

4019259

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית	משרד הפנים מחוז מרכז
תכנית מס' רע/2015	30.04.2012
	נתקבל תיק מס'

שכונת מגורים בצפון העיר רעננה

מרכז

מחוז

רעננה

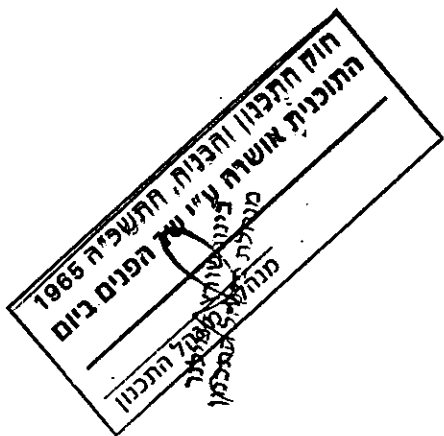
מרחב תכנון מקומי

יפורסם
ברשומות

נ.צ. מרכזי קואורדינטות: מזרח מערב 187500 צפון דרום 678000

סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת.
איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים.
הפקדה בסמכות ועדה מחוזית.
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים.



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 משרד הפנים - מחוז המרכז
 הוועדה המחוזית החליטה ביום: 28/5/12
 לאשר את התכנית

- התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
- התכנית נקבעה טעונה אישור השר

ה. יו"ר הוועדה המחוזית
 תאריך

דברי הסבר לתכנית

תכנית בניין עיר לשכונת מגורים בת 3,484 יח"ד ומרכז מסחרי, בצפון העיר רעננה.

שטח התכנית נמצא באזור המיועד לפיתוח עירוני ע"פ תכנית המתאר המחוזית, מחוז מרכז, תמ"מ 21/3, בין השכונות רסקו וקריית שרת, מצפון לרחוב וייצמן.

התכנית כוללת בינוי מפורט של מבני מגורים ומסחר, במאפיינם של בנייה רוויה, רקמתית. בשכונה משולבים שטחים פתוחים ושטחים לבנייה ציבורית שישרתו את אזור המגורים של השכונה החדשה ושכונות קיימות מסביב לה.

התכנית מציעה דרך עירונית ראשית בצפון העיר שתחבר דרך קיימת באזור התעסוקה במזרח (רחוב דפנה) לדרך הפארק במערב העיר. דרך זו תקל על מערכת התנועה הקיימת.

במרכז השכונה, מצפון לדרך וייצמן, מתוכנן מרכז מסחרי פתוח, המגדיר כיכר עירונית אשר תהווה את המרכז הפעיל של השכונה. מיקום המרכז בצמוד לדרך וייצמן יבטיח, ע"י גשרים ידידותיים, מפגש בין אוכלוסיית השכונות הקיימות מדרום לדרך וייצמן לאוכלוסיית השכונה החדשה.

ספורטק קיים מדרום לדרך וייצמן מוכפל בשטחו בתכנית ושני חלקי המתחם יחוברו בגשר להולכי רגל ואופניים.

כן מוקמו מבני ציבור לאורך דרך וייצמן להבטחת הקשר בין השכונות, כאמור לעיל.

את השכונה חוצה כיום קו מתח עליון. תוואי הקו מתוכנן כשדרה מרכזית ירוקה. תוואי הקו חוצה את העיר מצפון לדרום. קו החשמל מתוכנן להעתקה בעתיד, והתוואי ישאר כציר ירוק פתוח המקשר את שתי קצוות העיר.

לאורך ולרוחב השכונה מתוכננות שדרות ירוקות המקשרות את כל צידי המתחם והשכונות הסמוכות. השדרות יכללו שבילי אופניים, אזורי משחק שכונתיים ואזוריים רחבים, ברמת פיתוח גבוהה.

מערכת השטחים הפתוחים תאפשר קשר לרוכבי אופניים, כאמור, בין כל חלקי השכונה ללא חציית כבישים, וזאת ע"י גשרים ידידותיים המתוכננים בכל חציות הכבישים המרכזיים.

השכונה החדשה דומה במאפייניה לשכונות שהוקמו במהלך שני העשורים האחרונים ברעננה (כגון שכונת לב הפארק, קריית הפרחים וכדומה). מאפייני פיתוח אלו מהווים כיום במידה רבה את דמותה של העיר, ושכונה זו מהווה המשך של אותה תפיסה תכנונית.

מחוז מרכז

תכנית מס' רע/2015

יפורסם
ברשומות**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שכונת מגורים בצפון העיר רעננה	1.1 שם התכנית	יפורסם ברשומות
815.836 דונם	1.2 שטח התכנית	
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה	
03.2012	תאריך עדכון	
תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת.	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים.	סוג איחוד וחלוקה	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים.	אופי התכנית	

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רעננה
 קואורדינטה X מזרח מערב 187500
 קואורדינטה Y צפון דרום 678000
- 1.5.2 תאור מקום צפון העיר רעננה, מצפון לדרך ויצמן, ממערב לשכונת רסקו, ממזרח לשכונת קריית שרת.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית רעננה
 התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית יפוסם ברשומות
 ישוב שכונה רחוב מספר בית רעננה
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית יפוסם ברשומות

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7649	מוסדר	חלק מהגוש		22,77,79,170,171
7652	מוסדר	חלק מהגוש		,306-311, 108
7656	מוסדר	חלק מהגוש		31
7661	מוסדר	חלק מהגוש	16,19-34, ,3, 37,40,42-51, 54-60,62,63 .65-68	1,2,9,10,11,15,17

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

- 1.5.6 גושים ישנים יפוסם ברשומות

מספר גוש	מספר גוש ישן

- 1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש

- 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

מועצה אזורית חוף השרון

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רע/2000	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רע/2000 ממשיכות לחול.	3813	08.11.90
רע/מק/1/514	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רע/מק/1/514 ממשיכות לחול.	5539	13.06.06
רע/1/292 א'	• כפיפות	תכנית זו תחול בנוסף להוראות תכנית רע/2015	4719	06.01.99

הערה : במידה והוראות תכנית זו סותרות הוראות התכנות האמורה לעיל תקבענה הוראות התכנית שבנדון.

