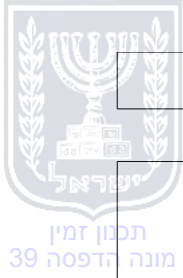


הוראות התכנית

תכנית מס' 416-0716589

רע/מק/863 פארק גב ים רעננה בשת"פ שופרסל נדל"ן



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

התכנית ממוקמת באזור התעסוקה רעננה ממזרח רחוב זרחין ומדרום רחוב כליל החורש. מטרת התכנית הינה הגדלת זכויות הבניה הכוללות במגרש 10/1 הנמצא במתחם 5 א' בהתאם לתכנית המתאר הכוללנית לרעננה רע/ 3000 המאושרת. בתכנית זו מבוקש להוסיף שטחים ביעוד תעסוקה עם חזית מסחרית, באמצעות הגדלת זכויות בניה כוללות עד 460% מעל מפלס הכניסה הקובעת, הגובה המבוקש הינו עד 15 קומות, זאת בהתאם לתכנית המתאר רע/ 3000 המאושרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רע/מק/863 פארק גב ים רעננה בשת"פ שופרסל נדל"ן

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

מספר התכנית 416-0716589

1.2 שטח התכנית
8.813 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 62א (א), (4), 62א (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	מרחב תכנון מקומי	רעננה
	קואורדינאטה X	189085
	קואורדינאטה Y	677901

1.5.2 תיאור מקום
 מדרום: רח' כליל החורש
 ממזרח: רח' זרחין

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רעננה	זרחין אלכסנדר		

שכונה איזור תעשיה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7657	מוסדר	חלק		10

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
רע/ בת/ 2002	10/1

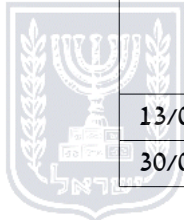
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/03/1995	2607	4292	ביטול	החלפה	רע/ בת/ 2002
30/03/2016	4748	7237		כפיפות	רע/ 3000



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מנדי רוטברד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מנדי רוטברד		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	03/10/2019	מנדי רוטברד	16: 13 10/11/2019	זכויות מצב מאושר	כן
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	10/11/2019	נתן שלסינגר	16: 14 10/11/2019	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	20/11/2019	מנדי רוטברד	18: 05 20/11/2019	נספח בינוי - מחייב לעניין גובה המבנה ומספר קומות	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	03/10/2019	עירד שרייבר	11: 22 27/10/2019	נספח תנועה	לא
תנועה	מנחה	1: 1	4	23/05/2019	עירד שרייבר	12: 42 03/07/2019	חוות דעת תחבורתית	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	20/11/2019	ליטל פביאן סמוק	17: 03 20/11/2019	נספח נוף ופיתוח	לא
ביוב	מנחה	1: 500	1	22/09/2019	אלעד בלום	16: 01 22/09/2019	נספח מים וביוב	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה	1: 1	93	16/09/2019	רון לשם	12: 53 16/09/2019	חוות דעת סביבתית	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 500	1	15/04/2019	צביקה שימשוביץ	13: 23 01/05/2019	סקר עצים	לא
ניקוז	מנחה	1: 500	1	22/10/2019	גלבוע מהנדסים יועצים	15: 52 22/10/2019	תשריט נספח ניקוז	לא
ניקוז	מנחה	1: 1	19	27/05/2019	גלבוע מהנדסים יועצים	12: 26 03/07/2019	הוראות ניקוז	לא

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			שופרסל נדל"ן בע"מ	ראשון לציון	שמוטקין בנימין	30	03-9481719	03-9480907	shlomit@gav- yam.co.il

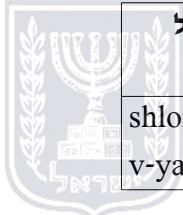
1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שופרסל נדל"ן בע"מ	ראשון לציון	שמוטקין בנימין	30	03-9481719	03-9480907	shlomit@gav- yam.co.il

