

הוראות התכנית

תכנית מס' 416-0613315

רע/מק/818 א - דרך הפארק

מרכז

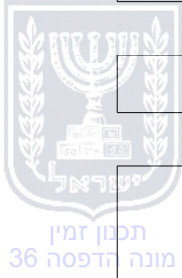
מחוז

מרחב תכנון מקומי רעננה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית דרך הפארק משלימה את תכנית שכונת המגורים המופקדת רע/ מק/2020 הגובלת מדרום. המגרש נשוא תכנית זו מהווה דופן דרומית לרחוב דרך הפארק ונותן מענה לשכונת המגורים המתפתחת באמצעות מרכז מסחרי בן שתי קומות, בהן חזית מסחרית לפארק ולשצ"פ השכונתי, מייעד שטח לצורכי ציבור בקומה העליונה של המסחר ומעליהן שטח למגורים בקומות העליונות. התכנון נעשה בהתאמה לתכנית המתאר רע/3000.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

רע/מק/א818 - דרך הפארק

שם התכנית ומספר התכנית

416-0613315

מספר התכנית

2.017 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

רעננה	מרחב תכנון מקומי
185705	קואורדינאטה X
677148	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

המגרש ממוקם בין דרך הפארק מצפון, וגובל בתכנית רע/מק/2020 אשר בהפקדה מדרום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רעננה - חלק מתחום הרשות:

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7650	מוסדר	חלק	423	

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
201	416-0101857

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



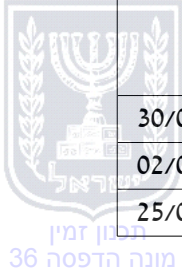
תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/03/2016	4748	7237		כפיפות	רע/ 3000
02/07/2014	6505	6829	ביטול	החלפה	416-0101857
25/04/1991	2259	3870	ביטול	החלפה	רע/ במ/ 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			מיכל זילביגר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכל זילביגר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 39 25/03/2019	גילה שניידר	11/03/2019			רקע	איכות הסביבה
לא		09: 08 24/02/2019	נגם דאהר	19/02/2019	8		מנחה	ביוב וניקוז
כן		08: 08 22/11/2018	עדי דביר	22/11/2018	1		רקע	טבלת שטחים
לא		09: 04 24/02/2019	נגם דאהר	19/02/2019	1	1: 250	מנחה	ביוב
לא	נספח הבינוי מחייב בהתאם למפורט בסעיף 2.1. 4 א' סעיף 1.	12: 02 25/03/2019	עדי דביר	25/03/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		00: 58 21/03/2019	עירד שרייבר	20/03/2019		1: 500	מנחה	תנועה
לא		07: 39 22/11/2018	יצחק בן אבי	22/11/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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
	פרטי	דוד דזידריו זיברט (1)			ראשון לציון	(1)	4 א			dan@reality- fund.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דוד דזידריו זיברט (1)			ראשון לציון	(1)	4 א			dan@reality- fund.com

(1) כתובת: (1) מיוצג ע"י מיופה כוחו בארץ, מר דן מנחם 052965215 בכתובת ומס' טלפון המופיעים לעיל. מספר דרכון איטלקי של הבעלים P.6095112.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדרכלית	עורך ראשי	עדי דביר	24432040		תל אביב- יפו	דיזנגוף	240 ד			adidvir1@gm ail.com
אדריכלית	עורך ראשי	מיכל זילביגר	20998		נתניה	סיגלית	7			michal.si@g mail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	יצחק בן אבי	618	מודדי השרון	נתניה	עמק חפר	69	09-8844482		ben-avi@ben-avi.co.il
איה הנדסה	מהנדס	נגם דאהר	116473		נצרת עילית	המלאכה	14	04-6216201	04-6216201	ayaeng10@gmail.com
אדריכל	אדריכל	דן מאירי	07146		רעננה	זרחין אלכסנדר	10	052-2544635		danmeiri111@gmail.com
יועצת סביבתית	יועץ סביבתי	גילה שניידר		E.S.D פיתוח סביבה וקיימות בע"מ	נתניה	גבורי ישראל	10	09-7733160		shiranb@esd-env.com
אינג	יועץ תחבורה	עירד שרייבר	122440	דגש הנדסה בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		irad@dgsh.co.il



מכון זמין
הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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) הקמת מבנה ביעוד מעורב למגורים, מסחר וציבורי.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 36

1. שינוי יעוד ממסחר למגורים וחזית מסחרית.

2. הגדלת אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת מ- 60% שטח עיקרי עבור מסחר ל- 400% שטח ברוטו עבור יעוד משולב של מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.