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

1.6.4 ערר על התכנית

שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית.	אדרי' אריאל דב וטרמן, עיריית רעננה.	25.12.05		34		מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית.	אדרי' אריאל דב וטרמן, עיריית רעננה.	25.12.05	1		1: 2500	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית.	אחיקם ביתן ושתי' בע"מ, שמאני מקרקעין ויועצי נדל"ן	09.01.06		55		מחייב	לוח איזון והקצאות
	ועדה מחוזית.	אדרי' אריאל דב וטרמן, עיריית רעננה.	25.12.05	1		1: 1250	מחייב	נספח בינוי
	ועדה מחוזית.	אדרי' אריאל דב וטרמן, עיריית רעננה.	25.12.05	1		1: 500	מנחה	נספח בינוי למרכז מסחרי, כיכר ציבורית
	ועדה מחוזית.	קו-הנדסת תנועה בע"מ	02.04.09	1		1: 1250	מנחה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית.	בלשה – ילון מערכות תשתית בע"מ	27.02.06	1 1 1	4 3	1: 1250 1: 1250 1: 10,000	מנחה	נספח ניקוז נספח ביוב ונספח לקידוחי מי שתיה
	ועדה מחוזית.	מ.ג. יועצים לאקוסטיקה בע"מ	19.01.09		6		מחייב	נספח אקוסטי

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים 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 התשייטים.

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

1.8.1 מניש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מניש התכנית
yashis@raanana.muni.il	09-7610703		09-7610516	רחוב השוק 6, רעננה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית עיריית רעננה			ועדה מקומית		

1.8.2 מניש התכנית – בעל עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון וטלפון נייד	כתובת	מספר זרות / מספר תאגיד	שם פרטי ומשפחה / שם תאגיד או רשות	חלקות	גוש	מניש התכנית

1.8.1.1 יזם כפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם כפועל
yashis@raanana.muni.il	09-7610703		09-7610516	רחוב השוק 6, רעננה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית עיריית רעננה			ועדה מקומית		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	שונים

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואל	
taba@raanana.muni.il	09-7610703		09-7610518	רחוב השוק 6, רעננה	עיריית רעננה	76753	013197363	אריאל דב וטרמן	אדריכל ומתכנן ערים	אדריכל מתכנן ערים
kav_eng@netvision.net.il	09-7416134		09-7450096	רח' בר אילן 48, רעננה 43701	קו-הנדסת תנועה קו-בנייה			קובי וטנברג	מתנדס תנועה	מתכנן תנועה
Karniger@012.net.il	08-9261541		08-9264507	נחל זיתן 818, מכבים, מודיעין		34375	55994917	קרני גרשטיין	אדריכלות נוף	מתכנן נוף
Ram ta@rameng.net	03-6341313		03-6344411	המלאכה 1 אור יהודה	ר.ע.מ.	00054214	58129115	דביר כנרת	מתנדסת	מתכנן כבישים
Ofen-w@bal-lal-is.co.il	04-8603601		04-8603622	דרך העצמאות 31, ת.ד. 33600 חיפה 31334	בלשה ילון מערכות תשתית	37033	55971840	עופר ורטלסקי	הנדסה אזרחית	מתכנן בנייה וניקוז
Miki-dl@bezeqint.net	03-6095094		03-6095091	רחוב ויצמן 30 תל אביב 62091	אתיקום בתן ושתי, בנייה	100	003119161	אתיקום בתן	כלכלי ושמאי מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים	שמאי
Chen@barak.net.il	09-7422470		09-7434016	רחוב ויצמן 31, כפר סבא	צפיר וינשטיין מהנדסים ויועצים בנייה	245	4156808	רפאל ינין	מודד מוסמך	מודד
ZW@ZWWV.COM	03-6241216		03-6241215	רחוב וילסון 6, תל אביב		23188	3353935	אברהם טרייבר	מתנדס	מתכנן מים
Mg_ltd@012.net.il	09-9541131		09-9553858	רחוב בן גוריון 42/4 חרלילה 46446	מ.ג. יעצנים לאקוסיטיקה בנייה			מיכל רשף		יועצת אקוסיטיקה

1.9 הגדרות בתכניתסעיף
רשות

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**יפורסם
ברשומות

- הקמת שכונת מגורים חדשה בת 3,484 יחידות דיור הכוללת שטחים למטרות ציבוריות.
- הקמת מרכז מסחרי פתוח.
- התוויית דרך עירונית ראשית בצפון העיר רעננה.
- הרחבת שטח ספורט עירוני.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד קרקע חקלאית ודרכים ליעודים אחרים.
- קביעת השימושים המותרים בכל יעוד.
- קביעת אזור מגורים ג'.
- קביעת אזור מסחר ומשרדים.
- קביעת שטח בנין ציבורי.
- קביעת הוראות בנייה :
 - קביעת צפיפות בנייה.
 - קביעת מרווחי בניה.
 - קביעת גובה בנינים.
 - הנחיות בינוי.
 - הנחיות לעיצוב אדריכלי.
- קביעת שטח ציבורי פתוח.
- התוואית/ ביטול / הרחבת דרכים.
- קביעת מעברים עיליים להולכי רגל.
- קביעת זכות מעבר.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים כגון : דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל, גז, וכו'.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים.
- איחוד וחלוקה מחדש לפי סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, ללא הסכמת כל הבעלים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית
815,836 מ"ר.

שטח למגורים:

מגורים ג : סה"כ שטח מגרשים 318,166 מ"ר, 3,484 יח"ד.

שטח לתעסוקה:

מסחר : שטח המגרש 5,660 מ"ר.

שטח למבני ציבור:

מבני ציבור : סה"כ שטח המגרשים 105,284 מ"ר.

סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
815,836 דונם.	שטח התכנית – דונם
3,484 יח"ד.	מגורים – מספר יח"ד
סה"כ שטח בניה עיקרי, 362,462 מ"ר.	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
2,500 מ"ר מסחר 3,000 מ"ר משרדים. סה"כ שטח בניה עיקרי, 5,500 מ"ר.	מסחר ומשרדים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
35% בקומה כפול 3-4 קומות. סה"כ שטח עיקרי מירבי עד .140%	מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) – % בנייה

א. הסבה של יעודי קרקע שנקבעו בתכנית מתאר מקומיות ובתכנית מפורטות

1. יעודי קרקע במצב המאושר
קרקע חקלאית, בית עלמין ודרכים.

