

4000236919 - 1  
02.12

נבדק וניתן להפקיד: אשר

27.3.16  
25.9.16

החלטה הועדה המוזהבת / קשנה מ. 4.12.16

מינהל התכנון - מחוז מרכז 4/4/17

מחוז מרכז  
מחלקת התכנון והבנייה  
מחלקת התכנון והבנייה

תכנית מס' רע/720

מבא"ת 2006  
17 - 17

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התוכנית

תכנית מפורטת מס' רע/720

שם התכנית: התחדשות עירונית כנרת

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית מחוז מרכז

25-01-2017

נתקבל

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: רעננה

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="236 899 683 1190" data-label="Text"> <p>מינהל התכנון - מחוז מרכז חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 הישור תכנית מס' 720/רע הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 27.3.17 לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור מנהל מינהל התכנון יו"ר עדה המחוזית</p> </div>	

## דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מחדשת את המרקם העירוני, תשפר את תנאי המגורים של תושבי המקום ותביא לניצול מיטבי יותר של הקרקע.  
בשטח קיימים 3 בניינים, הכוללים 52 יח"ד המיועדים להריסה ובמקומם יבנו 5 בניינים הכוללים 154 יח"ד ושתי קומות חניה בתת הקרקע.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

התחדשות עירונית כגרת	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
רע/720	מספר התוכנית		
5,202 מ"ר		1.2 שטח התוכנית	
<ul style="list-style-type: none"> <li>מילוי תנאים למתן תוקף</li> </ul>	שלב	1.3 מהדורות	
מהדורה 8	מספר מהדורה בשלב		
12.12.16	תאריך עדכון המהדורה		
<ul style="list-style-type: none"> <li>תוכנית מפורטת</li> </ul>	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
<ul style="list-style-type: none"> <li>כן</li> <li>ועדה מחוזית</li> </ul>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p> <p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>לא רלוונטי</li> </ul>	לפי סעיף בחוק		
<ul style="list-style-type: none"> <li>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית.</li> </ul>	היתרים או הרשאות		
<ul style="list-style-type: none"> <li>תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית הנגזרת מתכנית זו בחלק מתחום התכנית.</li> </ul>	סוג איחוד וחלוקה		
<ul style="list-style-type: none"> <li>לא</li> </ul>	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

**1.5 מקום התוכנית**

<b>1.5.1 נתונים כלליים</b>		מרחב תכנון מקומי	רעננה
		קואורדינטה X	750,188
		קואורדינטה Y	677,500
<b>1.5.2 תיאור מקום</b>		שיכון ותיקים, רעננה	
<b>1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית</b>		רשות מקומית	רעננה
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
		נפה	פתח תקוה
<b>1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית</b>		יישוב	רעננה
		שכונה	שכונת ותיקים
		רחוב	כנרת, ברוכוב
		מספר בית	3-9,11 86

יפרסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7655	• מוסדר	חלק מהגוש	311	
			312	
			313	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

<b>1.5.6 גושים ישנים</b>	
מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלבנטי	לא רלבנטי

<b>1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות</b>	
מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
לא רלבנטי	לא רלבנטי

<b>1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית</b>
---

לא רלבנטי
-----------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
8.11.90	3813	תכנית זו אין בכוחה להוסיף זכויות בניה לתכנית זו, הכפיפות להוראות בלבד	שינוי	רע/2000
6.1.99	4719	תכנית זו אין בכוחה להוסיף זכויות בניה לתכנית זו, הכפיפות להוראות בלבד	שינוי	רע/292/1 א'

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	יגאל שמיע	7.9.16		17		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	יגאל שמיע	28.6.16	1		1:500	• מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מחוזית	יגאל שמיע	18.7.16	1		1:250	• מנחה	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	גי'אבר סאג'י	18.7.16	1		1:250	• מנחה	נספח תנועה וחניה
	ועדה מחוזית	נתי אפפל	6.6.16		11		• מחייב	סקר עצים

נספח הבינוי מחייב לעניין קוי בניין, מספר המבנים, גובה המבנים, המרחק בין המבנים והגישה לרבות הגישה לחניון בתת הקרקע, יתרת הפרטים ישארו מנחים.

