	3	1	3	13.4	3	36	509		104	345	515	2008	מגורים ב'י
5	5	3	3	1	3	13.4	3	36	509		104	345	512	2009	מגורים ב'י
5	5	3	3	1	3	13.4	3	36	534		104	370	511	2010	מגורים ב'י
5	(2)	7	3.5	3	10	35	36	46	6508	2042	892	3574	1276	2012	מגורים ד'י
5	8.5	3.5	7	3	10	35	36	46	6599	2070	892	3637	1294	2013	מגורים ד'י
5	8.5	7	3.5	3	10	35	36	46	6573	2062	892	3619	1289	2014	מגורים ד'י
5	4	(3) 4	(3) 6	2	11	38.5	81	40	16246	4442	2694	8910	2901	2015	מגורים ד'י
5	(5)	4	7	3	10	35	34	49	5962	1952	868	3142	1220	2011	מגורים ומוסדות
5	(5)	4	7	1	2		260				40	220	1220	2011	מגורים ומוסדות
3	3	3	3	1	2		840	60	840			840	1399	6000	מתקנים הנדסיים

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:
 1. שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת :

במגורים ב':
נוסף למצוין בטבלה, תותר בניה בחלל גג הרעפים, כל שטח בנוי מעל גובה 1.80 מ' ייחשב כשטח עיקרי מותר. הבנייה עפ"י הוראות סעיף 1.2.14.ד'.

במגורים ד' ומגורים עם מסחר:
שטח מרבי של חדרי יציאה לגג הוא 25 מ"ר לכל אחד ובתנאי שהעליה לחדר היציאה לגג מתוך הדירה שמתחתיו.

תותר בניית חדרי יציאה לגג עם גגות שטוחים בלבד, בהתאם להוראות סעיף 2.2.4.א.ד. שטחי חדרי היציאה לגג הם מתוך הזכויות שניתנו לכל מגרש בטבלת הזכויות לייעודים אלה ואינם בנוסף לשטחים הרשומים בטבלה.

2. שטחי שרות מעל הכניסה הקובעת:
במגורים ב' -

שטחי שרות בקומת הקרקע כוללים מחסן דירתי מוצמד לכל יחיד בשטח 6 מ"ר כ"א, 12 מ"ר ממ"ד לדירת הון, מבואה ומדרגות לדירות עליונות, חדרי שירות משותפים לכל הדיירים.
בקומה א' מבואה ומדרגות וכן 12 מ"ר ממ"ד לכל יחיד.

במגורים ד' -

שטחי שרות על קרקעיים כוללים בקומת הקרקע: עד 50 מ"ר מבואה, מדרגות ומעלית, עד 50 מ"ר לחדרי שרות משותפים(אשפה, גז, חשמל, עלות, אופניים וכד')ומחסן דירתי בשטח עד 6 מ"ר.
ביתר הקומות: מבואה קומתית, מעברים ומדרגות בשטח עד 40 מ"ר בקומה. כמו כן ממ"ד בשטח 12 מ"ר לכל יחיד.

במגרש מגורים ומסחר יתווספו לנייל שטחי השרות לשימוש המסחרי.
3. שטח עיקרי מותחת לבניסה הקובעת:

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

4. במגרש 2011, שימוש מסחרי בקומת הקרקע בלבד, כמפורט בסעיף 4.3 לעיל.

5. גובה מבנה:

במגורים ד' - הגובה המצוין בטבלה לעיל מתייחס לקומות המגורים ומחושב לפי 3.5 מ' גובה קומה מירבי.
מעל מפלס הקומה העליונה יותרו חדרי יציאה לגג כאמור בהערה מס' 1 לעיל, וכן חדרי מעליות ומסתורים טכניים.

במגורים ב' הגובה המצוין בטבלה מתייחס לקומות מגורים בגובה 3.2 מ'.
מעל הקומה העליונה יותרו חללי גג בגגות רעפים בלבד.