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
	עורך ראשי	מנדי רוטברד	105999	משה צור אדריכלים ובוני ערים בע	חיפה	דישראלי	54	04-8305100	04-8305105	avivafa@mz- a.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	ליטל פביאן סמוק	110383	תמא אדריכלות נוף	תל אביב- יפו	לילינבלום	40	03-5609430	03-5609446	lital@temala nd.com
מהנדס	יועץ תחבורה	עירד שרייבר	4610059	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	Sigalit@dgsh .co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תשתיות	אלעד בלום		א. פפיש ושות מהנדסים יועצים בעמ	תל אביב- יפו	ברנדיס	5	03-6041125	03-6041126	office@papis h.co.il
אגרונום	יועץ	צביקה שימשוביץ			פתח תקוה	ויזנטל שמעון	3	03-9316250		zvish212@g mail.com
	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות הסביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה (1)	34	02-6427729	02-6427103	shl@shl.co.il
מודד	מודד	נתן שלסינגר	1234		ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		dan@dnts.co. il
יועצי ניקוז	יועץ	גלבוע מהנדסים יועצים		גלבוע מהנדסים יועצים	הרצליה	משכית	3	09-9504021		office@s- gilboa.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 3694.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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

הקמת מבנים ביעוד לתעסוקה הכולל שימושים משניים: מסחר, מבנים ומוסדות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד מתעשייה לתעסוקה עם חזית מסחרית ושפ"פ.

ב. הגדלת שטחי בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת ל 460% עיקרי ושירות בהתאם לתכנית המתאר רע/3000.

ג. קביעת השימושים המותרים בתחום המגרש: תעסוקה, מסחר, מלונאות ומוסדות ציבור.

ד. הגדלת מספר קומות ל- 15 מעל הכניסה הקובעת.

ה. קביעת שש קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

ו. שינוי בקו בנין קדמי- מזרחי מ-5 מ' ל- 3 מ' ואחורי- מערבי מ-5 מ' ל- 6 מ'.

ז. הגדלת תכסית הבניה ל- 60% ובנוסף עד 10% תכסית למעברים מקורים.

ח. הגדרת תחום זיקות הנאה למעבר הולכי רגל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	10
שטח פרטי פתוח	601

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	601
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה	10
חזית מסחרית	תעסוקה	10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	8,813	100
סה"כ	8,813	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח פרטי פתוח	1,032.58	11.73
תעסוקה	7,770.68	88.27
סה"כ	8,803.26	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. תעסוקה:</p> <p>א. תעשייה עתירת ידע.</p> <p>ב. משרדים, כגון: משרדים ושירותים עסקיים ופיננסיים, מרפאות, בנקים, מכללות, מעבדות רפואיות.</p> <p>ג. אולמות שמחה, גני אירועים וחדר כושר.</p> <p>2. מסחר:</p> <p>א. מסחר קמעונאי וכן עסקים ושימושים בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים, המועסקים והמבקרים בסביבתם, המשתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם או עיצובם.</p> <p>ב. מסחר סיטונאי לשימושי בילוי בידור ופנאי כגון: קניונים, בתי קולנוע, מועדוני ריקודים, חדר כושר, אולמות שמחה, בתי ואוכל ומשקה, בתי מלאכה ועסקים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים ושאינו כולל מגבלה סביבתית.</p> <p>3. מלונאות: שימושי אכסון תיירותי, כגון: מלונות, מלונות ואכסניות.</p> <p>4. מוסדות ציבור: בקומות המשרדים יוקצה שטח בנוי לטובת מוסדות ציבור, השימושים בו יקבעו על פי דרישת הוועדה המקומית ובתיאום עם מהנדס העיר, כגון: מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות ומשרדים.</p> <p>השטח שיוקצה הינו בסך 750 מ"ר. בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית ניתן להמיר שטחים אלו בשווה ערך כספי לצורך פיתוח השטח הציבורי הסמוך ממערב לתכנית אשר משמש כחנייה לפי שיקול דעת הוועדה ובכל מקרה על פי החלטת הנהלת העיר.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. יותרו מבנים בני 15 קומות מעל הכניסה הקובעת.</p> <p>2. יותרו עד שתי קומות למסחר, בקומת הקרקע ובקומה הראשונה.</p> <p>3. גובה קומת המסחר לא יעלה על 6.5 מ' ברוטו ממפלס הכניסה הקובעת שיקבע בתחום המערבי של זיקת ההנאה בין שני המבנים.</p> <p>4. גובה קומה טיפוסית לתעסוקה לא יעלה על 4 מ' ברוטו וימוקמו מקומה 2 (מעל קומות המסחר).</p> <p>חזית מסחרית:</p> <p>1. החזית המסחרית תהיה בהתאם למסומן בתשריט בקומת הקרקע של הבנין כמסחר מלווה רחוב.</p> <p>תשמר רציפות חזית מסחרית למעט כניסות, מבואות, חדרי מדרגות, מעברים וכניסות לחניונים.</p> <p>2. רוחב החזית המסחרית של 50% מבתי העסק, לאורך רחוב זרחין בקומת הקרקע, לא יעלה על 15 מ', יותר שינוי מהוראה זו בתיאום עם מהנדס העיר.</p>



