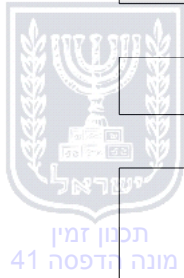


הוראות התכנית

תכנית מס' 416-0150110

רע/728 - מרכז גולן - פינוי בינוי



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

מרכז גולן הינו מרכז מסחרי הממוקם בחלקו המערבי של המעי"ר, בשליש המערבי של רחוב אחוזה, בצומת עם רחוב הגדוד העברי, על חלקה 410 בגוש 6579.

המרכז נבנה בתחילת שנות ה-70 ע"י משפחת גולן וכולל מבנה בגובה שתי קומות לשימושי מסחר ותעסוקה, על גבי קומת חניון אחת על כלל שטח המגרש. הבניין אינו ממצה את הפוטנציאל הגלום במיקומו לאורך חזית רחוב אחוזה, שהינו רחוב עירוני ראשי.

מטרת תכנית זו הינה נטילת חלק בהתחדשות רחוב אחוזה באמצעות הריסה ובניה מחדש של מרכז גולן כמבנה חדשני ואיכותי בעירוב שימושים של מסחר, תעסוקה ומגורים.

בהתאם קובעת התכנית שינוי יעוד הקרקע מאזור מסחרי ליעוד מעורב של מגורים מסחר ותעסוקה, הגדלת השטחים העיקריים וקביעת מספר יחידות הדיור המותרות.

הבינוי מגדיר רחבה פתוחה ואיכותית בצמוד לרחוב אחוזה לטובת המשתמשים במתחם ולרווחת כלל הציבור. תכנון זמין מונה הדפסה 41

המבנה, הממוקם לאורך דפנות המגרש הצפונית והמזרחית, כולל קומת קרקע וקומה ראשונה ליעודי מסחר מונה הדפסה 41 ותעסוקה ומעליהן שלושה מבנים נפרדים למגורים. סה"כ גובה הבניה הינו 9 קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רע/728 - מרכז גולן - פיננסי בינוי

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

416-0150110

מספר התכנית

3.210 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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	187508
קואורדינאטה Y	676653

1.5.2 תיאור מקום

צומת הרחובות אחוזה והגדוד העברי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רעננה - חלק מתחום הרשות: רעננה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רעננה	אחוזה	198	

מע"ר

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6579	מוסדר	חלק	410	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/11/1974		2057	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רע/1/57 ממשיכות לחול	שינוי	רע/1/57
16/08/1979		2559	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רע/1/57/ד ממשיכות לחול	שינוי	רע/1/57/ד
10/04/1986		3322	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רע/1/57/ח ממשיכות לחול	שינוי	רע/1/57/ח
08/11/1990	450	3813	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רע/2000 ממשיכות לחול	שינוי	רע/2000
14/10/2002	170	5119	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רע/מק/1/284 ב ממשיכות לחול ולא ניתן להוסיף מכוחה זכויות נוספות.	שינוי	רע/מק/1/284/ב

הערה לטבלה:

הערה כללית לטבלה - לא ניתן יהיה להוסיף זכויות נוספות מכח תכניות כוללות מאושרות ומעבר למפורט בטבלה מס' 5 בתכנית זו



