

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי רעננה

תוכנית מפורטת מס' רע/2004/ד'

שינוי לתוכנית מס' רע/במ/2004

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי רעננה

תוכנית מפורטת מס' רע/2004/ד'

שינוי לתוכנית מס' רע/במ/2004

1. **שם התוכנית:** תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' רע/2004/ד' שינוי לתוכנית מס' רע/במ/2004.
2. **מסמכי התוכנית:** התוכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון"), גליון אחד של תשריט בק.מ. 1:500 (להלן "התשריט"), נספח בינוי מנחה, בק.מ. 1:500, נספח תנועה וחניה בק.מ. 1:500, ונספח סביבתי מחייב, המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. **גבולות התוכנית:** התוכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
4. **שטח התוכנית:** 6,887 מ"ר.
5. **נפה, עיר:** נפת פתח תקוה עיר רעננה.
6. **מקום התוכנית:** רחוב ויצמן פינת רחוב עקיבא, רעננה
7. **גוש, חלקה:** גוש 6578, חלקה 55.
8. **בעל הקרקע:** מיטבית מרכזי מסחר בע"מ.
9. **יזום התכנית:** מיטבית מרכזי מסחר בע"מ.
רח' משכית 19, א.ת. הרצליה פיתוח טל: 09-9589999.
10. **עורכת התוכנית:** לאה רובננקו אדריכלים בע"מ, מס' רשיון 21994.
רח' קרמנצקי 2 ת"א 67899, טל: 03-5620334.
11. **מטרת התוכנית:** א. שינוי יעוד מאזור מסחרי לאזור מגורים מיוחד ולשצ"פ.
ב. שינוי יעוד מאזור מגורים א' לאזור מגורים מיוחד ולשצ"פ.
ג. שינוי יעוד משצ"פ לאזור מגורים מיוחד ולשצ"פ.
ד. ביטול דרך משולבת ושינוי תחום השצ"פ.
ה. קביעת הוראות בניה לאזור מגורים מיוחד ולשצ"פ.
12. **כפיפות לתוכניות:** תוכנית זו כפופה לתוכנית המיתאר רע/2000 ולתוכנית רע/במ/2004, בכל מקרה של סתירה או אי התאמה יראו הוראות תכנית זו כעדיפות.
13. **הוראות לאזור מגורים מיוחד:** השטח הצבוע בתשריט כתום מותחם כתום כהה מיועד לאזור מגורים מיוחד ויחולו עליו ההוראות הבאות:

- א. יותרו לבניה 74 יח"ד. גובה הבנינים יהיה קומת כניסה +6 קומות מגורים + קומת גג למתקנים טכניים, וחדרי יציאה לגג ומרתפי חניה.
 ב. סה"כ שטח עיקרי למגורים יהיה 7900 מ"ר.
 ג. גגות הבנינים יהיו משופעים כמקובל ביתר השכונה.
 ד. יותרו חדרי יציאה לגג עפ"י תוכנית רע 292 א' בנוסף, לשטחים העיקריים.
 ה. ניתן יהיה להקצות ולהצמיד לכל דירה מחסן בשטח של עד 6 מ"ר כשטח שרות בקומות הקרקע, והמרתף.
 ו. תותר בנית מרתפי חניה עד גבולות המגרש כולל השפ"פ.

14. זכויות בניה:

א. מצב מוצע:

1) טבלת הוראות בניה לאזור מגורים מיוחד ולשפ"פ.

קווי בנין	מס' קומות	סה"כ עיקרי + שרות	היקפי בניה מירביים במגרש במ"ר				מס' יח"ד	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש (חלקה)	יעוד (שימוש)
			שטח שרות		שטח עיקרי					
			מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע				
לקומות עפ"י תשריט לשצ"פ 0 ולשפ"פ 10 למרתפים קו בנין 0 כולל בניה בקו 0 מתחת לשפ"פ	2 קומות מרתף קומת קרקע + 6 קומות + ק' גג למתקנים טכניים וחדרי יציאה לגג	15400	2500	עד 5000	7900 + חדרי יציאה לגג	-	74	4454 + 239 (שפ"פ)	55	מגורים + שפ"פ *
									שרותים נלווים	
		15400	7500		7900		74	4693		סה"כ

* שפ"פ: במזרח התכנית תהיה רצועת שפ"פ של 5 מ' שתגונן. ניתן יהיה כאמור בטבלה בסעיף א' זה לבנות חניון תת קרקעי מתחת לשפ"פ, כחלק מחניון של אזור המגורים המיוחד.