2. יעודי קרקע במצב המוצע
מגורים ג', מסחר ומשרדים, שטח ציבורי פתוח, דרכים.

ב. הסבה של יעודי הקרקע שנקבעו בתכנית מתאר ארציות או מחוזיות**ג. קביעת יעודי הקרקע למגורים**

מגורים ג'

ד. יעודי קרקע ושימושים – כללי

שימושים	יעוד
מבני מגורים בבנייה רוויה.	מגורים ג'
מסחר ומשרדים, מעברים ציבוריים, קולונדה, סביב כיכר.	מסחר
מבנים לצרכי חינוך, דת, תרבות, מוסדות קהילתיים, שצ"פ ומגרשי משחקים.	שטח לבניין ציבורי
שימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח בתכנית מתאר רע/2000, ובנוסף מתקנים הנדסיים, בארות ובריכות מים, אלמנטים נופיים, גשרים ומעברים להולכי רגל, חניות ציבוריות וכד'.	שטח ציבורי פתוח
שימושים המותרים בשטח דרך בתכנית מתאר רע/2000.	דרכים
מגרשי ספורט ומתקני ספורט עפ"י תכנית בינוי באישור ועדה מקומית.	שטח ספורט

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

מגרשים/ תאי שטח	יעוד
2001-2041 2044-2095 2097-2099	מגורים ג'
2042	מסחר ומשרדים
,3001,3001-2 ,3002-3011 3013	שטח לבניין ציבור
,4002-3 a,4002-3 ,4002-2 ,4002-1 , 4002-4 ,4002-3 b 4009-4007 , 4005-4003 3012 ,4011-4020	שטח ציבורי פתוח
,5001-5017 ,5017A ,5017B ,5017C 5018,5018 A ,5019 , 5019A 5020	דרכים
4006	שטח ספורט

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של המגרש בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ג'

4.1.1 שימושים

א. מגורים.

4.1.2 הוראות

א. הוראות בינוי

1. נספח הבינוי המצורף לתכנית זו הינו מחייב.
2. זכויות הבניה לכל מגרש יהיו בהתאם לטבלת זכויות הבניה.
3. צורת הבנינים, מיקומם, גובהם, המרחקים ביניהם, קווי הבנין, מס' יחידות דיור בקומה, יהיו כאמור בנספח הבינוי.
4. מס' יחידות הדיור ומספר הקומות בכל בנין ובניין בתחום התכנית יהיה בהתאם למסומן ברוזטה המסומנת על כל מבנה, בתשריט ובנספח הבינוי.
5. בקומת הקרקע תהיינה מס' דירות הקרקע כלהלן:
 - בבנינים בני 2 דירות בקומה, תהיה דירת קרקע אחת בלבד.
 - בבנינים בני 3 דירות בקומה, תהיינה 1-2 דירות קרקע בלבד.
 - בבנינים בני 4 דירות בקומה, תהיינה 2-3 דירות קרקע בלבד.
6. תותר הצמדת גינה לכל דירת קרקע בשטח של עד 60 מ"ר וזאת בגינות שיפנו לכיוון גבולות המגרש, בין אם לשטחים ציבוריים ובין אם למגרש שכן. הגינות בכל מבנה יתוכננו ברצף וללא פגיעה בשטחים נוספים שאינם מוצמדים.
- בכל גינה פרטית יהיה שטח לא מרוצף של 20 מ"ר לפחות.
- לא תותר הצמדת שטח לגינה פרטית בתחום החצר הפנימית של המבנה.
7. בבנינים בהם מסומנת ברוזטה בתשריט ובנספח הבינוי קומת גג (האות ג), מס' הדירות בקומה זו יהיה קטן ממס' הדירות שבקומה מתחתיה.
8. בכל מגרש לפחות שליש מהדירות תהיינה בשטח של עד 80 מ"ר שטח עיקרי.
9. מפלס הכניסה הקובעת למבנה לא יעלה על 1.5 מ' מפני המדרכה הגובלת במגרש.
10. במגרשים 2034 ו-2088 ניתן יהיה לשנות את העמדת הבינינים באישור מהנדס העיר, לרבות תוספת שטחי שירות ככל שידרשו מהשינוי שיאושר.

ב. קוי בנין	<p>לא תתאפשר סטיה מקוי הבנין המסומנים בנספח הבינוי למעט במקרים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מרפסות בולטות בהתאם להוראות סעיף 4.1.2 ג. - במקרה בו כתוצאה מהכנת מפת מדידה מצבית לרישום או להיתר לא ניתן לממש את זכויות הבניה בהתאם לקווי הבנין, במקרה כזה תתאפשר סטייה בסמכות מהנדס העיר במידה המינימאלית הדרושה ובכל מקרה לא לכיוון רחוב או שצ"פ. - תתאפשר חריגה מקו בנין לכיוון החצר הפנימית לצורך הקמת מבנה המדרגות והמעלית בלבד, בצמוד למבנה ובשטח מרבי של 25 מ"ר.
ג. מרפסות	<ul style="list-style-type: none"> - ניתן יהיה להבליט מרפסות, בין אם מקורות ובין אם לאו, בשטח עד 12 מ"ר לכל יחיד עפ"י התקנות, מעבר לקווי הבנין המסומנים בתכנית. רוחב מרבי של מרפסת תלויה יהיה 3 מ'. - הבלטת מרפסת תתאפשר לכיוון כביש, שצ"פ, שב"צ וכן לכיוון החצר הפנימית של המבנן. - לא תתאפשר הבלטת מרפסת לכיוון מבנה שכן. - מרפסות תלויות יהיו בנוסף לשטחי הבניה המותרים בתכנית. - שטחי מרפסות גג לא יבואו במנין שטחי הבניה, בין אם כמרפסת מגורים ובין אם כמרפסת שירות. - למסתורי הכביסה ומערכות טכניות תתאפשר הבלטת מרפסת שירות עד 1 מ' מקו הבנין.
ד. הקלות	<ol style="list-style-type: none"> 1. בתכנית זו לא יחשבו כסטיה ניכרת בהתאם לתקנה 192(1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002, ההקלות הבאות בלבד: <ol style="list-style-type: none"> א. תוספת קומה ובתנאי שהמבנה לא יחרוג מגובה מירבי של קומת קרקע+5 ג. ב. שינוי מספר דירות בקומה. ג. תוספת יחיד ושינוי קווי בנין (למעט עפ"י סעיף 4.1.2 ב לעיל), יחשבו כסטיה ניכרת מתכנית.
ה. העברת יחיד בין מגרשים	<p>תתאפשר העברת יחידות בין מגרשים ובלבד שמקורם בחלקת אם אחת, בכפוף לשמירה על עקרונות הבינוי בתכנית.</p>
ו. מימוש זכויות במגרש	<p>ניתן לממש את זכויות הבניה בכל מגרש בשלבים, בהתאם לנספח הבינוי ובכפוף להכנת תכנית פיתוח וחניות לכל המגרש באישור מהנדס העיר. היתר בניה לבינוי חלקי במגרש יכול תרשים המציג את חלוקת שטחי השירות ביתר המבנים במגרש.</p>
ז. שטחי שירות	<ol style="list-style-type: none"> 1. לכל קומה שתתווסף בהקלה יתווספו שטחי שירות של עד 40 מ"ר למבואה קומתית, מעברים ומדרגות. 2. ניתן יהיה לנייד שטחי שירות משותפים מקומת הקרקע אל קומת המרתף. במקרה זה ובמקרה של הקמת מחסנים דירתיים במרתף, שטחי מעברים ומסדרונות לא יחושבו במסגרת שטחי הבניה ויהיו בנוסף לשטחי הבניה המבוקשים.
ח. חומרי גמר	<p>כל המבנים בתחום התכנית יהיו מחופים בחומר קשיח כגון: אבן טבעית, קרמיקה, אלומיניום, זכוכית וכיוצ"ב. ובאישור אדריכל העיר. החיפוי יבוצע עפ"י התקן המחייב. לא יותר חיפוי חיצוני בטיח או בפסיפס על סוגיו השונים.</p>