3. קביעת 41 יח"ד למגרש.

4. הגדלת מספר קומות משלוש קומות מעל הכניסה הקובעת וקומת מרתף לשתי קומות מסחר ושש קומות מגורים מעל חמש קומות מרתף לחניה תת קרקעית.

5. קביעת קווי בניין צדדים וקו בניין קדמי 2 מ'.

6. הגדרת זיקת הנאה ברוחב 2 מ' בחזית המגרש למעבר הולכי רגל.

7. הגדלת תכסית קרקע.

תכנון זמין
מונה הדפסה 36

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

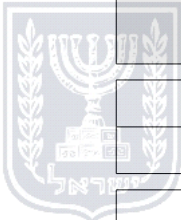
יעוד		תאי שטח
מגורים		101
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים	101
חזית מסחרית	מגורים	101

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	2,017	100
סה"כ	2,017	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	2,016.1	100
סה"כ	2,016.1	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים:</p> <p>א. מעל מפלס כניסה קובעת: מגורים, דירות מגורים, מחסנים ומתקנים לשימוש דיירי הבניין, לרבות חדרי כושר ומועדון דיירים. הקצאת שטח עיקרי למועדון דיירים בקומת המגורים הראשונה כולל מרפסת משותפת, הפיכת מועדון דיירים למגורים יחשב לסטייה ניכרת.</p> <p>ב. מתחת למפלס הכניסה הקובעת: חניה, מחסנים, חדרי אופניים ועגלות, מתקנים טכניים לשרות הבניין.</p> <p>חזית מסחרית:</p> <p>א. מסחר בקומת הקרקע, בקומת הגלריה ובקומה הראשונה לשימושים הבאים: חנויות לממכר מזון, בתי קפה, מסעדות, פרחים, מתנות, צעצועים, מוצרי טבע, עיתונים וספרים, מספרה וקוסמטיקה, מכבסה שלא על בסיס קיטור, מוצרי סדקית, הלבשה והנעלה, אופטיקה, חשמל ואלקטרוניקה, מחשבים, בתי מרקחת, מרפאות, בתי רופאים, נותני שירותים וכיוצא ב.</p> <p>ב. סוגי פעילות המסחר המותרות יוגבלו לכאלה שאינן מייצרות מטרדי רעש, ריח או זיהום אוויר.</p> <p>ג. שימושים אסורים בין היתר בתכנית: אולמות וגני אירועים, דיסקוטק, שימוש /אכסון 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> <p>ד. מתחת למפלס הכניסה הקובעת: יותרו שימושים לחצר משק, פריקה וטעינה, שטחי שירות תפעול ואחסנה למסחר. לא תותר אחסנה בקומת הקרקע.</p> <p>ה. התקיים הפרדת שימושים מלאה בין מסחר וציבורי לבין המגורים.</p> <p>שטחי ציבור:</p> <p>א. בקומה שמעל ק.ק. המסחרית יוקצה שטח בנוי לטובת מבני ציבור כמפורט בטבלה 5, השימושים בו יקבעו על פי הדרישות של הוועדה המקומית ובתיאום מול מהנדס העיר ובהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בניוי</p> <p>א</p> <p>1. נספח הבינוי המצורף לתכנית זו הינו מנחה ומחייב לגבי מיקום השימושים, העמדת מבני המגורים, גובה ומס הקומות ומיקום כניסת כלי רכב.</p> <p>2. בקומת הקרקע תיאסר כל בנייה למגורים פרט למבואות, מדרגות ומעברים, חדרים משותפים למטרות שירות ופירים. כל שינוי להוראה זו יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>3. גובה קומת מגורים טיפוסית תהיה עד 3.5 מ' ברטו. קומת המסחר התחתונה תתאפשר עד לגובה מירבי של 4 מ' ממפלס הכניסה הקובעת בחלקו המזרחי של המבנה ובהתאם להתאמת מפלסי המבנה בקומת הקרקע למפלסי המדרכה. בנוסף גובה קומת המסחר העליונה יהיה 5 מ' כולל ק.טרנספורמציה.</p> <p>4. 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 העירוניות.</p>

מגורים	4.1
<p>5. 20% מיח"ד - כלומר 8 יח"ד יהיו בשטח כולל של 70-75 מ"ר ברוטו, עיקרי + ממ"ד. 6. מחסנים דירתיים בשטח של 6 מ"ר ימוקמו בקומות המרתף ו/או בקומות המגורים.</p>	
<p>זיקת הנאה סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי תהיה זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בקומת הקרקע כמופיע בתשריט.</p>	ב