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי התוכנית מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	מקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	shauli@ashli.co.il	09-7718605		09-7726177	התדהר 2 רעננה ת.ד. 4115	511739799	א.ש.ל.ג. חברה לבניה בע"מ				
	nir@s-michelson.com	09-7439082		09-7430903	אליעזר יפה 3, רעננה	510500911	ש.מיכלסון בע"מ				
	liranld5@gmail.com	09-7718605		09-7718601	התדהר 2, רעננה ת.ד. 4115	511499378	לי-דן והשקעות בבניה בע"מ				
יזם בפועל 1.8.2											
	shauli@ashli.co.il	09-7718605		09-7726177	התדהר 2 רעננה ת.ד. 4115	511739799	א.ש.ל.ג. חברה לבניה בע"מ				
	nir@s-michelson.com	09-7439082		09-7430903	אליעזר יפה 3, רעננה	510500911	ש.מיכלסון בע"מ				
	liranld5@gmail.com	09-7718605		09-7718601	התדהר 2, רעננה ת.ד. 4115	511499378	לי-דן והשקעות בבניה בע"מ				
בעלי עניין בקרקע 1.8.3											
דוא"ל	מקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	חוכרים	
			03-7632132	מנחם בגין 125 ת.ד. 7246 ת"א		ר.מ.ג.				• מדינה	
		054-4914717		כנרת 3 רעננה, (חלקה 311)			030576714		אליהו בן דוד	• חוכרים	
		054-4902323		האלה 1 גו חיים, (חלקה 312)			50686153		אשר אלון	• חוכרים	
		052-2934386		מאור יערי 17 תל אביב, (חלקה 313)			037344017		אייל צבס	• חוכרים	

26.12.16

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 7 מתוך 17

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
igal@galshamia.com	09-7718886	0544-238329	09-7718885	מאה ושישים 19 ת.ד. 155 רעננה			35998	51794782	שמיע יגאל	אדריכל	• עורך ראשי
oren@datamap.com	03-7516336		03-7541000	הירקון 67 בני ברק					קבוצת דטחמפ	מורד	•
saji@g-handasa.com	09-7992275	052-7344111	09-7991018	ת.ד. 58 טייבה			113130	034568717	גאבר סאג'י	מהנדס תנועה וחניה	*
rotemapf@netvision.net.il	09-7664005	050-533-9245	09-7664003	תעיש 24 חדר 41 כפר סבא	ח.פ. 512716341		23085		נ.א. אדריכלות נוף	אדריכל נוף	•



**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלבנטי	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

1. התחדשות עירונית במסגרת פינוי בינוי.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד חלקות בחלק מתחום התכנית, בסמכות הועדה המקומית לפי פרק ג' סעיף ז' לחוק התו"ב בחלק מתחום התכנית.
2. תוספת 102 יח"ד ובסה"כ 154 יח"ד.
3. בכל בניין יהיו 20% יח"ד קטנות שגודלן לא יעלה על 80 מ"ר כולל ממ"ד.
4. הריסת המבנים הקיימים.
5. בניית 5 בניינים בני 7 ו-8 קומות + קומת קרקע וקומת גג.
6. קביעת 2 קומות מרתף.
7. קביעת חנייה תת קרקעית.
8. תוספת זכויות והוראות בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתאריך				
1,848 מ"ר שטחים יעודיים למרפסות	17,491		+11,664.76	5,826.24	מ"ר	מגורים
	154		+102	52	מס' יח"ד	
	31		+31	0	מס' יח"ד קטנות	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח			תאי שטח		
מגורים ד	מגורים ד	מגורים ד	מגורים ד	מגורים ד	מגורים ד	מגורים ד	מגורים ד	מגורים ד
			מפיקות להוראות איחוד וחלוקה	1				
				2				

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

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
100%	מגורים ד	5,202	מגורים ג
100%	סה"כ	5,202	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
בינוי	
סטיה ניכרת	
חניה	
גיזון ופיתוח	
עודפי עפר	
זיקת הנאה	
ב. תנאי לאיכלוס, רישום הערת אזהרה ברשם המקרקעין בתא שטח 1, לענין זיקת הנאה למעבר כלי רכב לחנייה בחניון תת קרקעי בגוש 7655 חלקה 291	