6. מסי הקומות בכל מגרש יהיו כמצוין ברוטות בסטף הבינוי -
במגורים ד' וכן בעוד מגורים ומסחר - ק+8+ג ונוסף חדרי יציאה לגג. במגרש 2015 הגובה יהיה - ק+9+ג ולא יותרו חדרי יציאה לגג.
במגורים ב' - 3+ג רעפים (ק+2+עליות גג).

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

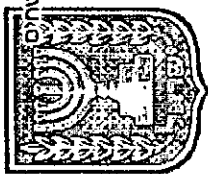
7. קווי בניין בהתאם לסטף הבינוי במידה שאינם מצויינים בטבלת הזכויות.
א. קווי הבניין במגרש מסי 5002 הינם כמסומן בנוסף בהתאם למבנה הקיים.

8. מתקנים הנדסיים - תותר בניה בתת הקרקע בהיקף שלא יעבור את הבניה המותרת מעל הקרקע.
9. לפחות 20% מסך יחיד בתכנית יוגדרו כייחיד קטנות שימוקמו עפ"י הוראות התכנית.

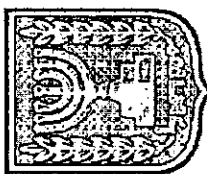
10. תכנית רע'292/1 א"ה תלה על תכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס ל מקסימום.
- (2) במגרש 2012, קו בניין אחורי בין 7.5 מ' ל- 8.5 מ', כמסומן בסטף הבינוי.
- (3) המרחק בין שני הבניינים לא יפחת מ- 11 מ'.



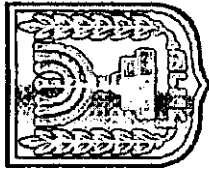
תכנון זמין
מונה הדפסה 43



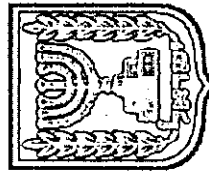
תכנון זמין
מונה הדפסה 43

תכנית מס': 416-0116798 - שם התכנית: הע/2011ב - שכונת מגורים במזרח העיר

- (4) קו בניין קדמי יקבע במרחק 28 מ' מגבול מגרש אחורי, כמסומן בנספח הבינוי.
(5) במגרש 2011, קו בניין אחורי בין 5 מ' ל- 6.5 מ', כמסומן בנספח הבינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

6. הוראות נוספות



ת.נ.ז.מ.ן
מונה: 43

6.1 איחוד וחלוקה

א. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית בסמכות הועדה המקומית לאיחוד וחלוקה לכל תחום תכנית זו, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
ב. בעת הכנת תכנית איחוד וחלוקה, כאמור לעיל, תבחן אפשרות לחלוקת התכנית למתחמי איחוד וחלוקה.

