

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 416-0507673

רע/מק/848- רח' יערה 18, רעננה

מרכז

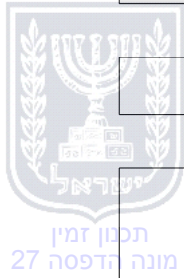
מחוז

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

תכנית זו מבקשת תוספת של 9 יח"ד וקובעת סה"כ 18 יח"ד למגרש, והגדלת מספר קומות מארבע לשבע מעל קומת הכניסה. ע"פ רע/3000 המאושרת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רע/מק/848- רח' יערה 18, רעננה

ומספר התכנית

מספר התכנית 416-0507673

0.857 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

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

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	189514
קואורדינאטה Y	676872

**1.5.2 תיאור מקום**

רחוב יערה, רעננה

**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**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רעננה	יערה	18	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6578	מוסדר	חלק		112-113

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
רע/1/2008	2522

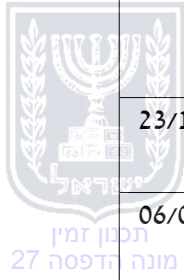
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 27תכנון זמין  
מונה הדפסה 27תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/11/2000	452	4935	ביטול, תכנית רע/1/2008 אינה חלה על תכנית זו.	החלפה	רע/1/2008
06/01/1999	1548	4719	ביטול, תכנית רע/1/292/א אינה חלה על תכנית זו.	החלפה	רע/1/292/א
08/11/1990	450	3813	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רע/2000 ממשיכות לחול.	שינוי	רע/2000
30/03/2016	4748	7237		כפיפות	רע/3000



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			הדס דהן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		הדס דהן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		27/06/2018	הדס דהן	21/06/2017	1		מנחה	בינוי
כן		18/10/2017	הדס דהן	21/02/2017	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	סקר עצים	18/10/2017	נתן אפפל	15/10/2017	1		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		18/10/2017	הדס דהן	11/10/2017	1	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			מידן חברה להנדסה ולבנין השקעות בע"מ.	רעננה	אחוזה	78	09-7419192	09-7419234	
	פרטי			לירן ייזום והשקעות בבניה בע"מ	רעננה	התדהר	1	09-7718601	09-7718605	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			לירן ייזום והשקעות בבניה בע"מ	רעננה	התדהר	1	09-7718601	09-7718605	
פרטי			מידן חברה להנדסה ולבנין השקעות בע"מ.	רעננה	אחוזה	78	09-7419192	09-7419234	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		משה לנצ'נר			רעננה	(1)		09-7431734		moshelench@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		חנה קוקלר			רעננה	(2)		09-7482432		chanoch1947@walla.com

(1) כתובת : שביל הזהב 6 רעננה.

(2) כתובת : בורכוב 37 רעננה.

**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	הדס דהן	11558735	הדס דהן אדריכלית	רעננה	שמריהו לוין	3	052-4226635		hadasd4@gmail.com
אדריכל נוף	סוקר עצים	נתן אפפל	54436		כפר סבא	התע"ש	24	09-7664003		Na-Arc@netvision.net.il
	מודד	חוסם מסארווה	894		תל אביב-יפו	(1)		09-7990140	09-7796748	mhmed10@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד 629 תל אביב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



## 1.9 הגדרות בתכנית

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

מונח	הגדרת מונח
קו בניין עילי	קו בניין עילי כמסומן בתשריט מצב מוצע הינו קו בניין למרפסות.

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

הגדלת זכויות בניה לצורך הקמת מבנה מגורים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת אחוזי בניה כוללים מעל מפלס הכניסה הקובעת מ-140% ל-330% ברוטו.

2. תוספת 9 יח"ד על המאושר וקביעת 18 יח"ד למגרש.

3. תוספת 3 קומות על הקיים, במקום ק.קרקע+4 קומות, מבוקש ק.קרקע+7 קומות, מעל 2 מרתפי חניה.

4. הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

5. שינוי קווי בניין.

6. קביעת קווי בניין למרפסות- בחזית קדמית דרומית ובחזית אחורית צפונית 3 מ', ובחזית צידית מערבית 1.8 מ'.

7. קביעת תכסית קרקע מקסימלית 55%.