1. א. גובה 0.00 יהיה מחייב ועפ"י התקנות.
- ב. לא תותר סגירת מרפסות ו/או שימוש אחר בשטחים אלו פרט למרפסות והדבר יהווה סטייה ניכרת.
2. הקלה לנושא: קווי בנין למגורים ולמרפסות, גובה מספר קומות ומספר יחיד יהווה סטייה ניכרת.
3. א. בתת הקרקע יוקם חניון תת קרקעי בשתי קומות עם זיקת הנאה למעבר לחניון בגוש 7655 חלקה 291. תגישה והמעברים בהתאם לנספח התנועה.
- ב. החניה תהיה תת קרקעית בתחום המגרש, לפי התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה ולא פחות מ-2 מקומות חניה ליחיד.
4. א. שטח הגיזון בתחום המגרשים למגורים לא יפחת מ-30%, עומק מילוי הקרקע מעל מרתפים לא יפחת מ-1.5 מ', על מנת להבטיח בית גידול רצוף לנטיעת עצים בוגרים.
- ב. בגבול הצפוני בתא שטח 1 ובגבול הדרומי בתא שטח 2 ינטעו שדרות עצים בוגרים בגמר הבנייה. ככל תינתן ישמרו העצים הבוגרים הקיימים בגבולות המגרש.
5. עודפי העפר שיווצרו במהלך עבודות הבנייה והפיתוח יפזרו לאחר שיוקצה לכך ע"י מנהלס העיר.
6. א. בתא שטח 1 תינתן זיקת הנאה למעבר כלי רכב לשישה לחניון התת קרקעי של חלקה 291 בגוש 7655.
- ב. תנאי לאיכלוס, רישום הערת אזהרה ברשם המקרקעין בתא שטח 1, לענין זיקת הנאה למעבר כלי רכב לחנייה בחניון תת קרקעי בגוש 7655 חלקה 291

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר**

**יגאל שמיע**  
 אדריכל ובוטל ערים  
 3598  
 חתימת אדריכל

תאריך: 12.12.16 תוכנית: התחדשות עירונית כנרת עורך התכנית: יגאל שמיע תוכנית מספר: רע/720

אזורי	צדדי	צדדי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (%)	סה"כ אחוזי בניה (%)	שטחי בניה (מ"ר)		סה"כ שטחי בניה	שטח מכלל הקובעות	שטח עיקרי	שטח שירות	מפלס לפניסה הקובעות	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד
				מתחת לקובעות	לפניסה הקובעות					שירות	עיקרי								
6.0	3.0	4.0	5.0	4	52	52	120	416.16 (2)*	5,826.24 (1)*	311,312,313	5,202	311,312,313	מגורים ג						

הערות: (1) ע"פי רע/2000 (28% ב-4 קומות על גבי עמודים) + רע/2921/N (2) שטחי שירות- לפי רע/2000 - (8% בניה בקומת עמודים מפולשת + מעליות)

**מצב מוצע**

אזורי	צדדי	צדדי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	מספר יח"ד	מספר ציפיות לדונם נטו	סה"כ אחוזי בניה (%)	שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מס' תח' שטח	יעוד
				מתחת לקובעות	לפניסה הקובעות							שירות	עיקרי		
6.0 (8)(6)	3.0 (8)	5.0 (8)	2.0 (8)(5)	2 (8)	55.0	90	29	610.60	19,222	6,296 (3)	2,702 (2)	10,224 (1)(9)	3,148	1	מגורים ד
6.0 (8)(7)	3.0 (8)	3.0 (8)	2 (8)	2 (8)	55.0	64	31	645.52	13,259	4,108 (3)	1,884 (2)	7,267 (1)(10)	2,054	2	מגורים ד

## הערות כלליות:

- זכויות הבניה למגורים המפורטות בתכנית הם הזכויות הכלולות לתכנית שבתוקף ולא ניתן יהיה להוסיף זכויות נוספות מכח תכניות אחרות ואו כוללות החלות על שטח התכנית.
- בתא שטח 1 יותר לבנות 3 מבנים. גובה כל מבנה בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
- בתא שטח 2 יותר לבנות שני מבנים.