6.2 תנאים למתן היתרי בניה



ת.נ.ז.מ.ן
מונה: 43

א. תנאי מוקדם למתן היתרי בניה בתכנית יהיה תכנון מפורט של התשתיות, לרבות מערך כל הדרכים בתכנית והסדרי התנועה בהן, ניקוז מים וביוב, תשתיות חשמל טלפון וכדו', להנחת דעת מהנדס הוועדה, וכן פיתוח תשתיות מים וביוב לשכונה.
ב. תנאי מוקדם למתן היתרי בניה בתכנית יהיה עמידה בהוראות תמ"א 5/ב/34.
ג. תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית - חיבור רח' יערה לדרך מס' 1 והכשרתה למעבר כלי רכב.
ד. תנאי למתן היתר בניה במגרשים בהם עובר קו מים, יהיה תיאום עם מקורות והעתקתו ככל שיידרש.
ה. תנאי מוקדם למתן היתרי בניה בתחום התכנית יהיה הכנת תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלית לכל תחום התכנית - לאישור ועדה מקומית.
תכנית זו תכלול מפלסים בכל תחום התכנית לרבות במגרשי המגורים, הוראות בנייה ועיצוב אדריכלי לבנייני המגורים, הנחיות ופרטי ביצוע למפגש בין שטח פרטי וציבורי, ריצוף מדרכות מסעות וחניות בכל תחום התכנית, גדרות ומעקות, ריהוט גן, מצללות, גינות והשקיה וכיוצא בזה. כמו כן, תכנית הפיתוח תכלול הנחיות לשימור עצים כמפורט בנספח העצים הבוגרים המצורף לתכנית זו.
ו. משאבות לתגבור לחץ מים : בכל מבנה מגורים באזור מגורים ד' יותקנו משאבות לתגבור לחץ המים, כתנאי להיתר בניה. סימון המשאבה יכלל בתכנית ההגשה למתן היתר בניה וההתקנה בפועל של המשאבות תהווה תנאי למתן טופס 4 למבנה.
ז. תאגיד המים העירוני יהיה רשאי לפטור מבקש היתר מחובה זו, אם שוכנע כי אין צורך במקרה מסויים בהתקנת משאבת תגבור וזאת על פי שיקול דעתו הבלעדי.
ז. תנאי מוקדם למתן היתרי בניה בתחום התכנית יהיה עריכת בדיקה אקוסטית של רמות הרעש מכביש 4 ואישורה ע"י היחידה האזורית לאיכות הסביבה.
ככל שידרש מיגון דירתי, יוטמעו ההוראות לביצועו בגוף הבקשה להיתר של כל אחד מהמגרשים הנוגעים בדבר.
ח. תנאי מוקדם למתן היתר בניה במגרשים 2014, 2015, 5001, יהיה תכנון מפורט וביצוע בפועל באישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה, של עבודות המיגון האקוסטי הדרושות להפחתת הרעש מחדר המשאבות במגרש 6000, כל זאת בהתאם להוראות פרק 7.2 בדו"ח האקוסטי הנספח לתכנית זו.
לאחר ביצוע המיגון האקוסטי יערכו בדיקות אקוסטיות לאימות הפחתת הרעש הנדרשת, באישור היח' האזורית לאיכות הסביבה.
ט. לא תהיה נגישות ישירה לכלי רכב מרחוב אחוזה אל תחום התכנית.
י. כל בקשה להיתר בתחום התכנית, למעט באתר לשימור, מחוייבת בעמידה בכל הוראות התקן לבניה ירוקה ת.י. 5281.
יא. מילוי וחפירה - ככל שידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק



ת.נ.ז.מ.ן
מונה: 43

6.2	תנאים למתן היתרי בניה
<p>עודפי עפר, תידרש הצגת פיתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף. כל זאת, עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25/07/07 או מסמך אחר שיחליף אותו.</p> <p>יב. תנאי לדיון בבקשה להיתר בתא שטח 5002, אישור תיק תיעוד מלא וחוות דעת של ממונה השימור לבקשה.</p> <p>יג. תנאי להוצאת היתרים - תיאום עם היח' האיזורית לאיכות הסביבה לענין הקטנת מפגעים לעת ביצוע עבודות הבניה.</p> <p>יד. תנאי להיתר בניה, סלילה ופיתוח במגרשים הגובלים ברצועה לתכנון המתעין - תיאום עם נת"ע.</p>	