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אדר סקר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אדר סקר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		17/03/2016	אדר סקר	19/01/2016			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח הבינוי מחייב למספר הקומות המותרות וגובה הקומות, המבנים העיליים שיוקמו והמרחקים המינימליים ביניהם וגודל ומיקום הרחבה הציבורית בזיקת הנאה על הצומת	03/08/2017	אדר סקר	18/02/2016	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		07/06/2017	עירד שרייבר	02/02/2016		1: 250	מנחה	תנועה
לא		20/02/2016	אדר סקר	18/02/2016		1: 250	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	דובב גולן			כפר מונש	(1)		04-6217742		dovevgo@gmail.com
	פרטי	עודד גולן			חרוצים	הרימון	16	09-7743623		nof@dedig.co.il
	פרטי	עופר גולן			הוד השרון	חטיבת גולני	12	09-7460242		ogol@texteam.co.il
	פרטי	רוית וינטרוב - גולן			רעננה	מכבי	32	09-7745205		golan.center@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: משק 38.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	דובב גולן			כפר מונש	(1)		04-6217742		dovevgo@gmail.com
בעלים	עודד גולן			חרוצים	הרימון	16	09-7743623		nof@dedig.co.il
בעלים	עופר גולן			הוד השרון	חטיבת גולני	12	09-7460242		ogol@texteam.co.il
בעלים	רוית וינטרוב - גולן			רעננה	מכבי	32	09-7745205		golan.center@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ובעלי עניין שונים ע"פ נסח טאבו

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אדר סקר	113057	אור פלטפורם בע"מ	תל אביב- יפו	לבונטין	18	03-5607780	03-5607781	addar@ur- platform.com
אדריכל	אדריכל	ענת אילון	37679	ענת אילון אדריכלים בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	7	03-6114199	03-6120931	archteam@ne tvision.net.il
	מודד	לאוניד לייפמן	832	לייפמן לאוניד בע"מ	פתח תקוה	פרישמן דוד	1	03-9310021	077-4959820	llmoded@za hav.net.il
אדריכל נוף	אדריכל	גילי קריביצקי	109080	דדי גולן אדריכלות נוף	רעננה	אחוזה	198	09-7743623	09-7717489	nof@dedig.c o.il
	יועץ תחבורה	עירד שרייבר	12244	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	irad@dgsh.co .il



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

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

פינוי בינוי להקמת פרויקט מסחר משרדים ומגורים על רחוב אחוזה

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

1. פינוי ובינוי - הריסת המבנים הקיימים ובינוי חדש.
2. שינוי יעוד ממסחר ליעוד מגורים, מסחר ותעסוקה.
3. קביעת שימושים ותכליות.
4. קביעת שטחי בניה עיקריים מעל הקרקע ובתת הקרקע. תוספת 8,052 מ"ר למגורים ותוספת 1,603 מ"ר למסחר ותעסוקה.
5. קביעת הוראות בינוי להקמת 66 יח"ד בשלושה מבני מגורים מעל קומת מסחר ומשרדים.
 - א. 20% מהדירות יהיו יח"ד בשטח של עד 75 מ"ר שטח עיקרי ושטח השירות בתוך הדירה.
 - ב. קומת הקרקע מסחרית קומה ראשונה למשרדים ומעליהן 7 קומות למגורים בשלושה מגדלים.
 - ג. מתחת למפלס הכניסה הקובעת יבנו עד 4 קומות מרתף.
6. הגדרת קווי בנין.
7. הגדרת רחבה עירונית עם זיקת הנאה לכלל הציבור.
8. הסדרת דרכי גישה למתחם ולמגרש הסמוך לו ממזרח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

3.21

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	13		+13		יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
	66		+66		יח"ד	מגורים (יח"ד)
מתוכם 792 מ"ר למרפסות בלבד.	8,052		+8,052		מ"ר	מגורים (מ"ר)
שטחי המסחר המוצעים כוללים 1000 מ"ר בתת הקרקע	2,400		+153	2,247	מ"ר	מסחר (מ"ר)
משרדים	1,450		+1,450		מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	831
מגורים מסחר ותעסוקה	410

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים מסחר ותעסוקה	410
זיקת הנאה	מגורים מסחר ותעסוקה	410
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים מסחר ותעסוקה	410
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	831
מבנה להריסה 2	מגורים מסחר ותעסוקה	410
רצועת מתעני	מגורים מסחר ותעסוקה	410

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי	3,210	100
סה"כ	3,210	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	51.14	1.59
מגורים מסחר ותעסוקה	3,163.89	98.41