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד			
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(3)	(2)	(2)							625			125	(1) 500	2017	קומת מסחר עליונה	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים		
(3)	(2)	(2)	5	(8) 6	(7) 33	20.5	41	50	(6) 5776	8572		(5) 1450	(4) 4326	2017		מגורים	מגורים		
(3)	(2)	(2)		(11) 2				(10) 50	1617			(5) 417	(9) 1200	2017		מסחר	מגורים		



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר (מ"ר) מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד
	קדמי			
492	(2)	קומת מסחר עליונה	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים
	(2)		מגורים	מגורים
	(2)		מסחר	מגורים

תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) השטח למבני ציבור יוקצה בקומה העליונה של קומת המסחר.
- (2) 2.
- (3) 0.
- (4) כולל שטח למועדון דיירים בשטח של לפחות 100 מ"ר.
- (5) תותר העברת שטחי שירות בין השימושים מגורים ומסחר, עד 10% מהשטחים הקבועים בטבלה 5..
- (6) לא כולל שטחי שירות בתת הקרקע.
- (7) הגובה ימדד מצדו המזרחי של הפרויקט כמצויין בסעיף 2.1.4.(א)(3).
- (8) מעל 2 קומות מסחר ושטחי ציבור.סה"כ 8 קומות
- (9) שטח למסחר 1,200 מ"ר יותר בקומת הקרקע ובקומה שמעליה בלבד.
- (10) בנוסף תותר תכסית לארקדה בחזית המסחרית עד קווי הבניין המוצעים ולא יותר מ-70%.
- (11) מסחר יתאפשר בקומת הקרקע ובקומה מעל.

תכנון זמין
מונה הדפסה 36

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי

הוראות בדבר עיצוב המבנה, חומרי הגמר, פרטים מנחים וכיוצ"ב - בהתאם להנחיות המרחביות התקפות ולהנחיות הפרטניות שיאושרו בשלב תיק מידע להיתר.

6.2 חניה

1. תקן החניה יהיה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
2. כל החניה תהיה תת קרקעית.
3. תותר חניה תת-קרקעית בקומת המרתף עד גבולות המגרש בתנאי של שמירה על 15% חלחול טבעי משטח המגרש.
4. הפרדה בין שימושי מסחר וציבורי לבין מגורים. כל הנושאים התפעוליים לרבות פריקה וטעינה, פינוי אשפה וכיוצ"ב יהיו בתת הקרקע.

6.3 איכות הסביבה

- א. יותרו שימושים שאינם יוצרים זיהום סביבתי, מפגעים או מטרדים סביבתיים, העומדים בדרישות המשרד להגנת הסביבה והיחידה האזורית לאיכות הסביבה ובחוקים ובתקנים הסביבתיים שבתוקף.
- ב. כתנאי להיתר בנייה ובהתאם לדרישות תכנית המתאר רע/3000, סעיף 5.21. מצורף לתקנון זה סקר סביבתי, בכפוף לאישורו מול היחידה הסביבתית של הוועדה המקומית וימולאו התנאים הבאים:
 - אסבסט:
 - במידה וימצא אסבסט במבנים המיועדים להריסה יש לפנותו עפ"י הנוהל המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה באמצעות קבלן מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה.
 - מים ושפכים:
 - יש לבצע הפרדת זרמים עפ"י המפורט להלן:
 1. מערכת לניקוז מי נגר עילי- הטיפול בזרם זה יבוצע בהתאם להנחיות יועץ הידרולוגי שיוגש בשלב התכנון המפורט.
 2. מערכת לניקוז סניטארי- מערכת זו תחובר אל מערכת הביוב העירונית.
 3. מערכת להפרדת שומנים- במערכות ביוב של מסעדות יותקן מפריד שומנים עפ"י תכנית סניטרית, טרם העברת השפכים אל מערכת הביוב העירונית.
 - קידוחי מי שתייה- רדיוסי מגן:
 - רדיוס ג'- יש למגן קווי ביוב למניעת זיהום הקידוח.
 - 1. צנרת הביוב תתוכנן באופן התואם את ההנחיות המחמירות של משרד הבריאות לאזורים רגישים מבחינה הידרולוגית.
 - 2. תנאי להיתר בנייה עבור שטחי המסחר יהיה קבלת התייחסות משרד הבריאות.
 - 3. מתקנים הנדסיים לא יכללו מתקני ביוב (טיפול ושאיבה) עקב מיקום התכנית.
- אקוסטיקה:
1. כתנאי להיתר בניה יוכן נספח אקוסטי שיפרט את כלל מקורות הרעש בתחום התכנית