- ט. הוראות בנייה על גגות
1. גגות המבנים יהיו מרעפים בגוון אחיד ובשיפוע אחיד ובהתאם להוראות תכנית מתאר מס' רע/292/1.א.
 2. בנייה בחלל גג הרעפים תהייה עד 40 מ"ר בהתאם לתכנית מתאר מס' רע/292/1.א.
 3. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג או בתוך המבנה.
- י. חניה
1. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות ממה שנקבע במסמכי התכנית.
 2. חובה להתקין לפחות 40% מסה"כ החניות הנדרשות בקומת חניון תת-קרקעית.
 3. חנייה תת-קרקעית תותר בגבולות המגרש, ובהתאם לאמור בסעיף ו' תת-סעיפים 3,4 להלן.
 4. יותר שימוש בשטח הפתוח מעל קרוי חנייה תת-קרקעית למטרות משותפות כגון גינה משותפת, שבילים וכו'.
 5. כניסות למגרשים הגובלים בשב"צים יוסדרו, ככל האפשר, מרחובות צדדיים.
- יא. בריכות שחיה
- לא יותרו בריכות שחיה במגרשי המגורים בשטח התכנית, בין אם בשטחי הגינות ובין אם על גגות המבנים.
- יב. בינוי ופיתוח סביבתי
1. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של בינוי פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.
 2. שטח גינון בתחום המגרש לא יפחת מ-30% ללא חניות, בינוי ומסעות ולא יכלול את גינות דירות הקרקע.
 3. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, גדרות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, חניות, מצללות, מערכות השקיה, ניקוז, חומרי בניה וגמר, לרבות התייחסות להוראות סעיף 6.1ט, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
 4. לא תותר יציקה או בנייה כלשהיא מתחת לגינות הצמודות לדירות הגן.
 5. עומק מילוי קרקע מעל מרתפי חניה לא יפחת מ-50 ס"מ.
 6. גדר בגבול מגרש – על גבול מגרש הפונה כלפי רחוב תוקם גדר בנויה בגובה מרבי של 150 ס"מ ממפלס המדרכה. מעל גדר זו תותקן גדר קלה לבטיחות מסבכת מתכת בגובה המזערי הנדרש עפ"י החוק באישור מהנדס העיר. סבכת מתכת תותקן בצמוד לדופן הפנימית של הגדר הבנויה.

4.2 שטח לבניין ציבורי**4.2.1 שימושים**

מבנים לצרכי חינוך, דת, תרבות, מוסדות קהילתיים, שצ"פ ומגרשי משחקים.

4.2.2 הוראות

- | | | |
|----|-------------------|---|
| א. | הוראות בינוי | תנאי להיתר בניה - הגשת תכנית בינוי ופיתוח של השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית. |
| ב. | חומרי גמר | כל המבנים בתחום התכנית יהיו מחופים באבן טבעית. החיפוי יבוצע עפ"י התקן המחייב. |
| ג. | הסדרי תנועה וגישה | תכנון הסדרי התנועה בסמוך לבתי הספר יהיו לפי הנחיות משרד התחבורה לתחנות היסעים בבתי ספר.
לא תהיה גישה להולכי רגל אל בית הספר מכיוון רחוב ויצמן. |
| ד. | טיפול אקוסטי | 1. במגרשים 3001 ו-3002 יבוצע טיפול אקוסטי עפ"י הוראות סעיף 6 בדו"ח האקוסטי המצורף לתכנית זו.
2. תנאים למתן היתר בניה עפ"י סעיף 6.1 לח' להלן. |

4.3 מסחר ומשרדים**4.3.1 שימושים**

- א. מסחר.
ב. משרדים.