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	3,215.04	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מוצעת
4.1.1	שימושים עבור הרחבת המדרכה
4.1.2	הוראות
א	זרכים המדרכה תשתלב עם הרחבה העירונית תכנונה יעשה במקשה אחת תוך הבטחת הרצף ומתן פתרונות לתשתיות והטמנתן לצורך זה
4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים א. דירות למגורים בקומות טיפוסיות 2-7 ודירות למגורים בקומת הגג - קומה 8. ב. שימושים למסחר בקומת הקרקע ובקומת המרתף. ג. משרדים בקומה ראשונה ובחזיתות אחוריות בקומת הקרקע לבעלי מקצועות חופשיים ונוספים. ד. ספא וחדר כושר, לא ימוקמו בקומות המגורים. ה. מרתפי חניה תת קרקעית. ו. שטחי אחסנה בקומות המרתף.
4.2.2	הוראות
א	מרתפים 1. תותר הקמה של עד 4 קומות מרתף בגבולות המגרש (קו בניין 0) 2. קומת המרתף העליונה תכלול מעבר לכלי רכב למגרש 420. בשטח המעבר תרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב, כמפורט בסעיף 6.3 3. שטחי פריקה וטעינה למסחר ימוקמו בקומת המרתף העליונה בלבד. 4. מערכות פינוי האשפה ימוקמו בקומת המרתף העליונה בלבד. מערכות פינוי האשפה לשימושי המסחר והתעסוקה יופרדו ממערכות פינוי האשפה של המגורים. 5. שטחים עיקריים בקומת המרתף העליונה ישמשו למסחר בלבד ויבואו במנין שטחי המסחר המירבי כמפורט מסעיף 5. 6. גובה קומת מרתף החניה העליונה יקבע במסגרת הבקשה להיתר הבניה בהתאם לחתך המערכות הטכניות ודרישות פריקה, טעינה ופינוי האשפה. 7. יותרו שטחי אחסנה בקומות המרתף לשימוש הדיירים כולל מחסנים דירתי. יש להצמיד לכל יח"ד מחסן בשטח 6 מ"ר ברוטו.
ב	עיצוב פיתוח ובינוי 1. יוקם מבנה בגובה שתי קומות בעל חזיתות תואמות את השימושים, התוחם רחבה עירונית פתוחה לרווחת הציבור. מעליו יוקמו שלושה מבני מגורים נפרדים בגובה שש קומות ועוד קומה בנסיגה. 2. קומת הקרקע והקומה הראשונה יכללו שימושים למסחר ולתעסוקה. לא תותר הקמת דירות למגורים בקומות אלו. 3. בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב אחוזה יקבע מעבר מקורה, בהתאם לנספח העיצוב העירוני של תכנית רע/3000. 4. גג קומת המשרדים ישמש כמרפסת לא מקורה לדירות הקומה הראשונה ויכלול פיתוח נופי על

מגורים מסחר ותעסוקה	4.2
<p>פי הנחיות העיצוב האדריכלי כמפורט בסעיף 6.6.1.</p> <p>5. שטח הרחבה העירונית יהיה כ-759 מ"ר. הרחבה תהיה פתוחה ונגישה לציבור הן מרחוב אחוזה והן מרחוב הגדוד העברי והיא תהיה במפלס הרחוב וברצף המשכי לו. עיצוב סופי של הרחבה יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי, כמפורט בסעיף 6.9.1. בכל שטח הרחבה תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל כמפורט בסעיף 6.10.</p> <p>6. פיתוח נופי של הרחבה הפתוחה המוגדרת על ידי הבינוי יהיה בהתאם להנחיות תכנית העיצוב האדריכלי למתחם כמפורט בסעיף 6.6.1.</p> <p>7. המרחק בין מבני המגורים העליונים לא יקטן מ 6 מטרים.</p> <p>8. קומת המגורים האחרונה תהיה בנסיגה שלא תפחת מ 2 מטרים לכיוון הרחובות אחוזה והגדוד העברי.</p> <p>9. תותר הקמת מרפסות של עד 1.6 מטרים מעבר לקווי הבניין המותרים בנוסף לשטחים המאושרים בתכנית זו. לכל דירה תתווסף מרפסת בשטח 12 מ"ר בממוצע, ומקסימום 14 מ"ר.</p> <p>10. גובה המבנים הינו תשע קומות בגובה כולל של עד 33.5 מטרים ממפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>11. גובה קומות למסחר ולמגורים יהיו יחדיו 6.6 מטר וגובה קומת מגורים טיפוסית עד 335 ס"מ ברוטו.</p> <p>12. גובה ברוטו של קומת הגג יכלול את החדרים הטכניים, ויקבע במסגרת הבקשה להיתר בהתאם לחתך המערכות הנדרשות ובכל מקרה בגובה המינימלי הנדרש.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. הקמת ספא וחדר כושר תותר בהתאם לחוק התכנון והבניה ובהתאם להנחיות עיריית רעננה.</p>	ג



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 (3) 66	תכסית (% מתא שטח) 45	אחוזי בניה כוללים (%) 290.2	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר) 3163.89	תאי שטח 410	שימוש מגורים	יעוד מגורים מסחר ותעסוקה	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי 3163.89
								ש"ח	עיקרי	ש"ח	עיקרי					
4	4	4	7 (4)	33.5	21	45	290.2	9182			(2) 1130	(1) 8052	3163.89	410	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
4	4		2 (4)	33.5		61	109	3450			600	2850	3163.89	410	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
0	0	4					410.9	13000	12000	(8) 1000			3163.89	410	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

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

רוחב מזערי חזית של תא שטח (מטר)	חניה-כלול בסך השטחים (%)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
		קדמי	אחורי			
		0 (6)	4 (5)	410	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
		5 (7)	4 (5)	410	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
		0 (9)	0 (5)	410	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

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:

א. שורה אחרונה בטבלה מתייחסת לשטחים בתת הקרקע

ב. שטחי שירות עיליים כוללים בין היתר:

1. מבואות, מסדרונות, מדרגות ומעליות

2. חדרי שירות ומרחבים מוגנים

3. מחסנים בקומת המסחר והתעסוקה לשימושים אלה בלבד

4. שירותים ציבוריים בקומות המסחר והמשרדים

ג. שטחי שירות תת-קרקעיים כוללים בין היתר:

1. חניה

2. רחבות תפעוליות, כולל אשפה, אחסנה וכל הנדרש ע"פ חוק

3. מחסנים דירתיים וכן לשימושי מסחר ותעסוקה בכל קומות החניון

4. מתקנים טכניים

ד. לא ניתן יהיה להוסיף זכויות נוספות מכח תכניות כוללות ומאושרות ומעבר למפורט בטבלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 792 מ"ר מתוך השטח העיקרי, הוא עבור מרפסות בלבד, שטח כל מרפסת לא יהיה יותר מ- 14 מ"ר.

(2) בקומות המגורים בלבד.

(3) 20% מסך יחידות הדיור יהיו בשטח כולל של 75 מ"ר. ככל שהדירות הקטנות יכללו ממ"ד ולא ממ"ק, כפי שהוצג בנספח הבינוי, שטחי הדירה- 75 מ"ר יכללו את הממ"ד.

(4) קומות קרקע+ 7 קומות+ קומת גג חלקית ששטחה לא יעלה על מחצית שטח הקומה שתחתיה, בסך הכל 9 קומות.

(5) קדמי - לרחוב הגדוד העברי.

(6) לרחוב אחוזה

בקומה שנייה ושלישית - 0 מ'

בקומה רביעית עד שישית כולל - 3 מ'

בקומה שביעית ומעלה - 6 מ'.

(7) לרחוב אחוזה -

קו בניין 5 מ' בקומת הקרקע וקומה ראשונה, לקביעת מעבר מקורה בקומת הקרקע.

(8) שטחים עיקריים בתת הקרקע יהיו למסחר בלבד. לא ניתן לניידם אך אין חובה לממשם וניתן במקום, למקם בקומת מרתף זו חניות..

(9) לרחוב אחוזה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי	כל חומרי הגמר בבניה יהיו מחומר עמיד וקשיח ובאישור אדריכל העיר. לא יותר שימוש בטיח חיצוני או פסיפס לסוגיהם, למעט בתחתית מרפסות בולטות ובמצללות.
6.2	בניה ירוקה	כל היתרי הבניה בתחום תכנית זו ינתנו בכפוף להוראות תקן 5281 לבניה ירוקה. תנאים להיתר בניה יהיו כקבוע במסמכי התקן התקף בעת הגשת הבקשה. תנאי למתן אישור איכלוס - אישור מכון התקנים לעמידה בכל דרישות התקן וזכאות תו תקן.
6.3	הפקעות ו/או רישום	השטח ביעוד דרך יופקע וירשם ע"ש הרשות המקומית בהתאם לדין.
6.4	ניהול מי נגר	מי הנגר העילי יטופלו בתחום המגרש. 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 על ידי התקנת מתקני החדרה, בתחומי המגרש, כגון בורות חילחול, קידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
6.5	שמירה על עצים בוגרים	הדקלים המסומנים בתשריט יועתקו למשתלת "ירוק עתיק" במושב נוה ירק לשתילה חוזרת בפרוייקט העתידי. סה"כ 8 יחידות.
6.6	מרחבי תכנון גובלים	א. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תאום עם חברת נת"ע, בשלב תכניות להיתר. ב. בכפוף לחתימת הסכם בין חברת נת"ע ליזם הבקשה להיתר תותר, בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע, הקמת עוגנים זמניים-פולימריים בלבד, לתוך תחום רצועת המסילה, בעומק שלא יפחת מ 5- מ' מתחת למפלס הקרקע. בתום ביצוע יוודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם חברת נת"ע. בעת הקמת/ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכדומה. ג. תנאי למתן היתר יהיה תאום עם חברת נת"ע.
6.7	סידורים לאנשים עם מוגבלויות	סידורים לאנשים עם מוגבלויות יהיו בהתאם להוראות החוק והתקנות התקפות בעת מתן היתר בניה.
6.8	פסולת בניין	א. פסולת בניין, הריסה ועודפי העפר בזמן הקמת המבנה ותפעולו יפנו לאתר מוסדר ומורשה על פי חוק. ב. תנאי להיתר בנייה, הצגת כמויות פסולת והסכמי התקשרות עם אתרי קצה לטיפול.

<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>ג. תנאי לקבלת טופס 4 ולקראת אכלוס המבנה יציגו החברות המבצעות ליח"ס/למהנדס הוועדה ומי מטעמו קבלות המעידות על פינוי הפסולת/עודפי העפר לאתר מורשה כנדרש.</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>1. אישור תכנית עיצוב אדריכלי לכלל שטח התכנית, בסמכות מהנדס העיר, בקני"מ 500:1 לפחות, אשר תכלול התייחסות לנושאים הבאים: העמדת המבנים, מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע, גובה המבנים, נסיגות בקומות העליונות, חתכים וחזיתות עקרוניים, חזיתות מסחריות, מיקום ותוואי סופי של הכיכר העירונית. כמו כן תפרט התכנית עבודות פיתוח ונוף, בתי גידול, נטיעות עצים בוגרים, עבודות תשתית, פתרון החדרת מי נגר עיליים, סידורי תנועה וחניה עקרוניים, וכל פרט אחר אשר ידרש על ידי מהנדס העיר.</p> <p>2. יותנה בהיתר הבניה כי תנאי מוקדם לבניית שלושת מבני המגורים העיליים הוא פינוי המרכז הקיים מדייריו ומחזיקיו, הריסת כל הבינוי הקיים בתחום המגרש, הקמה של חניון תת קרקעי על פי תקן חניה בתוקף, והקמת שתי קומות מלאות של מסחר ותעסוקה אשר יהוו מסד למבני המגורים העיליים.</p> <p>3. היתר הבניה יכלול סימון להריסה של כל הבינוי הקיים במגרש.</p> <p>4. היתר הבנייה יותנה בקבלת חו"ד לשכת הבריאות נפת פ"ת להיתר בנייה עבור מסחר ומשרדים.</p> <p>5. היתר הבנייה יותנה באישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבה שתתוכנן במקשה אחת עם המרחב הציבורי ותוך הבטחת הרצף במעבר למרחב הציבורי הגובל בה: המדרכות ברחובות אחוזה והגדוד העברי ותוך מתן פתרונות לתשתיות ע"י הטמנת/הסתרתן בשטחים ציבוריים.</p> <p>6. היתר הבנייה יותנה בהכנת חו"ד סביבתית שתתייחס למניעת מפגעים הנובעים מהריסת הבינוי במגרש ולמתן הנחיות למניעת מטרדים עלולים לנבוע מעירוב השימושים במבנה וכן בהתאם להנחיות נוספות שיתקבלו מהוועדה המקומית.</p> <p>7. היתר הבנייה יותנה בהתייחסות לתנאים הבאים:</p> <p>א. אופן הכניסה לחניה ולקומות שמעל לחזית המסחרית כך שהכניסות לא יפריעו לרצף החזית המסחרית לאורך הרחוב.</p> <p>ב. אופי חלונות הראווה.</p> <p>ג. אפשרויות המעבר של הולכי הרגל ברחוב ואל החזית המסחרית.</p> <p>ד. אופי השילוט ואופן התקנת המערכות הטכניות ברחוב.</p> <p>8. היתר הבנייה יותנה בתאום עם חברת נת"ע.</p>	
<p align="center">זיקת הנאה</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>1. בכל שטח הרחבה העירונית תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור בקומת הקרקע. שטח זיקת ההנאה, כמו גם המיקום והתוואי, יקבעו במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי, כמפורט בסעיף 6.1.</p> <p>2. במקום המסומן בתשריט מצב מוצע, תרשם זיקת מעבר לרכב במפלס הירידה לחניון, למעבר כלי רכב לחניון בחלקה 420.</p> <p>3. זיקות ההנאה יירשמו ברשם המקרקעין, כתנאי למתן היתר בנייה.</p>	
<p align="center">דרכים תנועה ו/או חניה</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>1. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש בלבד, לכל השימושים המבוקשים.</p> <p>2. מקומות החניה יותרו בתת הקרקע בלבד.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

6.11	דרכים תנועה ו/או חניה
	<p>3. מספר מקומות החנייה לרכב, לאופניים ולאופנועים יקבע בהתאם לתקן הארצי התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>4. החניות הנדרשות למסחר על פי התקן בעת מתן היתר יהיו חניות ציבוריות.</p> <p>5. בתחום מרתף החנייה יתווספו מעבר לתקן 20 מקומות חנייה לרכב לא מוצמדות לכלל הציבור.</p> <p>6. החנייה למגורים תופרד מהחנייה למשרדים ומסחר ומהחניות הציבוריות.</p>
6.12	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותיגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תמומש במלואה	



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



נספח מצב מאושר עפ"י תכנית רע/2000
לתכנית מס' 416-0156110 רע/728 – מרכז גולן



קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה ב %				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
צידי צפוני	צידי מזרחי	קידמי לרחוב הגדוד העברי	קדמי לרח' אחוזה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
3	3	5	5	1	2	12.85 מ'	44%	-	-	70.0%	-	-	-	70%	3210	100	אזור מסחרי	