איכות הסביבה	6.3
<p>וסביבתה ואת כלל הקולטנים הרגישים בשטח התכנית. תעשה בחינה אקוסטית גם מתנועת כלי הרכב ברחוב דרך הפארק, בהתאם לנתוני תנועה חזויים. כמו כן, הדו"ח יכלול גם התייחסות לנושא מניעת מטרדי רעש ורעידות לשלב ההריסה והבנייה. הנ"ל יבוצע על ידי יועץ אקוסטי.</p> <p>2. יעוד מקום למערכות אלקטרו מכאניות של החזית המסחרית יתוכנן כך שאלו לא יהוו פוטנציאל למטרדי רעש ליחידות הדיור.</p> <p>3. פעילות האמפי פארק לא תגרום לחריגה של רעש במבני המגורים בהתאם להוראות החוק למניעת מפגעים 1961 ותקנות שהותקנו ויותקנו מתוקפו.</p> <p>4. על הרשות המקומית להתאים את אופן הפעילות של אמפי פארק רעננה, טרם אכלוס מבני המגורים בתכנית זו (416-0613315), לדרישות החוק והתקנות.</p> <p>מניעת זיהום אוויר ואבק לשלב ההקמה: תוגש תכנית למניעת מטרדי אבק וזיהום אוויר לשלב ההקמה.</p> <p>מסעדות ועסקי מזון:</p> <p>1. תכנון בתי אוכל ומסעדות בקומות המסחריות ילווה בהתקנת אמצעים למניעת פליטות עשן וריחות.</p> <p>2. תכנון והקצאת שטח לפיר אוורור לכל אורך הבניין מהקומה המסחרית עד לגג ופליטתו 2 מ' מעל גג המבנה.</p> <p>חניונים:</p> <p>1. תינתן עדיפות לאורור טבעי.</p> <p>2. מערכת האורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרישיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. פתחי כניסת האוויר לחניון, לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר (כגון בצד כביש ראשי) והרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה.</p> <p>4. נקודות פליטת האוויר ממערכות האורור של החניונים יקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים, אזורי משחק ופעילות הציבור</p> <p>5. נקודות פליטת האוויר ממערכות האורור של החניונים לא תהיה אל שטחי ציבור בו ישנה שהיה ממושכת של קהל.</p> <p>6. פליטת אוויר מזהם ממערכות אוורור החניונים תהיה במרחק של 10 מ' לפחות מפתחי יחידות הדיור.</p> <p>עודפי עפר:</p> <p>1. עודפי העפר יפוננו אל אתר מוסדר ומאושר. טרם תחילת העבודות, יציג הקבלן הסכם חתום המאשר את הסכמת מפעיל האתר לקליטת עודפי עפר.</p> <p>2. טיפול בקרקעות מזהמות: במידה ותמצא קרקע מזהמת יש לפנותה בהתאם לנוהל פינוי קרקעות מזהמות של המשרד להגנת הסביבה.</p>	
בניה ירוקה	6.4
<p>1. כל היתרי הבניה בתחום תכנית זו יינתנו בכפוף להוראות תקן 5281 לבניה ירוקה. תנאים להיתר בניה יהיו כקבוע במסמכי התקן בעת הבקשה להיתר.</p>	