## הערות לטבלה:

- (1) בכל בנין יהיו 20% יחיד קטנות שגודלן לא יעלה על 68 מ"ר שטח עיקרי.
- (2) שטח שירות - בקומת הקרקע: מבוואה, ח. מדרגות, ח. אשפה ומבני עזר: 90.0 מ"ר. מבוואה וח. מדרגות קומתיים: 52.0 מ"ר וממ"ד 12.0 מ"ר ליח"ד
- (3) בקומות המרתף יהיו כל מקומות החניה, 2 חניות לדירה. כמו כן ימוקמו כל מבני העזר כגון מאגר מים חדרי משאבות, ח אגרסור וכי' בנוסף, ניתן לבנות מחסן דירתי בשטח של 6.0 מ"ר לדירה.
- (4) הגובה לא כולל גובה הנדרש למתקנים טכניים ומערכות על הגג.
- (5) קו בנין 0.0 מ' למרפסות
- (6) קו בנין 5.0 מ' למרפסות
- (7) קו בנין 5.0 מ' למרפסות
- (8) קו בנין למרתפים בקו מתווה גבולות המגרש.
- (9) כי מתוכנן 1080 מ"ר הינם שטחים עירוניים למרפסות לפי הישוב של 12 מ"ר לכל מרפסת. כל יוניד יהווה סטייה ניכרת. ככל שיהיו דירות גן, אלו לא ידרשו למרפסת העורך יבוטל.
- (10) כי מתוכנן 768 מ"ר הינם שטחים עירוניים למרפסות לפי הישוב של 12 מ"ר לכל מרפסת. כל יוניד יהווה סטייה ניכרת. ככל שיהיו דירות גן, אלו לא ידרשו למרפסת העורך יבוטל.

**6. הוראות נוספות****6.1 היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

**6.2 נגישות**

מתן היתרי בניה יותנה בעמידה בדרישות מתן נגישות לאנשים עם מוגבליות.

**6.3 עצים בוגרים**

תנאי להיתר בניה על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של" עץ או קבוצת עצים להעתקה" או " קבוצת עצים לעקירה"

יחולו ההוראות כפ שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:

- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח - אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ כפי שידרש.
- תנאי להיתר בניה: התניית הנחיות לשימור העצים בשטח, בכפוף להעתקה בלווי אגרונום על פי מפרט טכני מתואם, בכפוף למימוש חליפי - בקבלת כתב התחייבות ובכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.
- קו בנין לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות

**6.4 חומרי גמר**

כל חומרי הגמר החיצוניים בבניה יהיו מחומר עמיד וקשיח, לא יותר שימוש בפסיפס וטיח חיצוני.

**6.5 פיתוח שטח ותנאי להיתרי בניה**

- תנאי להוצאת היתר בניה: הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור מהנדס הוועדה המקומית
- הוצאת היתרי הבניה באזור מגורים ד', מותנה באישור הוועדה המקומית לתוכנית בינוי שתכלול העמדת בניינים, הסדרי חניה ושטחי גינון.
- תנאי להיתר בניה: ישוקם אזור החניון הציבורי בחזית רחוב בורוכוב שיפגע עקב הכניסה לחניונים.
- כל היתרי הבניה במגרשי המגורים בתחום תכנית זו ינתנו בכפוף להוראות תו תקן 5281 לבניה ירוקה.
- תנאים להיתר בניה יהיו קבוע במסמכי התקן התקף בעת הגשת הבקשה.
- תנאי למתן אכלוס: אישור מכון התקנים על עמידה בכל דרישות התקן וזכאות תו תקן.
- לעת מתן היתרי הבניה, יבחן מיקום המזגנים ואוורור המרתמים כך שכלל הניתן לא יופנו לכיוון צמודי הקרקע.
- תנאי להיתר בניה חיבור לביוב עירוני.
- תנאי להוצאת היתר בניה עפ"י תכנית רע/720 הינה הוצאת היתר בניה ע"פי תכנית רע/719
- תנאי לקבלת היתר בניה, יוגשו חישובים ע"י מתכנן שלד המבנה המראים את עמידות המבנה בזמן רעידות אדמה ע"פי התקן הישראלי לרעידות אדמה.