4.1	תעסוקה
	<p>מעברים מקורים :</p> <p>לא יותר בינוי מעל המעבר המקורה, הנמצא בין שני המבנים, למעט 2 גשרים עיליים המחברים בין שני המבנים בקומות התעסוקה הראשונות.</p> <p>זיקת הנאה :</p> <p>תשמר זיקת הנאה להולכי רגל ממזרח למערב בקומות הקרקע, בין שני המבנים, בהתאם לסימון העקרוני בתשריט.</p> <p>לעת התכנון המפורט יותרו שינויים בגיאומטריה ובמיקום זיקת הנאה תוך שמור העקרונות ובתיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>ככל שתתוכנן על ידי מבקשי ההיתר ארקדה לאורך רחוב זרחין, תשמר זיקת הנאה בהתאם להיטל הקירווי של הארקדה.</p> <p>זיקת ההנאה תשמר פתוחה ונגישה לציבור בכל שעות היממה ותירשם הערה בדבר זיקת ההנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>מתקנים טכניים :</p> <p>מתקנים טכניים ימוקמו בתת הקרקע בלבד , ככל שידרש למקם מתקנים על הגג, ימוקמו המתקנים בסמוך לגרעין הבנין בהתאם להנחיות מרחביות ופרטניות שינתנו לעת מתן תיק מידע להיתר.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>בהתאם למסומן בתשריט.</p> <p>קווי הבנין למרתפים יותרו עד קו בנין 0 בתנאי שמירה על לפחות 15% חלחול.</p>
ג	<p>גגות</p> <p>גגות המבנים יעצבו כחזית חמישית .</p>
ד	<p>מרתפים</p> <p>בקומות אלו יותרו : חניה לכלי רכב לרבות רכב דו גלגלי, מתקנים טכניים, מחסנים, פריקה וטעינה, איסוף ופינוי אשפה.</p> <p>יותרו עד 6 קומות חניה תת קרקעיות בתכסית מכסימלית עד 85%.</p> <p>קומות המרתף יותרו עד גבולות המגרש ובתנאי שמירה על 15% משטח המגרש לחלחול טבעי.</p>
ה	<p>חניה</p> <p>יותרו כניסות לחניון תת קרקעי מכיוון רח' זרחין</p>
4.2	<p>שטח פרטי פתוח</p>
4.2.1	<p>שימושים</p>
	<p>אזורי נוי, רחבות מרוצפות, נטיעות ושבילים לציבור.</p> <p>חניון תת קרקעי, איזור חלחול טבעי.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>





תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% 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	שרות						עיקרי
							(1) 60			639	4259	8813	10	מסחר	תעסוקה		
										6681	(2) 28023	8813	10	תעסוקה	תעסוקה		
										(3) 188	(3) 750	8813	10	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה		
(10) 3	(9) 6	(8) 3.5	(7) 3.5	6	(6) 15	(5) 63.9		(4) 44946		7508	33032	8813	10	<סך הכל>	תעסוקה		

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. יותר ניווד שטחים בין השימושים מסחר ותעסוקה בשיעור של עד 15%.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) בקומת הקרקע יותרו 10% תכסית נוספים עבור מעברים מקורים ורחבות כניסה מקורות.

(2) מתוכם יותרו שטחים עד 15% לשימושי מלונאות.

(3) בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית ניתן להמיר שטחים אלו בשווה ערך כספי לצורך פיתוח השטח הציבורי הסמוך ממערב לתכנית אשר משמש כחנייה לפי שיקול דעת הוועדה ובכל מקרה על פי החלטת הנהלת העיר.

(4) שטחי שירות תת קרקעיים עבור שימושים תעסוקה ומסחר.

(5) גובה תקרת חדר מדרגות יציאה לגג עליון.

(6) כולל קומה טכנית.

(7) צפוני.

(8) דרומי.

(9) מערבי.

(10) מזרחי.