4.3.2 הוראות

- א. הוראות בינוי
1. נספח הבינוי למרכז מסחרי ומשרדים ולכיכר הציבורית, המצורף לתכנית זו, הינו מנחה.
 2. הגשרים להולכי רגל לכיוון הש.צ.פ מצפון (מגרש 4020), ולכיוון דרום (מעל רחוב ויצמן)- תכנון הגשרים יהווה תנאי להיתר במגרש 2042 וביצועם כתנאי למתן טופס 4.
 3. צורת המבנה, מיקומו, גובהו, קווי הבנין, מס' הקומות, זכויות המעבר והגשרים להולכי רגל, יהיו כאמור בנספח הבינוי.
- ב. פיתוח סביבתי
1. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, מתואם עם התכנון לרחבה העירונית במגרש 4009, לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.
 2. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט הגשרים להולכי רגל, גינות ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מצללות, חומרי בניה וכדומה, ריצופים, הכל כדרישת מהנדס העיר.
- ג. חומרי גמר
- חומרי הגמר של המבנה יהיו אבן טבעית או אלומיניום וזכוכית, באישורו של מהנדס העיר.
- החיפוי יבוצע עפ"י התקן המחייב.
לא יותר חיפוי חיצוני בטיח או בפסיפס על סוגיו השונים.
- ד. חניה
- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי והעילי, לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו באישור מהנדס הוועדה המקומית.
 - ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש, כמסומן בנספח הבינוי. תותר תוספת קומות מרתף, מעבר למסומן בנספח הבינוי, למטרות חנייה בלבד. במסגרת תכנון המרתפים ייקבעו, בתחום המגרש, פתרונות לתשתיות הדרושות ולחילחול מי נגר עילי.
 - ג. מספר מקומות החנייה יהיה לפי המפורט בטבלת נספח התנועה ולא יפחת מהנדרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

- ה. איכות הסביבה
- תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור היחידה הסביבתית, בין היתר, בנושאים הבאים:
- א. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
- ב. הגשת תכנון למערכות האוורור המיזוג של הבנין ליחידה הסביבתית. התכניות תכלולנה פירוט לגבי מערכת המיזוג והאוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהתניון, בתי אוכל, מערכות הסקה, מיזוג ומערכות חירום (כגון: גנרטור), לרבות מיקום המערכות במבנה ופתרון חזותי. דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
- ג. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
- ד. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י משרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.
- הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים מטרד לדיירי הסביבה או שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
- תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר.
- מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תכנית עבודה מפורטת לשילוט תזיתות הבנין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומות המסחריות ומתקני שילוט והכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, וקבלת אישור מהנדס העיר לתכנית.
- זכות המעבר להולכי רגל במעברים הציבוריים, בכל מפלסי המסחר, תרשם כזיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין, כתנאי להוצאת היתר בניה.
- זכות מעבר להולכי רגל

4.4 שטח ציבורי פתוח**4.4.1 שימושים**

- א. שימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח בתכנית מתאר רע/2000, למעט קיוסקים.
- ב. שבילי אופניים.
- ג. גשרים להולכי רגל ואופניים.
- ד. מתקנים הנדסיים בשטח של עד 5% משטח המגרש ככל הניתן בתת הקרקע, ולא יותר מ-50 מ"ר על קרקעי.
- ה. גינון.
- ו. חנייה לא מקורה בשטח של עד 10% משטח המגרש.
- ז. תותר חניה תת קרקעית במגרש 4009.

4.4.2 הוראות

- א. תכנית פיתוח כללית
- א. תוכן ע"י הועדה המקומית תכנית פיתוח כללית לשטחים הפתוחים.
- ב. התכנון המפורט יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, שבילים, שבילי אופניים, מגרשי חנייה, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, ניקוז, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. נגר עילי
התכנון יאפשר השהייה וחילחול מי נגר עילי בתחום השצ"פים.

4.5 שטח ספורט**4.5.1 שימושים**

- א. מגרשי ספורט ומתקני ספורט פתוחים עפ"י תכנית בינוי באישור ועדה מקומית.
- ב. שימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח עפ"י תכנית המתאר רע/2000.

4.5.2 הוראות

- א. תוכן תכנית פיתוח כללית לשטח הספורט.
- ב. התכנון המפורט יכלול בין היתר העמדת מתקני הספורט, מתקנים הנדסיים, חניות, תשתיות השקיה ניקוז ואחרות, חומרי גמר וכל יתר פרטי פיתוח השטח עפ"י דרישת מהנדס הועדה המקומית.
- ג. נגר עילי
התכנון יאפשר השהייה וחילחול מי נגר עילי בתחום שטח הספורט.

יעד	מס' מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	מעל לכניסה הקובעת		שטחי בנייה (מ"ר)		שטח	מס' מגרש	יעד
			עיקרי	שירותי	עיקרי	שירותי			
	2026	2,006	2,481	0,996	0	0	2,006	2026	
	2027	2,010	2,099	0,996	0	0	2,010	2027	
	2028	3,601	4,068	1,620	0	0	3,601	2028	
	2029	4,229	4,716	1,692	0	0	4,229	2029	
	2030	4,229	4,824	1,710	0	0	4,229	2030	
	2031	4,322	5,105	1,764	0	0	4,322	2031	
	2032	4,664	5,531	1,916	0	0	4,664	2032	
	2033	3,152	3,412	1,270	0	0	3,152	2033	
	2034	3,637	3,995	1,602	0	0	3,637	2034	
	2035	2,082	2,466	0,833	0	0	2,082	2035	
	2036	4,810	4,926	1,920	0	0	4,810	2036	
	2037	2,041	2,329	0,815	0	0	2,041	2037	
	2038	2,234	2,572	1,130	0	0	2,234	2038	
	2039	2,845	3,189	1,238	0	0	2,845	2039	
	2040	3,392	3,704	1,328	0	0	3,392	2040	
	2041	3,302	3,540	1,220	0	0	3,302	2041	
	2044	4,353	5,140	2,166	0	0	4,353	2044	
	2045	4,435	5,140	1,891	0	0	4,435	2045	
	2046	5,308	6,142	2,306	0	0	5,308	2046	
	2047	5,321	5,760	2,306	0	0	5,321	2047	
	2048	2,014	2,397	0,996	0	0	2,014	2048	
	2049	3,446	3,805	1,566	0	0	3,446	2049	
	2050	2,334	2,692	1,130	0	0	2,334	2050	
	2051	4,714	5,304	1,818	0	0	4,714	2051	
	2052	3,915	4,516	1,674	0	0	3,915	2052	

* 1/3 מודדירות בכל מגרש תחייבה בשטח עיקרי של עד 80 מ"ר.

** שטחי שירות על קרקעים כוללים: בקומת הקרקע עד 50 מ"ר מבוואה מדרגות ומעליות, עד 50 מ"ר לחדרי שירות משותפים ואשפת, גז, חשמל, עגלות-אופניים וכד', ומחסן דירתי בשטח של עד 6 מ"ר.