**6.6 איחוד וחלוקה**

- תנאי להיתר בניה אישור תכנית איחוד וחלוקה לתא שטח I בלבד לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב, בסמכות ועדה מקומית.
- לתא שטח 2 ניתן להוציא היתרי בניה מכה תכנית זו.

**6.7 ת.צ.ר.**

- לאחר אישור תכנית איחוד וחלוקה לתא שטח I, תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יו"ר ועדה מקומית כתואמת את התכנית.
- תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למינהל כהגדרתו בפקודת המידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה-1965.

**6.8 הריסת מבנים קיימים**

- מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה יהנו מבנה/גדר המיועדים להריסה.
- כל הוצאות בגין הריסת המבנים ופינוי המגרשים יחול על מבקש ההיתר.

**6.9 חברת אחזקה**

למתחם תוקם חברת אחזקה אשר תתחזק את הרכוש המשותף בבניין לרבות השטחים הפתוחים המיועדים לגינון, חניה, חניונים, חצרות, מעברים המשותפים מערכות ושטחים משותפים כתנאי להיתר בניה.

<b>6.10 הנחיות סביבתיות</b>	
<b>רעש:</b>	
1.	כתנאי להיתר בניה יוגש ליחידה האזורית לאיכות הסביבה בשרון, דוח אקוסטי, הסוקר את מתקני המיזוג והאיזורור של החניונים התת קרקעיים ומקורות הרעש הפוטנציאליים הנוספים במבנים, ומפרט את האמצעים האקוסטיים שיינקטו כדי לעמוד בתקנות הרעש.
2.	מערכת המיזוג ימוקמו כך שלא ייווצרו מטרדי רעש לבנייני המגורים הגובלים.
3.	גנרטור חירום, במידת הצורך, ימוקם בקומות החנייה התת קרקעיות.
<b>אוויר:</b>	
1.	פתחי יציאת אוויר ממרתפי החנייה בקומת הקרקע ימוקמו רחוק ככול שניתן מפתחי יחידות הדיור ובאישור היחידה האזורית.
2.	כתנאי להיתר בניה יוגשו תכניות אוורור החניונים התת קרקעיים לאישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה בשרון.
<b>פסולת:</b>	
תכנון חדרי האצירה ופינוי הפסולת יעשה ע"פ הנחיות מחלקת התברואה בעיריית רעננה.	
<b>פינוי פסולת ועודפי עפר:</b>	
1.	למניעת מטרדים מפסולת הבניין שתיווצר במהלך הבנייה יש לאצור את הפסולת בתחום שטח התכנית ולפנותה לאתר מאושר לקליטה, טיפול, מחזור או סילוק פסולת בניין.
2.	כתנאי להיתר בניה יוגש לוועדה המקומית לתו"ב הסכם התקשרות לקליטת פסולת בנייה באתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה, וזאת בהתאם להצהרת המבקש על כמות פסולת הבנייה.
3.	תנאי לקבלת טופס 4 הצגת קבלות המעידות על פינוי הפסולת/עודפי העפר לאתר מורשה כנדרש.
4.	הצבת מגרסה ניידת לגריסת פסולת בניין מהריסות המבנים תתאפשר אך ורק בכפוף לאישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה בשרון. בכל מקרה, הפעלת מגרסה ניידת מחויבת ברישיון עסק בר תוקף, ובנקיטת אמצעים למניעת מטרדים סביבתיים.
<b>אסבסט:</b>	
במסגרת התכנית קיימים מבנים להריסה, יש לבדוק נוכחות אסבסט במבנים. במידה ונמצא אסבסט, יש להטמיע את ההנחיות הבאות:	
1.	בהיתר הבנייה יכתב כי "פירוק ופינוי האסבסט יתבצע רק לאחר קבלת היתר לעבודות אסבסט מהממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשס"א - 2011."
2.	לקבלת היתר לעבודות אסבסט יש לפנות לקבלן ומפקח אסבסט שרישיונם בתוקף, מתוך "מרשם העוסקים באסבסט" המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.
<b>מניעת מטרדים בשלב הבנייה:</b>	
לאור קרבת מתחם התכנית למבני מגורים קיימים, יש להטמיע את ההנחיות הבאות למניעת מטרדי רעש ואבק:	
<b>מניעת רעש בזמן הבנייה:</b>	
1.	כל ציוד הבנייה באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בנייה), תשל"ט, 1979 ולא יעלה על 80dB (A)
2.	אין להפעיל מערכת כריזה באתר זה למעט מקרי חירום. ההתקשרויות באתר יבוצע בעזרת מכשירי קשר.
3.	שעות העבודה באתר יקבעו בהתאם להנחיות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), 1990.
<b>מניעת מטרדי אבק בזמן הבנייה:</b>	
1.	יותקנו שררולי העברת פסולת בנייה ודרכם תשונע הפסולת מהמבנה אל אזור האצירה.
2.	המשאיות היוצאות משטח האתר יכוסו למניעת אבק בין אם הן טעונות בפסולת ו/או חומרי בניין אחרים הגורמים לפיזור חלקיקים או אבק.
3.	יש לדאוג למניעת אבק בזמן חפירה ו/או קידוח בכל דרך אפשרית. צמצום פליטת אבק מפעולת הקידוח ייעשה על ידי שימוש במכונות קידוח מצוידות בקולטי אבק או בכל אמצעי אחר אשר ימנע פליטת אבק במשך הקידוח.
<b>6.11 ניקוז מי נגר עילי</b>	
התכנית ממוקמת באזור א' עפ"י תמ"א 4/ב/34 באזור זה יותרו 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').	
ניתן יהיה להותיר 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. כדי להבטיח בין השאר, קליטה, שהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.	
<b>6.12 סיכונים ססמיים</b>	
המבנה יבנה בהתאם לת"י 413, כתנאי לקבלת היתר בניה, יוגשו חישובים ע"י מתכנן שלד המבנה המראים את עמידות המבנה בזמן רעידות אדמה עפ"י התקן הישראלי לרעידות אדמה.	