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>אדריכלות</p>
	<p>חומרי גמר : עיצוב ומבנה וחומרי הגמר יהיו בהתאם להנחיות המרחביות ופרטניות שינתנו בעת מתן תיק מידע להיתר.</p>
<p>6.2</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>
	<p>תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח ע"י מהנדס העיר, התכנית תכלול הוראות מפורטות לנושאים הבאים :</p> <p>א. העמדת המבנים, מפלסים, חזיתות, פתחים, כניסות לבניינים, מבואות כניסה, חדרי מדרגות, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח במפלס הקרקע, גבהי רצפה לבניינים ולשטחי חוץ, מעבר תשתיות, ניקוז, גינון נטיעות עצים ריהוט חוץ שבילים, מתקנים הנדסיים וטכניים, אמצעי הצללה, פיתוח מדרכות וכד'.</p> <p>ב. הוראות בדבר חזית מסחרית : אופן הכניסה לחניה ולקומות שמעל החזית המסחרית כך שהכניסות לא יפריעו לרצף החזית המסחרית לאורך הרחוב, אפשרויות המעבר של הולכי הרגל ברחוב ואל החזית המסחרית, אופי חלונות הראווה, אופי השלוט ואופן התקנת המערכות הטכניות ברחוב.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה הגשת נספח סביבתי לאישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה בשרון. הנספח יבחן את ההשפעות הסביבתיות של המבנים ויצג את האמצעים והתשתיות שיינקטו למניעת מטרדים סביבתיים.</p> <p>רעש : ביצוע בדיקה אקוסטית של מפלסי הרעש החזויים בחזיתות השונות האמצעים האקוסטיים שיידרשו בהתאם לתכנית הבינוי העדכנית.</p> <p>חוות הדעת תכלול התייחסות למערכות המכניות, שימושי המסחר והאמצעים האקוסטיים לעמידה בקריטריון. פליטות לאוויר : הגשת מפרטי מערכות האוורור של הבניינים ליחידה האזורית לאיכות הסביבה בשרון. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור, אופן ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון : גנרטור), כמו גם מיקום פתחי כניסת אוויר צח. דרישות הרשות לאיכות הסביבה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה. אזורי פליטת המטבחים וההסעדה יופנו אל גגות המבנים. פסולת מוצקה : פתרונות לפינוי פסולת בניין, אצירת אשפה לרבות מחזור, שפכים והפרדתם יהיו חלק מהתנאים למתן היתר בנייה, ויערכו על פי תקנות החוק והנחיות של משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה כפי שהיו בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>המהנדס יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין ייעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ובהתאם לכל דין.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה - קבלת אישור תאגיד מי רעננה לתכנון מערכת המים והביוב. ה. המבנה יבנה לפי ת"י 413 ויוגשו חישובים ע"י מתכנן שלד המבנה המראים את עמידות המבנה בזמן רעידת אדמה ע"פ התקן הישראלי לרעידת אדמה. ו. יש לקבל אישור תאגיד המים לנספח הביוב ומים לעת מתן היתר הבניה. ז. אישור להסדרי תנועה זמניים בתקופת הפיתוח במידה ויידרש. ח. סימון בהיתר הבניה מתקני השהייה והחדרה של מי נגר, בהתאם לאישורו של מהנדס העיר.</p>