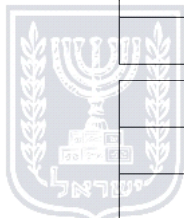


תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	001	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ג'	001
קו בנין עילי	מגורים ג'	001



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	857	100
סה"כ	857	100

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	865.15	מגורים ג'
100	865.15	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים ג'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מגורים, שטחי שירות למגורים, מרפסות, חדרים טכניים, מרתפי חניה.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>א. יותר להקים מבנה בגובה של 7 קומות מעל קומה מפולשת+ חדרים טכניים על הגג.          ב. מעל הדירה בקומה 7, לא תתאפשר בנייה נוספת למגורים ולא יבנו חדרי יציאה לגג.          ג. 5 דירות תהינה בגודל של 80 מ"ר כולל ממ"ד, יתר הדירות תהינה בשטח ממוצע של עד 125 מ"ר כולל ממ"ד.          ד. תמהיל מוצע לא מחייב:          5 דירות 3 חד' בשטח של 80 מ"ר, לא כולל מרפסות.          6 דירות 4 חד' בשטח של 100 מ"ר, לא כולל מרפסות.          5 דירות 5 חד' בשטח של 137 מ"ר, לא כולל מרפסות.          דירת פנטהאוז בשטח של 154 מ"ר, לא כולל מרפסות.          דירת פנטהאוז בשטח של 191 מ"ר, לא כולל מרפסות.          ה. שטח מועדון דיירים בקומת הקרקע יחשב כשטח עיקרי.          ו. שטחי שירות:</p> <p>שטחי קומה מפולשת, מחסנים וחדרים טכניים בקומת הקרקע, וחדרים טכניים בקומת הגג יחשבו כשטחי שירות.</p> <p>1. חניה מקורה - תיחשב כשטח שירות ותותר בקומת המרתף בלבד.          2. מחסנים דירתיים - יותרו במרתפים ובקומת הקרקע בשטח של 6 מ"ר לכל יח"ד כשטחי שירות.          3. מבואה (כולל חדר מדרגות)- מבואה ראשית תותר בקומת הקרקע ותיחשב כשטח שירות.          ז. יותרו מרפסות מקורות ע"פ תקנות התכנון והבניה לכל יח"ד המאושרות סה"כ 9 יח"ד, ויותרו מרפסות בשטח עד 12 מ"ר ליח"ד החדשות סה"כ 9 יח"ד. שטחים אלו לא יבואו במניין השטחים המותרים לבניה. ניווד זכויות אלו ממרפסות לשטח הדירה יחשב כסטיה ניכרת.          ח. שטח מרפסות זיזיות מעבר ל-12 מ"ר כמפורט בטבלת שטחים יחושב כשטח עיקרי שאינו ניתן לסגירה כחלק מיח"ד ומיועד למרפסות בלבד. סה"כ שטח עיקרי למרפסות לפי סעיף זה 156 מ"ר.          ט. יותר להבליט מרפסות כמפורט בסעיפים ו' ו-ז' לעיל, לפי קווי הבניין המסומנים בתשריט מצב מוצע למרפסות (קו בניין עילי): קו בניין קדמי ואחורי 3 מ' וקו בניין צידי מערבי 1.8 מ'.          י. יותר להקים מבנה בתכסית מקסימלית של 55%.</p>
ב	<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>מספר הקומות - קרקע + 7 קומות + חדרים טכניים על הגג.</p>
ג	<p><b>מרתפים</b></p> <p>מרתף לחניה, שירותי דיירים, מחסנים ומתקנים טכניים. יותר מרתף עד גבול מגרש בתנאי של שמירה על 15% חלחול טבעי משטח המגרש.</p>
ד	<p><b>חניה</b></p> <p>תקן החניה יהיה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.          דירות בגודל עד 75 מ"ר - 1.3 חניות ליח"ד.</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>דירות בגודל מ-75 מ"ר עד 120 מ"ר - 1.7 חניות ליח"ד. דירות מעל 120 מ"ר - 2 חניות ליח"ד.</p>
ה	<p><b>עיצוב אדריכלי</b> הוראות בדבר עיצוב המבנה, חומרי הגמר, פרטים מנחים וכיוצ"ב - בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת קבלת תיק מידע להיתר.</p>
ו	<p><b>מתקנים ו/או שימושים זמניים</b> מתקנים טכניים: א. יותרו בקומת המרתף, בקומת הקרקע ובגג העליון מתקנים טכניים כגון: חדרי משאבות, מכלי מים, קולטני שמש. ב. יש לתכנן את מערכת קולטי השמש כחלק אינטגרלי מעיצוב הבניין. לא תותר התקנת דוודים על הגגות אלא בתוך הבניין בלבד (בקומות).</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	
5 (4)	3 (4)	3	2	8 (3)	33	18	55	330 (2)	4328	1500		648	2180 (1)	857	מגורים ג'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

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

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	יעוד
	קדמי	
108 (5)	5 (4)	מגורים ג'