*** ביתר הקומות: מבוואה קומתית, מעברים ומדרגות בשטח עד 40 מ"ר בקומה. כמו כן ממו"ד בשטח 12 מ"ר לכל יחיד. יותרו שטחי שירות מותרת לכניסה הקובעת למסחר הכאות: תניות מקורות, חדר מבוואה משותף, חדר מדרגות משותף, וכן מחסן בשטח עד 6 מ"ר לייחוד, במידה ולא יבנה בקומת קרקע. הובה להצמד מחסן אחד לכל דירה, לא תותר הצמדת יותר ממחסן אחד לדירה אחת.

- חדר מעליות ומסתורים טכניים בגג לרבות דרכי הגישה אליהם אינם כוללים בטבלה.
 - שטחים מפולשים בהגדרתם בחוק התכנון והבניה ככל שיהיו בנוסף לשטח הבנוי בקומת הקרקע ובהתאם לנספח הבנוי - יחשבו כשטחי שירות שאינם נכללים בטבלה.

אחורי	קווי בנין (מסר)		קדמי	מספר קומות		מספר יחיד*	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)				שטח מגורש (מ"ר)	מסי מגורש	יער
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני		מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת			מתחת לבניסה הקובעת	שירותים***	עיקרי	שירותים**			
			כמוסמן בנספח הבינוי			46		0	1,728	4,845	4,296	2053		
			"			46		0	1,728	4,845	4,303	2054		
			"			18		0	0,664	1,849	1,678	2055		
			"			62		0	2,316	5,974	5,575	2056		
			"			61		0	2,298	6,265	5,553	2057		
			"			41		0	1,718	4,596	3,767	2058		
			"			62		0	1,316	6,719	3,953	2059		
			"			51		0	2,198	5,551	4,815	2060		
			"			51		0	2,168	5,527	4,690	2061		
			"			25		0	1,050	2,709	2,303	2062		
			"			37		0	1,346	3,686	3,186	2063		
			"			54		0	2,332	5,379	4,763	2064		
			"			38		0	1,364	3,786	3,257	2065		
			"			18		0	0,664	1,766	1,679	2066	מגורים ג'	
			"			24		0	1,112	2,395	2,142	2067		
			"			48		0	1,764	4,869	4,517	2068		
			"			48		0	1,884	4,847	4,381	2069		
			"			22		0	0,996	2,221	2,027	2070		
			"			43		0	1,674	4,491	3,687	2071		
			"			35		0	1,230	3,655	3,123	2072		
			"			21		0	0,996	2,193	1,847	2073		
			"			19		0	0,682	2,006	1,764	2074		
			"			42		0	1,696	4,408	3,919	2075		
			"			45		0	1,710	4,732	4,192	2076		
			"			38		0	1,100	3,996	3,493	2077		

* 1/3 מחדירות בכל מגרש תחיינה בשטח עיקרי של עד 80 מ"ר.
 ** שטחי שירות על קרקעים כוללים: בקומת הקרקע עד 50 מ"ר מבוואה מדרגות ומעליות, עד 50 מ"ר לחדרי שירות משותפים (אשפה, גז, חשמל, עגלות-אופניים וכד'), ומחסן דירתי בשטח של עד 6 מ"ר.
 בירת הקומות: מבוואה קומתית, מעברים ומדרגות בשטח עד 40 מ"ר בקומה. כמו כן ממי"ד בשטח 12 מ"ר לכל יחיד.
 *** יותרו שטחי שירות מתחת לבניסה הקובעת למטרות הבאות: תחנת מקורות, חדר מבוואה משותף, חדר מדרגות משותף, וכן מחסן בשטח עד 6 מ"ר לייחיד, במידה ולא יבנה בקומת קרקע. חובה להצמיד מחסן אחד לכל דירת, לא תותר הצמדת יותר ממחסן אחד לדירה אחת.

- חדר מעליות ומסתורים טכניים בנג לרבות דרכי הנישה אליהם אינם כלולים בשטח.
 - שטחים מפולשים כהגדרתם בחוק התכנון והבניה ככל שיהיו בניסוף לשטח הבני בקומת הקרקע ובהתאם לנספח הבינוי – יחשב כשטחי שירות שאינם נכללים בשטח.

יעד	מסי מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			שטח	מספר יחיד	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי
			מעל לכניסה הקובעת	שורת	עיקרי			מתחת לכניסה הקובעת	שורת	קדמי	צדדי-צדדי-שמאלי	
	2078	4,425	5,517	1,876	0	52	52	2	2	2	2	
	2079	3,734	4,562	1,794	0	43	43	2	2	2	2	
	2080	5,002	5,892	2,028	0	56	56	2	2	2	2	
	2081	2,037	2,420	1,054	0	23	23	2	2	2	2	
	2082	2,862	3,367	1,175	0	32	32	2	2	2	2	
	2083	4,080	4,582	1,656	0	42	42	2	2	2	2	
	2084	2,001	2,301	0,996	0	22	22	2	2	2	2	
	2085	1,205	1,255	0,556	0	12	12	2	2	2	2	
	2086	2,001	2,301	0,996	0	22	22	2	2	2	2	
	2087	3,137	3,568	1,346	0	37	37	2	2	2	2	
	2088	3,096	3,471	1,328	0	36	36	2	2	2	2	
	2089	4,003	4,569	1,692	0	44	44	2	2	2	2	
	2090	1,043	1,225	0,556	0	12	12	2	2	2	2	
	2091	5,209	6,296	2,476	0	62	62	2	2	2	2	
	2092	1,233	1,457	0,512	0	14	14	2	2	2	2	
	2093	1,588	2,003	0,682	0	19	19	2	2	2	2	
	2094	2,254	2,889	0,851	0	27	27	2	2	2	2	
	2095	4,452	5,088	1,818	0	51	51	2	2	2	2	
	2097	4,618	5,193	1,612	0	51	51	2	2	2	2	
	2098	0,840	0,969	0,422	0	9	9	2	2	2	2	
	2099	1,527	1,850	0,606	0	17	17	2	2	2	2	

* 1/3 מהירדות בכל מגרש תחייבה בטטה עיקרי של עד 80 מ"ר.

** שטחי שירות על קרקעים כוללים: בקומת הקרקע עד 50 מ"ר מבואה מדרגות ומעליות, עד 50 מ"ר לחדר שירות משותפים ואשפת, גז, חשמל, עגלות-אופניים וכו'), ומחסן דירתי בטטה של עד 6 מ"ר.