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 39



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 39



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 39

<p>6.2 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>ט. רישום בפועל של השטחים לצורכי ציבור.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>א. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. אין בתקנות לעיל (או באלה שיבואו במקומן) לגרוע מהוראות בדבר מספר מקומות חניה בתכניות שהיו בתוקף ביום תחילתן של התקנות, כמפורט בנספח החניה. ב. החניות ימוקמו בקומות התת קרקעיות של המבנה. ג. תותר חניה תת-קרקעית בקומת המרתף עד גבולות המגרש בתנאי של שמירה על 15% חלחול מונה הדפסה 39 טבעי משטח המגרש. ד. בתכנית יוקצו חניות ציבוריות בהתאם לקביעת מהנדס העיר.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 בניה ירוקה</p> <p>א. בניה ירוקה: היתרי הבניה בתחום תכנית זו ינתנו בכפוף להוראות תקן 5281 לבניה ירוקה או תקן בניה ירוקה אחר, בכפוף לאישור הוועדה לתכנון ובניה, תנאים להיתר בניה כקבוע במסמכי התקן בעת הבקשה להיתר בניה. ב. התכנון ילווה ע"י מלווה בנייה ירוקה מוסמך ממכון התקנים.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 הוראות פיתוח</p> <p>הנחיות לנטיעות צל בתחומי השפ"פ וזיקת הנאה לרחוב זרחין יכללו: א. עומק מילוי גנני עבור בתי גידול בעומק לא יפחת מ- 1.5 מ'. ב. נפח שתילה לעץ לא יפחת מ-18 קו"ב. ג. שתילה העצים תבוצע בבית גידול המשכי ורציף ככל הניתן ובמרווחי שתילה של 6 מ' בין עץ לעץ. ד. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 ניהול מי נגר</p> <p>יוותרו לפחות 15% משטח המגרש שטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. בנוסף יבוצעו מתקני השהייה, החדרה ובורות חלחול מי נגר בתיאום עם מהנדס העיר בשלב תכניות הפיתוח להיתר בניה. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 ביוב וניקוז</p> <p>א. בתי עסק, מסעדות ובתי אוכל, יותרו בהזרמת שפכים למערכת הביוב המשותפת לאחר טיפול בהפרדת שומנים כנדרש ולעמידה בתקנים הנדרשים. ב. תעשה הפרדה מלאה בין מערכת הביוב ומערכת הניקוז. ג. קו הביוב יהיה במרחק 1.5 מ' מגבול המגרש או ככל שיקבע עפ"י התקנות העירוניות. ד. תנאי לאכלוס - אישור מהנדס הוועדה המקומית על ביצוע מערכת הביוב והניקוז בהתאם לתכנית שאושרה. ה. יש למנוע באופן מוחלט חדירת חומרים מוצקים, נוזלים ושאר מיני שפכים, אל הקרקע, מערכות הניקוז הטבעיות ומי התהום. קווי השפכים יבנו בטכנולוגיה הטובה ביותר למניעת דליפות (צנרת פלסטיק, חיבורים בהלחמה וכו'). ו. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. במידת הצורך, יבוצע טיפול קדם</p>	<p>6.7</p>

6.7	ביוב וניקוז
	במגרש, טרם החיבור למערכת הביוב העירונית. ז. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
6.8	פסולת בניין
	א. פינוי פסולת הבניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תיקון - התשנ"ט 1988. ב. הבקשה להיתר תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניין ועודפי עפר ממוקדי הפיתוח. ג. 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. ד. תנאי לאכלוס - הגשת הקבלות מאתר ההטמנה ליחידה הסביבתית.
6.9	זיקת הנאה
	בעת הוצאת היתר בניה, תירשם זיקת הנאה להולכי רגל כזכות מעבר לטובת הציבור, בלשכת רישום המקרקעין בשטח המסומן בתשריט מצב מוצע בקווקו אדום. יותר שינויים בגיאומטריה ובמיקום זיקת ההנאה ביחס למסומן בתשריט מצב מוצע, תוך שמור העקרונות ובתיאום עם מהנדס העיר.
6.10	רישום שטחים ציבוריים
	א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום לאישור הועדה המקומית. השטחים המיועדים לשטחי ציבור יופקעו/יופרשו לצרכי ציבור ע"פ כל דין ויירשמו ע"ש הרשות המקומית ללא תמורה. ב. זיקות ההנאה תירשמנה בלשכת רישום המקרקעין כזכות מעבר לטובת הציבור.
6.11	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
6.12	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	בהתאם להוראות החוק והתקנות התקפות בעת מתן היתרי בניה.
6.13	תשתיות
	א. כל קווי החשמל והתקשורת בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים ככל הניתן ב. המבנים שיוקמו בשטח התכנית ישולבו במערכת הביוב והניקוז המרכזית של העיר ויהוו חלק אינטגרלי של המערכת. מערכת הביוב תופרד ממערכת הניקוז כך שתימנע חדירת מי גשמים אל מערכת הביוב וחדירת הביוב למערכת התיעול.
7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע



7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו: 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

תכנית מס' 416-0716589 – רע/מק/863 - פארק גב ים רעננה בשת"פ שופרסל נדל"ן



5. טבלת זכויות והוראות בניה מצב מאושר - תכנית רע/בת/2002

קווי בנין	מספר קומות		תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)						גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				סה"כ שטחי בניה (2)	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי : 5 מ' אחורי : 5 מ' צידי ימני / שמאלי : 3.5 מ'	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת (1)	40	12,339	(1)	--	20%	2,115	120%	10,576	8,813	10/1	תעשייה	תעשייה



הערות לטבלה :

(1) עפ"י תכנית רע/בת/2002.

(2) מעל הכניסה הקובעת בלבד.