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. מסתורי הכביסה יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות ולא יבואו במנין שטחי הבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 156 מ"ר מתוך השטח העיקרי מיועד למרפסות.
  - (2) אחוזי בניה כוללים מעל הקרקע.
  - (3) קרקע + 7 קומות. לא כולל חדרים טכניים על הגג.
  - (4) קווי בניין למרפסות: קו בניין קידמי ואחורי 3 מ' וקו בניין צידי מערבי 1.8 מ', לפי תשריט מצב מוצע.
  - (5) 9 יחיד \* 12 מ"ר = 108 מ"ר.
- יותר מרפסות מקורות בשטח של עד 12 מ"ר ל- 9 יחידות הדיור החדשות.  
בנוסף, יותר מרפסות מקורות ע"פ תקנות התכנון והבניה ל-9 יחידות הדיור המאושרות..






תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 6. הוראות נוספות

	<p><b>6.1 חניה</b></p> <p>1. תקן החניה יהיה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.          דירות בגודל עד 75 מ"ר - 1.3 חניות ליח"ד.          דירות בגודל מ-75 מ"ר עד 120 מ"ר - 1.7 חניות ליח"ד.          דירות מעל 120 מ"ר - 2 חניות ליח"ד.          2. בכל שטח החניה יותר לשלב פתרון של 2 חניות עוקבות זו מאחורי זו ובלבד שיהיו שייכות לאותה יחידת דיור, ובלבד שהחניה תוכננה לפי רמת שירות 1-2 המוגדרת בהנחיות לאופן תכנון חניונים של משרד התחבורה (פברואר 2000).          3. כל החניה תהיה תת קרקעית.          4. תותר חניה תת-קרקעית בקומת המרתף עד גבולות המגרש בתנאי ששטח החניה לא יעלה על 85% משטח המגרש.</p>	<p><b>6.1</b></p>
	<p><b>6.2 בניה ירוקה</b></p> <p>1. כל היתרי הבניה בתחום תכנית זו ינתנו בכפוף להוראות תקן 5281 לבניה ירוקה. תנאים להיתר בניה יהיו כקבוע במסמכי התקן בעת הבקשה להיתר.          2. תנאי למתן אישור לאיכלוס - אישור רשות מוסמכת לעמידה בכל דרישות התקן וזכאות לתן תקן.</p>	<p><b>6.2</b></p>
	<p><b>6.3 חשמל</b></p> <p>תחנות טרנספורמציה:          1. בשטח התכנית תותר הקמת טרנספורמציה פנימית באזור המגורים, בתוך המבנים ו/או במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים ו/או בתת קרקע. על היזמים להקצות, אם ידרשו לכך, ע"י חברת החשמל, בתוך מגרש הבניה מקום מתאים- חדר או שטח קרקע לפי הנדרש בשביל תחנות טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל.          בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה.          2. על מגיש בקשת היתר הבניה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון, בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה חדשה בבניין או במגרש. לא תתקבל תכנית בניה אשר אינה כוללת (במידת הצורך) חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת חשמל.          3. תחנות הטרנספורמציה יעמדו בהנחיות המשרד להגנת הסביבה לקרינה בלתי מייננת</p>	<p><b>6.3</b></p>
	<p><b>6.4 ביוב וניקוז</b></p> <p>מים וביוב:          1. תעשה הפרדה מלאה בין מערכת הביוב ומערכת הניקוז.          2. קו הביוב יהיה במרחק 1.5 מ' מגבול המגרש.          3. תנאי למתן היתר בניה- קבלת אישור תאגיד מי רעננה לתכנון מערכת המים והביוב.          4. תנאי לאיכלוס- אישור מהנדס הועדה המקומית על ביצוע מערכת הביוב והניקוז בהתאם לתכנית שאושרה.</p>	<p><b>6.4</b></p>
	<p><b>6.5 הוראות פיתוח</b></p> <p>מניעת מטרדים בעת עבודות פיתוח:          רעש- מאפייני הרעש של הכלים יעמדו בדרישות התקנות למניעת מפגעים.</p>	<p><b>6.5</b></p>