*** ביתר הקומות: מבואה קומתית, מעברים ומדרגות בטטה כולל עד 40 מ"ר בקומה. כמו כן ממי"ד בטטה 12 מ"ר לכל יחיד.
 יתרו שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת למטרות הבאות: חניית מקורית, חדר מבואה משותף, חדר מדרגות משותף, וכן מחסן בטטה עד 6 מ"ר לייחיד, במיוחד ולא יבנה בקומת קרקע. חובה להצמיד מחסן אחד לכל דירת, לא תותר הצמדת יותר ממחסן אחד לדירה אחת.

- חדרי מעליות ומסתורים טכניים בנג לרבות דרכי הנגישה אליהם אינם כלולים בטבלה.
 - שטחים מפלשים בהגדרתם בתוך התכנון והבניה ככל שיהיו בניסף לשטח הבניי בקומת הקרקע ובהתאם לנספח הבניי - יחשבו כשטחי שירות שאינם נכללים בטבלה.

מספר קומות	מספר קומות מעל ללניסה	מספר קומות מתחת ללניסה		מספר קומות מעל ללניסה		מספר קומות מתחת ללניסה	מספר קומות מעל ללניסה	שטחי בניה (מ"ר)			שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	יערך
		מספר קומות מעל ללניסה	מספר קומות מתחת ללניסה	שטחי בניה עיקרי	שטחי בניה שולתי			שטחי בניה עיקרי	שטחי בניה שולתי				
200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	2042	מסחר ומשרדים
500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	5660	מסחר ומשרדים
1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	2042	מסחר ומשרדים
200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	2042	מסחר ומשרדים

* שטח המעברים הציבוריים, מעברי שירות ומילוט משותפים, חדרי מדרגות ומעליות משותפים, חדרי מינון משותפים, שטחים לחניה מקורה, יחשבו כשטחי שרות שאינם נכללים בטבלה.

קווי בנין (מטר)				מספר קומות				שטחי בניה (מ"ר)				שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	יערך
אחר-ציד-שמאלי	ציד-ימני	קדמי	קומות	מספר קומות	מספר קומות מעל ללניסה	מספר קומות מתחת ללניסה	שטחי בניה עיקרי	שטחי בניה שולתי	שטחי בניה עיקרי	שטחי בניה שולתי	שטח מגרש (מ"ר)			
											21,950	3001		
											1,894	3001-2		
											20,650	3002		
											1,571	3003		
											2,495	3004		
											5,475	3005		
											1,500	3006	שטח בניין ציבורי	
											12,683	3007		
											2,690	3008		
											1,509	3009		
											14,546	3010		
											13,187	3011		
											5,184	3013		

לפי רע/2000

* שטח המעברים הציבוריים, שטחים לחניה מקורה, יחשבו כשטחי שירות שאינם נכללים בטבלה.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- א. 1. תנאי מוקדם למתן היתר בניה הראשון בתחום התכנית יהיה תכנון מפורט של התשתיות, לרבות מערך הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה.
2. תנאי להיתר בניה לכל מגרש הגשת תכנית חניה מפורטת לאישור מהנדס העיר עפ"י תקן החניה המפורט בטבלת נספח התנועה, ובהתאם להוראות סעיף 4.1.2 ו'.
3. תנאי להיתר בניה לכל מגרש – עמידה בתנאים המפורטים בסעיף 4.1.2 יב.
- ב. משאבות לתיגבור לחץ מים: בכל מבנה מגורים באזור מגורים ג', במבנה באזור מסחר ומשרדים, באזור לבניין ציבורי ובאזור לבניין ציבורי עם הוראות מיוחדות, הכלולים בתכנית זו, יותקנו משאבות לתגבור לחץ מים, כתנאי להיתר הבנייה. סימון המשאבה יכלל בתכנית ההגשה למתן היתר בנייה וההתקנה בפועל של המשאבות תהווה תנאי למתן טופס 4 למבנה. מחלקת המים של העירייה תהיה רשאית לפטור מבקש היתר מחובה זו, אם שוכנעה כי אין צורך במקרה מסוים בהתקנת משאבת תגבור וזאת על פי שיקול דעתה הבלעדי.
- ג. תנאים תברואתיים:
- א. בניה באזורי מגן לקידוחי שאיבה והחדרת מים, תהיה עפ"י האמור בנספחי הביוב והניקוז ובאישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה.
- ב. לא תאושר כל בניה ברדיוס מגן בי של קידוח רעננה 23.
- ג. תכנון מערכות ביוב בתחום רדיוס מגן ג' של הקידוח בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות באזורים רגישים ההדרולוגית.
- ד. תוכניות מפורטות להנחת צנרת ביוב במתחם יוגשו לאישור משרד הבריאות בשלב מתן היתר בניה.
- ד. לא תהיה נגישות ישירה לכלי רכב ברחוב ויצמן ובכביש מס' 1, אל המגרשים שלאורכם.
- ה. שלבי הפיתוח, בהתאם לפיתוח המערכת התחבורתית, יהיו כדלקמן:
- א. היתרי בניה ל-720 יח"ד (כ-20%), 2,500 מ"ר מסחר ו-3,000 מ"ר משרדים יוצאו על בסיס מערכת הדרכים הקיימת.
- ב. היתרי בניה ל-1,070 יח"ד נוספות (סה"כ 1,790 יח"ד-כ-50%) יוצאו לאחר הרחבת רחוב ויצמן ל-3 נתיבי נסיעה לכל כיוון, מתחום התכנית מזרחה, או לחילופין התקנת מת"צ ברחוב ויושלם מחלף רעננה צפון.
- ג. היתרי בניה ל-360 יח"ד נוספות (סה"כ 2,150 יח"ד-כ-60%) יוצאו לאחר השלמת סלילת כביש הטבעת הצפוני וחיבורו להמשך רחוב ויצמן במערב.
- ד. היתרי בניה לשאר 520 יחידות הדיור (סה"כ 2,670 יח"ד – כ-75%) יוצאו לאחר השלמת ביצוע הפרדה מפלסית (שיקוע) בצומת דרך ירושלים – רחוב אחוזה. במידה ותערך בדיקה נוספת שתראה שאין הצדקה תחבורתית לשיקוע, ניתן לפתח את יחידות הדיור ללא השיקוע בתנאי אישור משרד התחבורה.
- ה. היתרי בניה ל-814 יח"ד נוספות (סה"כ 3,484 יח"ד-100%) יוצאו לאחר פתיחת דרך מס' 531, בקטע שבין דרך מס' 4 ודרך מס' 20.
- ו. פיתוח השב"צים יהיה בהתאם לצרכי פיתוח השכונה.