(ב) נספח הבינוי המצורף לתוכנית הינו מנחה בלבד ומחייב מבחינת קוי הבנין, גובה הבנינים והכניסה לחניה.

(ג) כל החניות יהיו תת קרקעיות. העלאת החניה מתת קרקעי לעל קרקעי תהווה סטיה ניכרת.

(ד) הכניסה לחניון התת קרקעי לא תהיה בצמוד למגורים הקיימים במגרשים 2024 ו-2025.

15. מיתקנים: כל המיתקנים יתוכננו ויסומנו בבקשה להיתר בניה לשביעות רצון מהנדס העיר.

א. אנטנות.

תותר הקמת אנטנה מרכזית אחת לכל בנין.

ב. מתקנים סולריים.

תותר הצבת קולטי שמש ודודים על הגג בתנאי שיוסותרו ע"י המעקה או ישתלבו בעיצוב הכללי.

ג. מיזוג אויר.

תכנון הבנין יכלול פתרון עקרוני למיזוג אויר.

בבקשה להיתר יפורטו מיקום וצורת הסתרת המכונות.

לא תותר התקנת מזגנים גלויים בחזיתות הבנין.

ד. צנרת קוי ביוב, ניקוז, חשמל ובזק יהיו תת קרקעיים.

לא תותר צנרת גלויה מכל סוג שהוא.

ה. מסתורי כביסה יהיו מחומר בניה קשיח.

ו. מרחבים מוגנים לפי קובץ תקנות 5422.

16. הוראות מיוחדות: א. ציפוי הבנין יהיה מחומרים עמידים בתאום עם מהנדס העיר.

ב. לא תינתן תעודת גמר עד שלא תובטח אחזקה נאותה של

הבנינים בתאום עם מהנדס העיר.

א. לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר אישור הועדה המקומית לתכנית גינון ופיתוח שתכלול:

פתרון חניה וגישה לחניה, אינסטלציה סניטרית ומים, גדרות וקירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטחי גינון.

ב. אישור היחידה הסביבתית.

ג. תוגש להיתר הבניה תחזית עומסי תנועה כמפורט בסעיף 20 ו' בתקנון זה.

18. מבנים להריסה: תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים בתחום התכנית ופינוי הפסולת בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובאישורו.

19. חניה: החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה "התקנת מקומות - תשמ"ג 1983", המעודכן מעת לעת, וכפי שיהיה בעת הוצאת היתר בניה.

17. תנאים למתן היתר בניה:

20. **איכות הסביבה:** א. ניקוז-במסגרת תוכנית הפיתוח והתוכנית הסניטרית בשלב היתר הבניה ינותבו מוצאי המזרזבים לשטחי החדרה ו/או אחרים אשר יאושרו ע"י העירייה והיחידה האזורית הסביבתית וזאת כדי שלא ייווצרו הצפות וגלישות.
- ב. בשלב הבניה יאוחסנו חומרי בנין בתחומי המגרש. ופינוי פסולת שיפוצים תתבצע באמצעות שרולים למזעור מטרדי אבק לסביבה.
- ג. מערכות התשתית יהיו תת קרקעיות כמקובל.
- ד. הסוללה האקוסטית סומנה ע"ג נספח הבינוי והתשריט. מטרת הסוללה האקוסטית ו/או כל אמצעי אקוסטי אחר שיאושר ע"י היחידה האזורית לאיכה"ס היא הגנה אקוסטית על השטחים הציבוריים/משותפים.
- ה. הפחתת מפלסי הרעש תהיה כזו כך שרמת מפלסי הרעש בתוך יחידת המגורים עם חלונות סגורים לא תעלה על **35dba**.
- ו. בשלב היתר הבניה תוכן תחזית עומסי תנועה היקפיים כשעל פיה יוכן גם הנספח האקוסטי שיהווה חלק בלתי נפרד מהנספח הסביבתי.
- הנספח האקוסטי יוכן ע"י יועץ אקוסטיקה מוסמך ויוגש לאשור היחידה האזורית לאיכה"ס.
- ז. טיפוח וחזיתות המבנים, הנחיות לגבי חיפוי המבנים, מזגנים, מרפסות וכיוב'.
- ח. **סיכום המלצות מרכזיות/הנחיות והמלצות הנספח הסביבתי**

1. פסולת/מיחזור

בפרויקט ימוקמו 2 חדרי אצירה (חדר אצירה אחד לכל בנין). השטח המינימלי של כל חדר אצירה יעמוד על 20 מ"ר לפחות.