<p>6.4 בניה ירוקה</p>	<p>6.4</p>
<p>2. תנאי למתן אישור אכלוס - אישור רשות מוסמכת לעמידה בכל דרישות התקן וזכאות לתן תקן.</p>	
<p>6.5 ביוב וניקוז</p>	<p>6.5</p>
<p>1. תעשה הפרדה מלאה בין מערכת הביוב ומערכת הניקוז. 2. קו הביוב יהיה במרחק 1.5 מ' מגבול המגרש או ככל שיקבע עפ"י התקנות העירוניות. 3. תנאי למתן היתר בניה- קבלת אישור תאגיד מי רעננה לתכנון מערכת המים והביוב. 4. תנאי לאכלוס - אישור מהנדס הועדה המקומית על ביצוע מערכת הביוב והניקוז בהתאם לתכנית שאושרה. 5. צנרת הביוב תתוכנן באופן התואם את ההנחיות המחמירות של משרד הבריאות לאזורים רגישים מבחינה הידרולוגית. 6. מתקנים הנדסיים לא יכללו מתקני ביוב (טיפול ושאיבה) עקב הימצאות התכנית בתחום של רדיוס מגן של קידוחי מי שתיה.</p>	
<p>6.6 ניהול מי נגר</p>	<p>6.6</p>
<p>יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל ככל הניתן, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עיליים וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. בנוסף יבוצעו מתקני השהיה, החדרה וחלחול מי נגר בתיאום עם מהנדס העיר, בשלב תכניות הפיתוח להיתר בניה. שטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד')</p>	
<p>6.7 אקוסטיקה</p>	<p>6.7</p>
<p>כתנאי להיתר בניה יוכן נספח אקוסטי שיפרט את כלל מקורות הרעש בתחום התכנית וסביבתה ואת כלל הקולטנים הרגישים בשטח התכנית. תעשה בחינה אקוסטית גם מתנועת כלי הרכב ברחוב דרך הפארק, בהתאם לנתוני תנועה חזויים. כמו כן, הדו"ח יכלול גם התייחסות לנושא מניעת מטרדי רעש ורעידות לשלב ההריסה והבנייה. הנ"ל יבוצע על ידי יועץ אקוסטי.</p>	
<p>6.8 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.8</p>
<p>סידורי נכים יהיו בהתאם להוראות החוק והתקנות התקפות בעת מתן היתרי בניה.</p>	
<p>6.9 פסולת בניין</p>	<p>6.9</p>
<p>1. פינוי פסולת הבניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תיקון- התשנ"ט 1988. 2. הבקשה להיתר תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניין ועודפי עפר ממוקדי הפיתוח. 3. תנאי להיתר בניה - הצגת הסדר הפינוי למהנדס הועדה המקומית. המהנדס יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין ייעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ובהתאם לכל דין. 4. תנאי לאכלוס - הגשת הקבלות מאתר ההטמנה ליחידה הסביבתית.</p>	
<p>6.10 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.10</p>
<p>1. כתנאי להיתר בנייה יוגש נספח סביבתי לאישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה בשרון. הנספח יבחן את ההשפעות הסביבתיות של המבנים ויצגי את האמצעים והתשתיות שיינקטו למניעת מטרדים סביבתיים. 2. כתנאי להיתר בניה יוכן נספח אקוסטי שיפרט את כלל מקורות הרעש בתחום התכנית</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.10
<p>וסביבתה ואת כלל הקולטנים הרגישים בשטח התכנית. תעשה בחינה אקוסטית גם מתנועת כלי הרכב ברחוב דרך הפארק, בהתאם לנתוני תנועה חזויים. כמו כן, הדו"ח יכלול גם התייחסות לנושא מניעת מטרדי רעש ורעידות לשלב ההריסה והבנייה. הנ"ל יבוצע על ידי יועץ אקוסטי.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת טופס הצהרה על כמות פסולת בניה ועודפי עפר.</p> <p>4. בתחום התכנית הסדרת גישה למרתף החניה מהדרך הסמוכה, עפ"י תכנית רע/2020 או לחילופין ישירות מדרך הפארק כפתרון זמני שיאושר ע"י מהנדס העיר ויבוטל עם סלילת הדרך לפי תכנית רע/2020.</p> <p>5. הכנת תכנית פיתוח ותשתיות מפורטת של כל שטח התכנית לאישור מהנדס העיר. התכנית תכלול מפלסי בינוי ופיתוח, פתרונות תנועה וחניה לרבות כניסות ויציאות מחניונים, פתרון כל התשתיות הנדרשות לרבות ניקוז, ביוב, מים, חשמל וכיוצ"ב.</p> <p>6. המבנה יבנה לפי ת"י 413 ויוגשו חישובים ע"י מתכנן שלד המבנה המראים את עמידות המבנה בזמן רעידת אדמה ע"פ התקן הישראלי לרעידות אדמה.</p> <p>7. אישור להסדרי תנועה זמניים בתקופת הפיתוח במידה ויידרש.</p> <p>8. סימון בהיתר הבניה מתקני השהייה והחדרה של מי נגר.</p> <p>9. תנאי להיתר בניה עבור שטחי המסחר יהיה קבלת התייחסות משרד הבריאות.</p> <p>9. תנאי למגורים מימוש כל זכויות הבניה המיועדים למסחר.</p>	

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 5 שנים מיום מתן תוקף



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
0	0	3	3	1	3	13.5	(2)	(2)	(2)	(1) 1200	2017		מסחר	מסחר

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:

כל הזכויות הן בהתאם לתכנית המאושרת רע/ במ/ 2001

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוך רע/ במ/ 2001:

"60% בשתי קומות ולא יותר מ- 33% באחת הקומות".

(2) "לא כולל חדרי מדרגות, מקלט ושטחי עזר ומרתף".

(3) קו בניין קדמי 0 לכיוון דרך הפארק יהיה רק בנקודות ההשקה של המבנה עם קו הבניין, בתיאום עם מהנדס העיר ובאישור הועדה המקומית.