1. הריסות ופינוי :

א. תנאי להוצאת היתרי בניה ממערב לשצ"פ 4008, 4009, 4020 יהיה הריסת מבנים קיימים בתחום דרך מס' 4.

ב. לא יוצאו היתרי בניה ליותר מ- 30% מסך זכויות הבניה בכלל ייעודי הקרקע בתכנית בטרם הריסה ופינוי המבנים על כביש מס' 10 ובמגרשים 4008 ו- 3006

ג. היתרי בניה תלויי הריסה לצורך פינוי גישה למגרש יהיו כלהלן :

מגרש	דרג לפינוי	מבנים לפינוי (מס' מגרש)
2008, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2023, 2024, 2025, 2026, 3011	6,10	2008, 2017, 2020
2013, 2018	24	2008
3007, 3010, 3011	10	3006, 4008

י' הערה: לא כלולים מגרשים בהם כל המבנה להריסה נמצא במגרש.

ד. במידה והבעלים המקוריים של חלקה תפוסה לא יפנו את המחוברים בהתאם להוראות התכנית, אזי העירייה או מקבלי מגרש התמורה לפי הענין יוכלו לפנות את המחוברים ולחייב את הבעלים של החלקה בהוצאות הכרוכות בכך.

ה. מבנים שנבנו בהיתר יכולים להשאר בשימוש חורג כל עוד לא הוגשו בקשות להיתר בניה למגרשים עליהם הם בנויים.
עם הגשת בקשה להיתר כאמור יש לפעול עפ"י סעיף 6.1.1 ד.לעיל.

ז. נגר עילי - תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר חילחול מי נגר עילי בתחום המגרש, תוך שימוש באמצעים להשהיית ולחילחול נגר.

מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר וחילחול, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני חילחול והחדרה מקומיים, חחומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.

תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970.

ח. טיפול אקוסטי בשב"צים

1. תנאי להיתר לבניה חדשה בשב"צ יהיה עריכת בדיקה אקוסטית לתכנון המוצע והטמעת הנחיות יועץ האקוסטיקה ככל שיהיו במסמכי ההיתר והביצוע.
2. במגרשים 3001 ו- 3002 המיועדים לבנייני ציבור :

א. היתרי הבניה במגרשים אלה מחוייבים באישור יועץ אקוסטיקה, בהתאם להוראות סעיף 6.4.1.1 האקוסטי המצורף לתכנית זו.

ב. העמדת כל מבנה במגרשים אלה תיעשה ככל הניתן בהרחקה מהכביש הצפוני ובהפניית איזורים לא רגישים לרעש לכיוון הכביש – באישור מהנדס העיר.

ג. בכל בקשה חדשה להיתר בניה יופיעו ע"ג התכנית להיתר הוראות הבינוי כמפורט בסעיפים 6.4.1 ו- 6.4.2 בדו"ח האקוסטי המצורף לתכנית זו, תחת הכותרת פרטי גמר מחייבים .

ד. לאחר קביעת מיקום מבני הציבור, גובהם וצורתם יבדקו השפעות הרעש מהם על בתי המגורים הצמודים.

ט. פסולת בניה :

1. פינוי פסולת הבניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון-התשנ"ט 1998).
תכנית הבינוי תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניין ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח.
העפר ופסולת הבניין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר עפ"י הנחיות המשרד לאיכה"ס ובהתאם לכל דין.
תנאי למתן היתר איכלוס – הגשת הקבלות מאתר ההטמנה ליחידה הסביבתית.
2. מילוי וחפירה – ככל שידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק 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.

י. בינוי חלקי במגרש :

במקרה של מימוש חלק מזכויות הבניה במגרש יש לפעול עפ"י הוראות סעיף 14.1.2

6.2 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. במידה וידרש חדר שנאים/מיתוג, חובה להתקינו בקומה תת קרקעית.
- ב. כל תשתית מערכת החשמל תהייה תת קרקעית. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עלילים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עלילים קיימים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
		ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו:
20.00 מ'	-	

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 25 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

כל עוד קו מתח עליון 161 חוצה על קרקעית את התכנית לא תותר בניית מגורים/מסחר/מבני ציבור בטווח של 25 מטר מציר הקו.

6.3 סידורי נכים

- א. סידורי נכים יהיו בהתאם להוראות החוק והתקנות התקפות בעת מתן היתרי בניה.
- ב. חובת ההתאמה תחול בבניה הציבורית ובבניה הפרטית, לרבות בתחום הפיתוח, הכל בהתאם להוראות החוק והתקנות.

6.4 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

6.5 הקצאות, הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים להפקעה לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

6.6 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה.
- 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.
- תנאי זה יחול גם על בעלי חלקות מקוריות שבהן סומנו מבנים להריסה, גם אם החלקה המקורית יועדה בתכנית לצרכי ציבור.
- ג. כל הוצאות בגין הריסת המבנים ופינוי המגרש, יחול על מבקש היתר הבנייה.

6.7 חלוקה ורישום

- א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה 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.
- 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.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- 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 וחיפץ.

6.8 החדרת מי נגר עילי

1. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
2. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

7. מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.


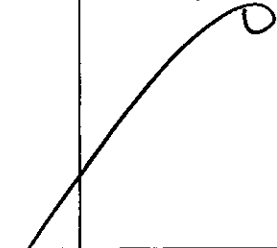
8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;"> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ועדת משנה לתכנון ולבניה רעננה</p> <hr/> <p>תכנית רענ / 2015</p> <p>בישיבה מס' 2005002 מיום 26.07.05</p> <p>הוחלט להאליץ להפקדה</p> <p>ש.מ"ת ע"פ תל"ת הו. החוזית</p> <p>יושב ראש</p> </div> <p>פרץ מהנדס</p>	ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
29.4.2012		עיריית רעננה	51309136	ועדה מקומית נאמג אלפבי	מגיש התכנית
	אריאל וטרמן 	עיריית רעננה	013197363	אדרי אריאל דב וטרמן, עיריית רעננה	עורך התכנית