	<p><b>הוראות פיתוח</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p>לעת תחילת העבודה, ימציא הקבלן המבצע, מסמיכים המעידים כי כלי העבודה בהם הוא עתיד להשתמש עומדים בדרישות התקנות הפעלת המכונות, המצוינות בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) התשל"ט 1979 באזורי מגורים. אבק- ינקטו כל האמצעים לצמצום פליטות אבק בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרוייקט, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מנימלי, הפעלת ותחזוקת מסנני אבק במיכלי אחסון, הרטבת ערמות אחסון עפר ואיחסון חומרי גלם ליצור בטון במתקנים סגורים במידת האפשר. משאיות פינוי חומר החפירה, יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.</p>	
	<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>הוראות לטיפול בעצים - שימור, העתקה, עקירה על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" או "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. עצים לשימור- 1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. 2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ/קבוצת עצים לשימור ? אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת עץ, ככל שידרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיתל נוף העץ הבוגר או לפי הנחית פקיד היערות. 3. תחול חובת סימון עצים במהלך העבודה וגידורם. ב. העתקה ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים האלה: 1. בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מותאם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשב לכריתה/העתקה. 2. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה. 3. בכפוף לרישוי על-פי פקודת היערות. ג. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקה עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
	<p>מתן היתר בניה יותנה בעמידה בדרישות מתן נגישות לאנשים עם מוגבלות חושית, פיזיות ותפיסתיות. לבניין תיהיה גישה נגישה למפלס הכביש, המדרכה והחניה למבואת הכניסה של הבניין.</p>	
	<p><b>פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
	<p>1. פינוי פסולת הבניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תיקון- התשנ"ט 1988. 2. הבקשה להיתר תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניין ועודפי עפר ממוקדי הפיתוח.</p>	



<p><b>6.9 פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>3. תנאי להיתר בניה- הצגת הסדר הפינני למהנדס הועדה המקומית. המהנדס יקבע כי פינני שפכי העפר ופסולת הבניין ייעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ובהתאם לכל דין. 4. תנאי לאכלוס- הגשת הקבלות מאתר ההטמנה ליחידה הסביבתית.</p>	
<p><b>6.10 תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>תנאי לאישור אכלוס אישור מהנדס העיר על ביצוע מתקני השהיה, החדרה וחלחול כנדרש.</p>	
<p><b>6.11 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>1. הכנת תכנית פיתוח ותשתיות מפורטת של כל השטח 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. 2. המבנה יבנה לפי ת"י 413 ויוגשו חישובים ע"י מתכנן שלד המבנה המראים את עמידות המבנה בזמן רעידת אדמה ע"פ התקן הישראלי לרעידות אדמה. 3. אישור להסדרי תנועה זמניים בתקופת הפיתוח במידה וידרש. 4. סימון בהיתר של מתקן השהיה והחדרה של מי נגר. 5. תנאי להוצאת היתר בניה הכנה ואישור תכנית לצורכי רישום.</p>	
<p><b>6.12 היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>היטל השבחה יגבה כחוק.</p>	
<p><b>6.13 הריסות ופינויים</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>מבנה או גדר המסומנים בסימון להריסה, הינם מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה.</p>	
<p><b>6.14 הנחיות מיוחדות</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>א. קרינה אלקטרומגנטית: תנאי למתן היתר בניה יהיה היתר קרינה כמפורט לסוג לכל מתקני החשמל המתכוננים בתחום התכנית ומצריכים היתר (כגון קווי הולכה, קווי חלוקת חשמל, שנאים). ב. אנרגיה תתאפשר הקמת קולטי שמש ומתקנים להפקת אנרגיה הרלוונטים לקנה המידה של התכנית ולצרכים המקומיים כדוגמת פאנלים סולאריים. ג. מניעת מטרדים ופגיעה סביבתית בעת ההקמה: העבודה תבוצענה בשעות העבודה המאושרת בחוק. יש לעמוד בתקני הרעש מציוד בנייה.</p>	
<p><b>7. ביצוע התכנית</b></p>	<p><b>7</b></p>
<p><b>7.1 שלבי ביצוע</b></p>	<p><b>7.1</b></p>



**7.2 מימוש התכנית**

תוך 10 שנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר לפי תכנית רע/2008/1

קו בניין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	שטח בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מספר מגרש	יעוד
קידמי	אחורי	צידי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
						שירות	עיקרי	שירות	עיקרי			
(1) 5		(5) 2		4	9	(4) 642.8		(2) 162	(1) 1035 (3) 80	857	2522	מגורים ג'

(1). ע"פ רע/2008/1.

(2). ע"פ רע/2008/1. כולל ממ"ד, ח.מדרגות, מחסן דירתי עד 5 מ"ר. לא כולל מבואה ושירותים כללים (אשפה, גז, עגלות וכו'), חניה מקורה או תת קרקעית.

(3). ע"פ רע/292/1 א/40 מ"ר ליח"ד לחדר על הגג.

(4). ע"פ רע/2008/1. חניה תת קרקעית בגבול מגרש, יותר 25% משטח המגרש לגינון.

(5). ע"פ רע/2008/1. קו צידי לצד מזרח 2 מ'.