תנ"ן זמין
מונה תדפסה 43

6.3	סימון בתשריט : אתר/מתחם לשימור
<p>על אתר לשימור כמסומן בתשריט יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. כל פעולה באתר לשימור הטעונה היתר על פי כל דין, לרבות שינוי פנימי במבנה, תותנה בהגשת תיק תיעוד שיאושר ע"י ממונה השימור.</p> <p>ב. לא תותר הריסת אתר לשימור.</p> <p>ג. למרות האמור בסעיף ב' לעיל, הועדה המקומית רשאית להתיר הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהאתר המקורי בכפוף להמלצת ממונה השימור, ובהתאם למופיע בתיק התיעוד.</p> <p>ד. הועדה המקומית רשאית להתיר, בכפוף להמלצת ממונה השימור, שינויים פנימיים הנחוצים להמשך תפקודו של האתר ובתנאי שאינם פוגעים בערכי השימור.</p> <p>ה. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של אתר לשימור לרבות חומרי בנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, גגות, פרטי בנין ייחודים, סורגים, גדרות, שערים וכד'.</p> <p>ו. שיקום אתר לשימור יעשה עפ"י ממצאי תיק התיעוד. שיקום אתר לשימור יעשה עפ"י ממצאי תיק התיעוד. בהיתר הבנייה יקבעו הוראות, בהמלצת ממונה השימור, לנושאים כגון: פרטי גמר, אופן ביצוע העבודות, שימוש בחומרי בנייה וחומרי גמר, הסדרת מערכות טכניות לרבות הסרת אנטנות ואלמנטים לא מקוריים, שילוט, עיצוב החללים הציבוריים לרבות שטחי החצר וחדרי המדרגות הציבוריים, עיצוב גדרות וצמחייה, וכל דבר הקשור הן ביחס למבנה לשימור והן ביחס לסביבתו הקרובה.</p> <p>ז. מתקנים טכניים באתר לשימור יותקנו בצורה נסתרת או מוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית.</p> <p>ח. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר לשימור ללא יצירת הגנות מתאימות על המבנה והאלמנטים לשימור לפני תחילת העבודות.</p> <p>ט. אתר לשימור יתוחזק על פי הוראות התוספת הרביעית לחוק ועל פי כל דין.</p>	







תנ"ן זמין
מונה תדפסה 43



תנ"ן זמין
מונה תדפסה 43

6.5	שמירה על עצים בוגרים
<p>1. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעסקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p>	

 <p>תכ. זמן מונה: 43</p>	<p>6.5 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>ב. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות. 2. תנאי למתן היתר בניה או סלילה, בכל תא שטח הכולל עצים בוגרים - תיאום מול פקיד היערות בהתאם להנחיות נספח העצים המצורף לתכנית זו. 3. עצים המסומנים בנספח העצים כמיועדים להעתקה - יועתקו בליווי אגרונום ועפ"י מפרט טכני מתואם. 4. כל העתקת עץ תבוצע בכפוף לרישוי עפ"י פקודת היערות ותלווה בכתב התחייבות מאת יזם ההיתר למימוש ערך חלפי, עפ"י דרישה והנחיות פקיד היערות.</p>
 <p>תכ. זמן מונה: 43</p>	<p>6.6 ניקוז</p> <p>א. ההמלצות המופיעות בנספח הניקוז המצורף לתכנית זו הינן מחייבות. ב. תכנון התשתיות כמתואר בסעיף 6.2 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. ניתן יהיה להתיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. ה. בתכנון דרכים וחנייות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
 <p>תכ. זמן מונה: 43</p>	<p>6.7 פסולת בניין</p> <p>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. תכנית הבינוי תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניין ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח. ג. תנאי להיתר בניה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הועדה המקומית. ההסדר ייקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר עפ"י הנחיות המשרד לאיכה"ס ובהתאם לכל דין. ד. תנאי למתן היתר איכלוס - הגשת הקבלות מאתר ההטמנה למשרד לאיכה"ס / היחידה הסביבתית.</p>
	<p>6.8 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</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>תכ. זמן מונה: 43</p>	<p>6.9 היטל השבחה</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>6.10 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה,</p>

6.10	חשמל
<p>חדרי שנאים/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <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> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תאם על עמוד) - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 2 מ' תייל מבודד צמוד למבנה - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 0.3 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 5 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 2 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110-161 ק"ו: מציר הקו - 20 מ' ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו מציר הקו - 35 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 0.5 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 3 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - בתאום עם חברת החשמל י. ארון רשת מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 1 מ' יא. שנאי על עמוד מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 3 מ'</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</p>	



תכנון זמין
הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

6.10	חשמל
<p>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>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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

7. ביצוע התכנית

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



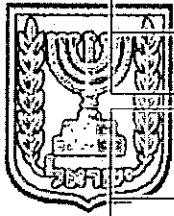
תכנון זמין
מונה הדפסה 43

7.2 מימוש התכנית		



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

8. חתימות



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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

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

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43