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

**7.2 מימוש התוכנית**

ככל שלא יוצא היתר בניה ראשון תוך 10 שנים התכנית תתבטל.



**8. חתימות**

	<b>שם:</b> ש.מיכלסון בע"מ א.ש.ל.י. חברה לבניה בע"מ לי-רן יזום והשקעות בבניה בע"מ	<b>מגיש התוכנית</b>
<b>חתימה:</b>	20.1.17 יזום והשקעות בבניה בע"מ	
<b>חתימה:</b>		

<b>תאריך:</b> 3.1.17	<b>חתימת שמייע</b> אדריכל זבנה ערים מס' רשיון 35998	<b>שם:</b> יגאל שמייע- <b>אדריכל</b>
<b>מספר תאגיד:</b>		<b>תאגיד:</b>
<b>עורך התוכנית</b>		

<b>תאריך:</b> 20.1.17	<b>חתימת ש.מיכלסון בע"מ</b> א.ש.ל.י. חברה לבניה בע"מ לי-רן יזום והשקעות בבניה בע"מ	<b>שם:</b> ש.מיכלסון בע"מ א.ש.ל.י. חברה לבניה בע"מ לי-רן יזום והשקעות בבניה בע"מ
<b>תאריך:</b>	<b>חתימה:</b>	
<b>יזם בפועל</b>		

<b>תאריך:</b>	<b>חתימה:</b>	<b>שם:</b> מנהל מקרקעי ישראל
<b>תאריך:</b>	<b>חתימה:</b>	<b>שם:</b> רשות הפיתוח
<b>תאריך:</b>	<b>חתימה:</b>	<b>שם:</b> עיריית רעננה
<b>תאריך:</b>	<b>חתימה:</b>	<b>שם:</b> אליהו בן דוד ואחרים עפ"י יפויי כח.
<b>תאריך:</b>	<b>חתימה:</b>	<b>שם:</b> אשר אלון ואחרים עפ"י יפויי כח.
<b>תאריך:</b>	<b>חתימה:</b>	<b>שם:</b> אייל צבס ואחרים עפ"י יפויי כח.
<b>בעל עניין בקרקע</b>		