2. ביוב/ניקוז

מערכות להולכה נפרדות לביוב הסניטרי כמו גם לניקוז מי הגשם כפוף להוראות ההל"ת, והמשרד לאיכה"ס.

3. זיהום אויר

- א. החניונים-התת קרקעיים יאווררו ברמה של 6 החלפות אוויר בשעה באמצעות מפוחים וגלאי בקרת **CO**.
- ב. חדרי אצירה יאווררו בצורה טבעית (איוורור מפולש).
- ג. נקודות הפליטה של הגנרטורים אשר ישרתו את הפרויקט יקובעו באזור פתוח.
- ד. יש לאוורר בצורה מקומית (הפעלה ידנית) את החדרים הטכניים.

4. רעש/אקוסטיקה

מסקנות

1. מניתוח מדידות הרעש אשר בוצעו באזור הפרויקט והמוצגות בטבלה מס' 2 לנספח הסביבתי ברור הוא שמפלסי הרעש יחייבו לתכנן את מעטפת הבנינים כך שרמת ההנחתה של פתחי מעטפת הבנינים תעמוד על **25dba** לפחות.
- בעתיד יהיה צורך לבצע תחזית לגידול נפח התנועה באזור וע"פ תחזית זו לקבוע את רמת ההנחתה אך בשלב זה ברור הוא שרמת ההנחתה המינימלית תעמוד על **25dba** לפחות.

2. בנספח הסביבתי אשר יוגש במסגרת שלב הבקשה להיתר הבניה תבוצע הערכה ותחזית עדכנית של כל מקורות הרעש המוקרנים מהמערכות המכניות אשר ישמשו את הפרוקיט ובהתאם לנתוח התוצאות ההערכות מפלסי הרעש והתחזית יתוכננו אמצעים להנחתת מפלסי הרעש במידה וימצא שיש צורך בכך.

הערה:

בשלב הבקשה להיתר הבניה יוגש נספח סביבתי אשר יתרגם בצורה פרטנית אימפירית והנדסית את העקרונות שהוצגו בנספח הסביבתי.

5. תקופת הבניה

לאורך שלב הבניה יתבצעו הפעולות הבאות:

א. מבנה האתר

תוקם גדר היקפית אטומה של 2.0 מ' כמו כן, יקובעו שערי כניסה ויוצבו שרותים לעובדים בתוך האתר. יקבע מקום למשרדים, מחסנים ומקום לחומר חפירה.

ב. אבק/זהיום אויר

1. הרטבה תקופתית של דרכי הגישה בחומר מייצב מתאים. תדירות ההרטבה תקבע ע"פ עומס התנועה וסוג הקרקע.
2. במידת הצורך יש לבצע קידוחים רטובים אשר ימזערו פליטות אבק באזור.
3. יש לכסות כל משאית היוצאת מאתר הבניה והנושאת פסולת בנין ו/או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק וחלקיקים בסביבה.

ג. רעש

1. שעות פעילות ציוד מכני באתר:
הפעלת הציוד המכני באתר הבניה תתבצע בין השעות 06:00 עד 19:00 בלבד זאת בהתאם לדרישות הקבועות בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1992 סעיף 5.
2. בדיקות רעש לציוד הבניה:
כל הציוד המכני שיפעל באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) 1979.
3. ציוד הבניה באתר הבניה יוצב הרחק ככל האפשר משמושי קרקע רגישים.
4. כדי להנחית מפלסי רעש מומלץ להקים גדר בגובה 2 מ' סביב אתר החפירה. הגדר תהיה עשויה מעץ, לבנים, או חומר אחר עפ"י אישור.
5. פסולת בניה
פסולת בניה יש לפנות אך ורק לאתר המאושר למטרה זו ע"י היחידה לאיכה"ס ו/או המשרד לאיכה"ס.

הערה:

כל חריגה מתנאים סביבתיים אלה הכלולים בפרק
תקופת הבניה, תחוייב באישור מתאים של היחידה
האזורית לאיכה"ס רעננה/כפר-סבא/הוד השרון.

21. **רישום שטחים** השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו ע"ש עיריית רעננה
ציבוריים: כחוק.

22. **היטל השבחה:** היטל השבחה ייגבה כחוק.

23. **זמן ביצוע:** זמן ביצוע התוכנית, מתאריך מתן תוקף ועד להוצאת היתרי בניה,
10 שנים.

24. **חתימות:**

מיטבית
מרכזי מסחר בע"מ

יוזם התוכנית:

מיטבית
מרכזי מסחר בע"מ

בעל הקרקע:

עורך התוכנית:
