

הוראות התכנית

תכנית מס' 416-0471136

רע/מק/1020ב- לב המושבה, רעננה

מרכז

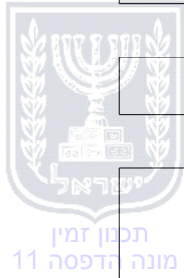
מחוז

מרחב תכנון מקומי רעננה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מתחם לב המושבה ממוקם במרכז העיר רעננה, על רחוב אחוזה, שהינו הרחוב הראשי בעיר. מתחמים ה'+ו' הם נגזרת מתכנית שלד ל"לב המושבה" ומשתרעים על שטח של כ- 2.2 דונם. מטרת התכנית הינה התחדשות המתחם הוותיק, החלפת הבינוי הישן במבנים חדשים הכוללים תמהיל של מגורים, מסחר ותעסוקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רע/מק/1020ב- לב המושבה, רעננה **שם התכנית** **1.1 שם התכנית ומספר התכנית**

416-0471136 **מספר התכנית**

2.196 דונם **1.2 שטח התכנית**

תכנית מפורטת **סוג התכנית** **1.4 סיווג התכנית**

כן **האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת**

מקומית **ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית**

62 א (ג), 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 9 **לפי סעיף בחוק**

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות **היתרים או הרשאות**

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית **סוג איחוד וחלוקה**

לא **האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי**



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

רעננה	מרחב תכנון מקומי
188570	קואורדינאטה X
676231	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מרכז העיר רעננה, סמוך לרחוב אחוזה.
מצפון- רחוב השוק.
ממזרח- רחוב רמב"ם.
ממערב- מגדל ובריכת המים.

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	14	רמב"ם	רעננה
	16	רמב"ם	רעננה
	18	רמב"ם	רעננה
	12	רמב"ם	רעננה

מרכז העיר תל אביב

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6586	מוסדר	חלק	11, 391	350

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/08/1986	2890	3368	תכנית זו משנה רק את המפורט בה, וכל יתר ההוראות בתכנית רע/1/185 ממשיכות לחול.	שינוי	רע/1/185
06/01/1999	1548	4719	תכנית זו מבטלת תכנית קודמת החלה על האזור.	החלפה	רע/1/292 א
08/11/1990	450	3813	תכנית זו משנה רק את המפורט בה, וכל יתר ההוראות בתכנית רע/2000 ממשיכות לחול.	שינוי	רע/2000
30/03/2016	4748	7237		כפיפות	רע/3000

הערה לטבלה:

במידה והוראות תכנית זו סותרות הוראות התכניות האמורות לעיל, תקבענה הוראות תכנית 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			אלי פירשט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלי פירשט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		06/12/2016	אלי פירשט	17/11/2016	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
כן		10/10/2016	אלי פירשט	09/10/2016	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח הבינוי מחייב בנושאים הבאים: א. גובה מכסימלי של מבנים וחלקי מבנים. ב. קווי בנין מינימלים.	08/06/2017	אלי פירשט	06/06/2016	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	לוח איזון והקצאות	06/12/2016	ביתן אחיקם	24/11/2016	12	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח עצים בוגרים- סקר מילולי	15/11/2016	רקפת הדר-גבאי	13/11/2016	7	1: 1	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים- מיפוי	20/12/2016	מחלקת תכנון	19/12/2016	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	08/06/2017	קובי וטנברג	06/06/2017	1	1: 250	מנחה	תנועה

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובנייה רעננה	רעננה	אחוזה	103	09-7610517	09-7610521	yashis@raa nana.muni.i



1
מונה הדפסה 11

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובנייה רעננה	רעננה	אחוזה	103	09-7610517	09-7610521	yashis@raanana.mu ni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי עניין שונים:

- עיריית רעננה, בבעלות רשות מקומית
- ליפסקי חנוך פנחס, 311885, פרטי
- ליפסקי ברוך אליהו, 311884, פרטי
- ולירו גבריאלי, 5274885, פרטי
- ולירו דורון, 5424925, פרטי

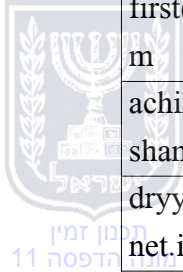


תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אלי פירשט		אדם מזור-אלי פירשט אדריכלים	תל אביב- יפו	אלון יגאל	67	03-5628022		mazor- first@arch.co m
	שמאי	ביתן אחיקם	1019	אחיקם ביתן ושות' בע"מ	תל אביב- יפו	ויצמן	30	03-6095091	03-6095094	achikam@ab- shamaim.com
	אגרונום	רקפת הדר-גבאי			צור הדסה	שורק	34	02-5703325		dryy@zahav. net.il
	יועץ תחבורה	קובי וטנברג	24920	קו- הנדסת תנועה בע"מ	רעננה	בר אילן	48	09-7450096	09-7416134	Kav_eng@ne tvision.net.il
	מתכנן	מחלקת תכנון		עיריית רעננה	רעננה	אחוזה	103	09-7610517	09-7610521	yashis@raana na.muni.il
	מודד		831	י.מ. דותן בע"מ	רמת השרון	(1)		050-5509763	03-5476051	Y_m_dot@n etvision.net.il

(1) כתובת : ת.ד. 1258.



משרד החינוך והשכלה גבוהה
מנהל המבחנים
מונה הדפסה 11



משרד החינוך והשכלה גבוהה
מנהל המבחנים
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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**

פיתוח מוקד שימושים מעורבים של מגורים, מסחר, משרדים ושטחי ציבור כמנוף לשדרוג מרכז העיר רעננה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. החלפת מיקום ייעודי קרקע בדרך של איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים, עפ"י סימן ז', פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- ב. קביעת בניינים להריסה.
- ג. קביעת חניה תת קרקעית.
- ד. הגדלת זכויות בניה למבנה ציבור ולמגורים, למסחר ולתעסוקה.
- ה. קביעת 2,040 מ"ר עקרי למבנה ציבור עם שימוש מסחרי נלווה, ו-2,170 מ"ר עקרי למבנה מגורים עם שימוש מסחרי נלווה ותעסוקה.
- ו. תוספת 11 יח"ד, ובסה"כ 17 יח"ד.
- ז. הגדלת צפיפות דיוור מ-8 יח"ד לדונם ל-22 יח"ד לדונם.
- ח. עבור יעוד מגורים מסחר ותעסוקה: קביעת בינוי בגובה 6 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג בנסיגה.
- ט. עבור יעוד מבנים ומוסדות ציבור: קביעת בינוי בגובה 5 קומות מעל קומת קרקע והוספת שימוש מסחרי נלווה.
- י. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- יא. קביעת הנחיות לעיצוב הבניינים והשטחים הלא בנויים ולהשתלבותם במרקם.
- יב. הגדלת תכסית קרקע ל-50%.

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

2.196

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
20% מכלל היחידות המוצעות בתכנית		3	+3		יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
הנתונים הם שטח בנייה עקרי עילי מצב מאושר 105%, מצב מוצע 180%		2,040	+733	1,307	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
		17	+11	6	יח"ד	מגורים (יח"ד)
הנתונים הם שטח בנייה עקרי ליעוד מגורים מסחר ותעסוקה. עבור מצב מוצע, שטח מינימלי, חישוב לפי 70% מסך הזכויות בכל השימושים המסתכמים לפי הרשום בטבלה 5. יעוד הקרקע לפי התכנית המאושרת הוא מגורים+מסחר +משרדים- סה"כ 120%. החישוב המוצג כאן של המצב המאושר הינו לפי 40% לכל אחד מיעודי הקרקע.		1,520	+1,210	310	מ"ר	מגורים (מ"ר)
הנתונים הם שטח בנייה עקרי. עבור מצב מוצע - שטח מקסימלי, חישוב לפי 15% מסך הזכויות בכל השימושים המסתכמים לפי הרשום בטבלה 5. שטח מינימלי 10% כמפורט בסעיף 4.3. יעוד הקרקע לפי התכנית המאושרת הוא מגורים+מסחר +משרדים- סה"כ 120%. החישוב המוצג כאן של המצב המאושר הינו לפי 40% לכל אחד מיעודי הקרקע.		325	+15	310	מ"ר	מסחר (מ"ר)
הנתונים הם שטח בנייה עקרי.		325	+15	310	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	שינוי (+/-)	מצב	ערך	סוג נתון כמותי
עבור מצב מוצע - שטח מקסימלי, חישוב לפי 15% מסך הזכויות בכל השימושים המסתכמים לפי הרשום בטבלה 5. שטח מינימלי 10% כמפורט בסעיף 4.3.					
יעוד הקרקע לפי התכנית המאושרת הוא מגורים+מסחר +משרדים- סה"כ 120%.					
החישוב המוצג כאן של המצב המאושר הינו לפי 40% לכל אחד מיעודי הקרקע.					

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 מאושרת	206, 204, 201
מבנים ומוסדות ציבור	407, 400, 202
מגורים מסחר ותעסוקה	107

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים מסחר ותעסוקה	107
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	407
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ותעסוקה	107
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	407
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	107
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	206
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	407, 400, 202
חזית מסחרית	דרך מאושרת	201
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	407
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	107
להריסה	דרך מאושרת	206, 204
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	407, 202
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	107
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	206, 204, 201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	407, 400, 202
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	107

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
13.19	289.7	דרך קיימת
35.26	774.6	מסחר משרדים ומגורים
51.55	1,132.3	שטח למבנה ציבורי
100	2,196.6	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
13.19	289.68	דרך מאושרת
51.55	1,132.22	מבנים ומוסדות ציבור
35.27	774.6	מגורים מסחר ותעסוקה
100	2,196.49	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מבנים לצרכי חינוך, רווחה, דת, תרבות, ספורט, מוסדות קהילתיים, בתי חולים, מרפאות, מקלטים, מחסני חירום, מתקני תשתית מקומיים, בתי אבות, מוסדות הכוללים יחידות סיעודיות לקשישים, מעונות דיור מוגן לקשישים, מעונות סטודנטים, מעונות לאנשים עם מוגבלויות, חניה, מתקני משחק, גינות ציבוריות, פיתוח נופי.</p> <p>ב. שימושים מסחריים נילווים למבני ציבור המשלימים את הפעילות הציבורית במתחם- כגון: בתי קפה, גלריות לאומנות, חנויות ספרים וכיו"ב.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א</p> <p>1. הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם למפורט בנספח הבינוי.</p> <p>2. נספח הבינוי מחייב בכל הנוגע לגובה מכסימלי של מבנים וחלקי מבנים וקווי בנין מינימלים.</p> <p>3. מספר קומות: קומת קרקע + 5 קומות - לפי המסומן בנספח הבינוי.</p> <p>4. גובה קומה לא יעלה על 3.5 מטרים ברוטו - בין רצפה לרצפה.</p> <p>5. קומת קרקע - גובה משתנה בהתאם לאילוצי טופוגרפיה (הפרשי מפלסים). ראו גם חתכים טיפוסיים בנספח הבינוי.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>1. קו בנין מזרחי וצפוני לקומת קרקע + קומה 1 - "0" (מסומן בתשריט כ"קו בנין"), ולקומות 2-5 - 3 מ' (מסומן בתשריט כ"קו בנין עילי").</p> <p>2. קו בנין דרומי - 5 מ'.</p> <p>3. קו בנין מערבי - "0".</p> <p>4. יותרו חלונות ופתחים בקו בנין "0".</p> <p>5. קווי הבנין מתייחסים לתא שטח 407 בתשריט.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. תכנית הפיתוח תכלול הבטחת מעבר הולכי רגל ואופניים המשכי ורציף לכל אורכו של השטח המסומן כזיקת הנאה בתא שטח 202 למעבר רגלי בין הרחובות רמב"ם ל"כיכר מגדלים" ובתא שטח 400 כחלק מהפעילות השוטפת בכיכר מגדלים.</p> <p>2. לא יותר בינוי בשטח המסומן כזיקת הנאה למעבר רגלי.</p> <p>3. בנייה בתא שטח 407 תותנה בביצוע מעבר ציבורי בשטח המצוין בסעיף קטן 1 לעיל.</p>
ד	<p>מסחר</p> <p>1. חזית מסחרית, כמסומן בתשריט. שטחי המסחר יאותרו בקומת הקרקע.</p> <p>2. שטחי המסחר יהיו בהיקף של עד-20% מסך הזכויות המפורטות לתאי השטח בטבלה בסעיף 5.</p> <p>3. השימושים המסחריים בקומת הקרקע יהיו לפי תכנית מתאר רע/3000, מסחר 1 ויכללו בהיתר:</p> <p>בניה אחד עם זכויות בניה נוספות לשימושים ציבוריים.</p> <p>4. תנאים לחזית מסחרית לפי רע/3000, פרק 10 סעיפים 31.3 ובהתאם להנחיות המרחביות ולהנחיות הפרטניות. לרבות הצגת כל הפתרונות התפעוליים הנדרשים לשימושים אלה והפרדתם מיתר השימושים הציבוריים ככל שידרש.</p>
ה	<p>חניה</p>

4.1 מבנים ומוסדות ציבור	
ו	<p>1. תותר בניית קומות תת קרקעיות, תכסית כל קומה לא יעלה על 85% משטח כל השב"צ (תאי שטח 202, 400, 407).</p> <p>2. מספר קומות מתחת לכניסה קובעת - כמפורט בטבלה 5 במסמך זה.</p> <p>3. תקן החניה יהיה לפי תקן החניה התקף בעת מתן היתר בניה וכמפורט בנספח התנועה והחניה.</p> <p>4. תשמר אופציה לחניה ומעבר רכב בתת הקרקע בלבד, בין תא שטח 202 לתאי שטח 206 ו-407 ובין תאי שטח 407 ו-107.</p>
ז	<p>סביבה ונוף</p> <p>בבנייה בתת הקרקע, בחלקים החורגים מקונטור הבניין העילי, יובטח כיסוי אדמה בעומק 1 מ' לפחות לצמחיה ונטיעות.</p>
ח	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. חומרי גמר, הנחיות בינוי, פרטי גמר וכיוצ"ב ? בהתאם להנחיות המרחביות התקפות והנחיות פרטניות שיאושרו בשלב תיק המידע להיתר.</p> <p>2. מפלסי המבנה והפיתוח יתוכננו בהתאמה למפלסים המתוכננים בגבולו הצפוני של השטח הפרטי שמדרום.</p>
ט	<p>ניהול מי נגר</p> <p>בתכנית השטחים הלא בנויים תשולב מערכת איסוף מי נגר, בהתאם לסוג הקרקע, להסדרת הנגר, ניקוז, השהייה, החדרה ותיעול.</p>
	<p>הריסות ופינויים</p> <p>1. הריסת מבנים קיימים בתא שטח 407 ו-202 כוללת הריסה ופינוי מלא של כל חלקי המבנים לרבות במגרשים הגובלים לו, יישור פני הקרקע וסילוק מפגעים - על פי הנחיות מהנדס העיר ובאישורו.</p> <p>2. הריסת מבנים קיימים בתאי שטח אלה תבוצע כתנאי למימוש זכויות הבניה עפ"י תכנית זו, עד למימוש הזכויות יישארו המבנים בהתאם למצב הקיים בעת אישור תכנית זו.</p>
4.2 דרך מאושרת	
4.2.1	שימושים
	לפי השימושים המותרים בדרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	בהתאם להוראות התכנית המאושרת.
4.3 מגורים מסחר ותעסוקה	
4.3.1	שימושים
	<p>א. מסחר קמעונאי בקומת הקרקע.</p> <p>ב. תעסוקה - משרדים.</p> <p>ג. מגורים.</p> <p>ד. חניה ודרכי גישה.</p>
4.3.2	הוראות
א	אדריכלות

4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>1. הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם למפורט בנספח הבינוי.</p> <p>2. נספח הבינוי מחייב בכל הנוגע לגובה מכסימלי של מבנים וחלקי מבנים וקווי בנין מינימלים.</p> <p>3. מספר קומות: קומת קרקע+ 6 קומות + קומת גג - כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>4. גובה קומה לא יעלה על 3.5 מטרים ברוטו - בין רצפה לרצפה.</p> <p>5. ניתן לתכנן בקומת כניסה לובי בגובה קומה כפולה, על חשבון קומת המגורים/משרדים.</p> <p>6. קומת קרקע - גובה משתנה בהתאם לאילוצי טופוגרפיה (הפרשי מפלסים). ראו גם חתכים טיפוסיים בנספח הבינוי.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>1. קו בנין מזרחי "ס" לקומות קרקע+ קומה 1 (מסומן בתשריט כ"קו בנין"), ולקומות 2-6 - 3מ' (מסומן בתשריט כ"קו בנין עילי").</p> <p>2. קו בנין צפוני 3 מ'.</p> <p>3. קו בנין דרומי 3 מ'.</p> <p>4. קו בנין מערבי "ס".</p> <p>5. בקומת הקרקע יותרו חלונות ופתחים בקו בנין "ס" לשימוש מסחרי בלבד ובתנאי של הסכמת המגרש הגובל (חלקה 350) ורישום הערת אזהרה בטאבו.</p> <p>6. בפינה הצפונית מזרחית של המגרש - קו הבניין יהיה 4 מ' מגזע העץ לשימור או לפי הנחיות פקיד היערות.</p>
ג	<p>מסחר</p> <p>1. חזית מסחרית, כמסומן בתשריט. שטחי המסחר יאותרו בקומת הקרקע.</p> <p>2. שטחי המסחר יהיו בהיקף של עד-15% מסך הזכויות המפורטות לתאי השטח בטבלה בסעיף 5.</p> <p>3. יותרו שימושים מסחריים בהתאם להוראות תכנית המתאר רע/3000 - מסחר 1.</p> <p>4. יאסרו שימושים המהווים פגיעה בסביבה או מטריד לאזור מגורים, בשיקול דעת הוועדה המקומית ובהתאם להמלצות היח' האזורית לאיכה"ס בנוגע לחוות הדעת הסביבתית שתאושר כתנאי להיתר.</p> <p>5. תנאים לחזית מסחרית לפי רע/3000, פרק 10 סעיפים 31.3 ובהתאם להנחיות המרחביות ולהנחיות הפרטניות. לרבות הצגת כל הפתרונות התפעוליים הנדרשים לשימושים אלה והפרדה מוחלטת בין שימושי המסחר והמגורים.</p>
ד	<p>אדריכלות תעסוקה</p> <p>1. ניתן להתיר משרדים בקומה 1, כמצוין בנספח הבינוי.</p> <p>2. שטחי המשרדים יהיו עד 15% מסך הזכויות המפורטות לתאי השטח בטבלה בסעיף 5.</p>
ה	<p>אדריכלות מגורים</p> <p>1. יחידות הדיור ימוקמו בקומות 1-6 כמצוין בנספח הבינוי.</p> <p>2. 20% מסך יחידות הדיור יהיה בשטח מירבי 75 מ"ר, כולל הממ"ד.</p>
ו	<p>גגות</p> <p>קומת גג</p> <p>1. תכסית הבניה לא תעלה על 50% משטח הקומה תחתיה.</p> <p>2. קומת הגג תבנה בנסיגה של 3 מטר לפחות מהחזית הדרומית והמזרחית.</p>



4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
	3. מעל קומת המגורים העליונה יותרו מתקנים טכניים בלבד בגובה המזערי הנדרש להקמתם.
ז	<p>חניה</p> <p>1. כל החניה תמוקם בתת הקרקע. 2. שטח קומה תת קרקעית לא יעלה על 85% מהשטח הכולל. 3. תקן החניה יהיה לפי תקן החניה התקף בעת מתן היתר בניה וכמפורט בנספח התנועה והחניה, ובכל מקרה לא יפחת מ-2 מקומות חניה לכל יח"ד ששטחה עולה על 75 מ"ר. 4. תשמר אופציה לחניה ומעבר רכב בתת הקרקע בלבד בין תאי שטח 107 לתא שטח 407.</p>
ח	<p>סביבה ונוף</p> <p>בבנייה בתת הקרקע, בחלקים החורגים מקונטור הבניין העילי, יובטח כיסוי אדמה בעומק 1 מ' לפחות לצמחיה ונטיעות.</p>
ט	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. עצים להעתקה ישולבו ככל האפשר בתחום התכנון המוצע. 2. עקירת/העתקת עצים תבוצע רק לאחר קבלת רישיונות עקירה/העתקה מפקיד היערות. 3. עבודות חפירה ובניה עד מרחק של 3 מטרים סביב עץ המוגדר לשימור או העתקה - בליווי אגרונום או גן מלווה.</p>
י	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. חומרי גמר, הנחיות בינוי, פרטי גמר וכיוצ"ב ? בהתאם להנחיות המרחביות התקפות והנחיות פרטניות שיאושרו בשלב תיק המידע להיתר. 2. מפלסי המבנה והפיתוח יתוכננו בהתאמה למפלסים המתוכננים בגבולו הדרומי של השטח הציבורי שמצפון.</p>
יא	<p>הריסת ופינויים</p> <p>הריסת מבנים קיימים בתא שטח 107 כוללת הריסה ופינוי מלא של כל חלקי המבנים לרבות במגרשים הגובלים לו, יישור פני הקרקע וסילוק מפגעים - על פי הנחיות מהנדס העיר ובאישורו.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות	קו בנין (מטר)						
			מפלגת הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			מפלגת הכניסה הקובעת	מפלגת הכניסה הקובעת	מפלגת הכניסה הקובעת				
											עיקרי	שרות	שרות	
מבנים ומוסדות ציבור	407, 202, 400	1132	2040	610	2210	4860 (1)	235 (2)	50	3	6 (3)	0 (4)	5 (5)	0 (5)	0 (4)
מגורים מסחר ותעסוקה	107	775	2170	542	2635	5347	350 (2)	50	4	8 (6)	0 (7)	3	0	0 (7)

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:

ניתן להגיע לקו בנין "0" מתחת לכניסה קובעת, בכל הכיוונים, כל עוד תשמר תכסית פנויה של 15% מסך שטח השב"צ. ראה סעיף 4.1.2ה (1) לענין התכסית

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי בניה למימוש בתא שטח 407 בלבד.

(2) מעל הכניסה הקובעת.

(3) קומת קרקע + 5 קומות. כמסומן בנספח הבינוי.

(4) קווי הבניין מתייחסים לתא שטח 407 בלבד: קו בנין קדמי (מזרחי) וצידי-ימני (צפוני) לקומת קרקע + קומה 1 - "0" (מסומן בתשריט כ"קו בנין"), ולקומות 2-5 - 3 מ' (מסומן בתשריט כ"קו בנין עילי").

(5) קווי הבניין מתייחסים לתא שטח 407 בלבד.

(6) קומת קרקע + 6 קומות + קומת גג. כמסומן בנספח הבינוי.

(7) קו בנין קדמי (מזרחי) "0" לקומות קרקע + קומה 1 (מסומן בתשריט כ"קו בנין"), ולקומות 2-6 - 3 מ' (מסומן בתשריט כ"קו בנין עילי").

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי
<p>הנחיות עיצוב:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. כל המבנים בתחום התכנית יחופו בחומר קשיח בהתאם להנחיות המרחביות התקפות והנחיות פרטניות שיאושרו בשלב תיק המידע להיתר. יאסר שימוש בטיח חיצוני, פסיפס וקרמיקה לסוגיהם. 2. חזיתות המבנים יכללו פתרון מלא של מסתורי כביסה ומערכות. תיאסר התקנת מזגנים, צנרת וכיוצ"ב באופן גלוי על חזיתות המבנה. 3. קולטי שמש יותקנו על הגג בשכבה אחת ובגובה שלא יעבור את מפלס המעקה הבנוי. תיאסר התקנת דוודים ומזגנים על הגג. 4. חזית הקומה המסחרית תהיה ככל האפשר מחומרים שקופים ותתוכנן במלואה לכל אורכה בכל מבנה ומבנה. שילוט יתוכנן כחלק אינטגרלי מתכנון הבניין, גובה השלטים יהיה אחיד ובאורך משתנה בהתאם לחלוקת החזית. 5. תכנית הפיתוח תכלול תכנון מלא של נושאי גדרות, צמחיה, השקיה, ריצופים, תאורה וכד'. 	
6.2	איכות הסביבה
<ol style="list-style-type: none"> 1. כללי- בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה, בהתאם להמלצות היח' האזורית לאיכה"ס בנוגע לחוות הדעת הסביבתית שתאושר. 2. רעש - <ol style="list-style-type: none"> א. בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש כמתואר בדין. ב. רמות הרעש הגבוליות המותרות באתר תהינה לפי הקריטריונים לרעש דרכים שקבעה הוועדה הבינמשרדית לקביעת תקני רעש כבישים (פברואר 1999). 3. קרינה - יובטח כי רמות הקרינה האלקטרומגנטית, העלולה להיפלט ממתקני שידור מרכזיים ו/או מתקני חשמל מרכזיים, לא יחרגו מהמותר ויהיו תואמים את התקנות והקריטריונים הקיימים. 4. איכות אוויר- ידרשו פתרונות תכנוניים, והתקנת אמצעים טכנולוגיים המתאימים ביותר למניעת פליטה לאוויר של חומרים מזהמים וריחות מכל מקור שהוא, ועמידה בתקנים ובהוראות החוק. 5. פסולת - <ol style="list-style-type: none"> א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תחבורה ומפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים. ב. פינוי האשפה יהיה לאתר אשפה מוסדר, וסידורי הסילוק יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, כחלק ממתן היתר הבניה . ג. מתקני אשפה בשטח התכנית יוצבו בתאום עם הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח המגרש, אלא לאחר שיובטח מקום למתקני אשפה בשטח המגרש. ד. יוצבו מתקנים לאצירת פסולת מתאימה באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למיחזור. 6. טיפול בפסולת יבשה - <ol style="list-style-type: none"> א. פינוי פסולת יבשה- לא יינתן היתר הריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה- היתר, תנאיו ואגרות, טיפול בפסולת בניין, הכולל הערכת כמות הפסולת ואישור 	



איכות הסביבה	6.2
<p>התקשרות מול אתר מוסדר לפינוי פסולת הבניין.</p> <p>ב. טופס 4 ינתן בכפוף להצגת אישור קליטת פסולת הבניין באתר מוסדר שייקבע.</p> <p>ג. כל היתר לבנייה, שפסולת הבניין שתיווצר מביצועה תעלה על 250 טון, ובכפוף להחלטת הרשות המקומית, יכלול הנחיות בדבר מחזור בהיקף של 20% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת מיחזור פסולת הבניין כולה או מקצתה, מנימוקים שיירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>7. עבודות עפר -</p> <p>א. לפני תחילת פיתוח השטח, תוגש תכנית מיקום והיקף עבודות עפר, אופן סילוק עודפי העפר והסדרת שטחי האחסון. כמו כן, תוכן תכנית למניעת ניזקי סחף קרקע, מניעת נזק למי תהום, תוך מניעת נזקים לחי ולצומח.</p> <p>ב. תבוצע תכנית למיחזור אבן/פסולת בניין ע"י גריסתה לשימוש חוזר.</p> <p>8. תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש -</p> <p>א. הכנת חו"ד סביבתית ואישורה ע"י היח' האזורית האיכה"ס, לרבות הטמעת ההמלצות הרלוונטיות בבקשה להיתר בניה.</p> <p>ב. לכל בקשה להיתר בנייה יצורפו בין היתר המסמכים הבאים או התייחסות לנושאים המפורטים להלן, ככל שהדבר נדרש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת:</p> <p>- פירוט האמצעים לצמצום מטרדי אבק, רעש ורעידות, בעת ביצוע עבודות הריסה, ומאתר הבנייה/חפירה, הכל בהתאם למפרט ההנחיות של הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>- תחשיב כמות הפסולת ועודפי העפר, שתפונה מאתר הבנייה.</p> <p>- תכנית למיחזור פסולת בניין מהריסת מבנים וכבישים ע"י גריסתה לשימוש חוזר.</p> <p>- בחניונים: ההיתר יותנה בקבלת אישור לנושא איורור החניון ומניעת זיהום אויר ממנו.</p> <p>- פירוט מיקום מזגנים, תנורי הסקה, מיכלי דלק ושנאים.</p> <p>9. כל המבנים בתחום התכנית יבנו עפ"י ת.י. 5281 לבניה ירוקה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11





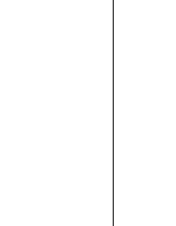
תכנון זמין
מונה הדפסה 11

סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.3
<p>נגישות -</p> <p>מתן היתרי בניה יותנה בעמידה בדרישות מתן נגישות לאנשים עם מוגבלויות חושיות, פיזיות ותפיסתיות. לבנין תהיה גישה ממפלס הכביש, המדרכה והחנייה למבואת הכניסה של הבניין באמצעות רמפה.</p> <p>מעלית או מעלון או כל מתקן טכני אחר יהווה תוספת, אך לא חלופה.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.4
<p>1. הכנת תכנית פיתוח ותשתיות מפורטת של כל השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר. התכנית תכלול מפלסי בינוי ופיתוח, פתרונות תנועה וחניה לרבות כניסות ויציאות מחניונים, פתרון כל התשתיות הנדרשות לרבות ניקוז, ביוב, מים, חשמל וכיוצ"ב.</p> <p>2. הריסה ופינוי כל המבנים המסומנים להריסה בשטח נשוא הבקשה להיתר לרבות יתרת המבנים במגרשים הסמוכים לו להנחת דעת מהנדס הוועדה.</p> <p>3. אישור תשריט לצרכי רישום בוועדה המקומית והשלמת רישום בעלויות בלשכת רישום המקרקעין, כנדרש בסעיף 6.11.1. להלן.</p> <p>4. אישור מכון תקינה מוסמך על התאמת הבקשה להיתר להוראות ת.י. 5281 על תיקוניו, על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>5. מענה לכל הוראות סעיף 8 בפרק 6.2 איכות סביבה.</p> <p>6. במקרה של הקמת חניון משותף, תנאי להיתר בנייה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<p>המקרקעין בדבר זיקת הנאה. 7. ניהול ואחזקת מבנים שיבנו מכח תכנית זו ימסרו לידי חברת ניהול ואחזקה (להלן: חברת הניהול). תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) בדבר החובה להקים חברת ניהול או להתקשר בחוזה עם חברת ניהול קיימת. 8. במגרש מגורים, מסחר ותעסוקה הבחירה בקומת משרדים או מגורים בקומה הראשונה תתאפשר בשלב היתר הבנייה להקמת הבניין ולא תינתן אפשרות להמרת השימוש לאחר בניית הבניין.</p>	
	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p>6.5</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<p>1. השלמת הליך הטיפול בתצ"ר והסדרת רישום הבעלויות בהתאם. 2. אישור מכון תקינה מוסמך על זכאות המבנה לקבלת תו תקן 5281. 3. קבלת אישור כל הגורמים המוסמכים להשלמת ביצוע כל עבודות התשתית הנדרשות בהתאם לתכנית הפיתוח והתשתיות כמפורט בסעיף 6.4.1. 4. תנאי לאכלוס כל מבנה שיבנה הוא מסירה בפועל של הניהול והאחזקה בבנין לידי חברת הניהול.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<p>תשתיות</p>	<p>6.6</p>
	<p>היטל השבחה</p>	<p>6.7</p>
	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.8</p>
	<p>ההועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
	<p>1. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ לשימור", "עץ להעתקה", או "עץ לעקירה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן</p>	

6.8	שמירה על עצים בוגרים
	<p>ההוראות הבאות (כולן או חלקן) :</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p> <p>ג. שימור העץ יעשה בכפוף להנחיות לשימור העצים בסקר העצים ובכפוף לפקיד היערות.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה או סלילה, בכל תא שטח הכולל עצים בוגרים - תיאום מול פקיד היערות בהתאם להנחיות נספח העצים המצורף לתכנית זו.</p> <p>3. עצים המסומנים בנספח העצים כמיועדים להעתקה - יועתקו בליווי אגרונום ועפ"י מפרט טכני מתואם.</p> <p>4. כל כריתת/העתקת עץ תבוצע בכפוף לרישוי עפ"י פקודת היערות ותלווה בכתב התחייבות מאת יזם ההיתר למימוש ערך חליפי, עפ"י דרישה והנחיות פקיד היערות.</p>



6.9	הריסות ופינויים סימון בתשריט : מבנה להריסה
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה הוא הריסה ו/או פינוי המבנים, המתקנים ופסולת הבנין כמסומן בתשריט בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה התש"ל - 1970.</p>



6.10	זיקת הנאה
	<p>במקרה של הקמת חניון משותף תרשם זיקת הנאה ברשם המקרקעין למעבר וחניית רכב בכל אחד מהמגרשים בהתאם.</p>

6.11	חלוקה ו/ או רישום
	<p>1. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית.</p> <p>2. הוראות מעבר ביחס לחלקות 11, 391 וחלק מחלקה 350 בגוש 6586 :</p> <p>בעלי הזכויות במבנים ו/או בחלקות 11 ו-391 בגוש 6586 רשאים, על פי שיקול דעתם, להמשיך ולהחזיק בחלקות ו/או במבנים על פי היתר כדין לתקופת מעבר של עד 36 חודשים ממועד פרסום דבר מתן תוקף לתכנית זו.</p> <p>כל עוד ימשיכו ויחזיקו בעלי הזכויות בחלקות 11 ו-391 כאמור לעיל, לא יהיו רשאים לקבל זכויות חזקה במגרש התמורה 107, וכן לא יהיו רשאים לקבל היתר בניה במגרשים אלו על פי התכנית.</p> <p>בתום תקופת 36 חודש כאמור, ובהעדר הסכם אחר בין העירייה לבעלי זכויות בחלקות 11 ו-391 הנ"ל, יחויבו בעלי החלקות והעירייה באופן הדדי, לפני החלוקת ומסירת החזקה הבלעדית בהן לכל אחד מן הצדדים ועל פי הקבוע בטבלת האיזון ולוח ההקצאות.</p>



7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר, לפי תכנית רע/1/185

תוכנית מספר: 416-0471136 שם התוכנית: רע/מק/1020 ב - לב המושבה, רעננה

עורך התוכנית: אדר' אלי פירשט תאריך: 9/10/2016

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' חלקה	יעוד
	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(1)*	(1)*	(1)*	-	-	(1)*	-	8	6	(1)*	120%					774.6	391, 11	מסחר משרדים ומגורים שטח למבנה ציבורי	
6	3	3	-	-	4	-	-	-	35%	105%					1,132.3	350 (חלקי)		

(1)* – אחוזי כיסוי הקרקע, מספר הקומות, המרווחים הצידיים והאחוריים ואופן פתרון דרישות החנייה יקבעו בתכנית בינוי מפורטת כוללת.

