

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 416-0523308

רע/מק/869 - מתחם מופת

מרכז

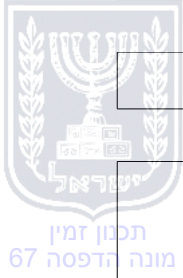
מחוז

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

התכנית ממוקמת ברחוב אליעזר יפה במרכז העיר רעננה, בסמוך לרחוב אחוזה. התכנית מציעה עירוב שימושים באמצעות חלוקת המגרש לשני תאי שטח לצורך הגדרת השימושים ואחוזי הבניה. תא השטח הדרומי בשימוש מגורים, מסחר ותעסוקה, ותא השטח הצפוני בשימוש מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.

התכנית כוללת שטחים פתוחים עם זיקת הנאה לרווחת כלל הציבור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רע/מק/869 - מתחם מופת

ומספר התכנית

מספר התכנית 416-0523308

1.2 שטח התכנית 5.681 דונם

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

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**

|        |                  |
|--------|------------------|
| רעננה  | מרחב תכנון מקומי |
| 188416 | קואורדינאטה X    |
| 676479 | קואורדינאטה Y    |

**1.5.2 תיאור מקום**

ממזרח לרחוב יפה אליעזר, בין הרחובות גולומב ואחוזה.

**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 | יפה אליעזר | 4        |       |
| רעננה | יפה אליעזר | 6        |       |

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6580     | מוסדר   | חלק           |                     | 23                |

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/1/197    | 2066             |

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67



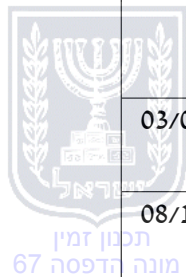
תכנון זמין  
מונה הדפסה 67



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67

## 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 מבטלת את תכנית רע/185/1 | החלפה   | רע/1/185          |
| 08/11/1990 | 450                     | 3813               | תכנית זו מבטלת את תכנית רע/2000  | החלפה   | רע/2000           |
| 30/03/2016 | 4748                    | 7237               |                                  | כפיפות  | רע/3000           |
| 14/06/1979 |                         | 2544               | תכנית זו מבטלת את תכנית רע/1/197 | החלפה   | רע/1/197          |



**1.7 מסמכי התכנית**

| סוג המסמך               | תחולה       | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך    | תאריך יצירה       | תיאור המסמך  | נכלל בהוראות התכנית |
|-------------------------|-------------|----------|---------------------|-------------|---------------|-------------------|--|---------------------|
| הוראות התכנית           | מחייב       |          |                     |             | יניב דוד פרדו |                   |  | כן                  |
| תשריט מצב מוצע          | מחייב       | 1: 250   | 1                   |             | יניב דוד פרדו |                   | תשריט מצב מוצע   | לא                  |
| זכויות בניה מאושרות     | רקע         |          | 1                   | 01/05/2018  | יניב דוד פרדו | 16: 54 15/05/2018 |  | כן                  |
| איכות הסביבה            | מנחה        |          | 47                  | 25/03/2018  | גילה שניידר   | 16: 55 03/03/2019 | נספח סביבתי  | לא                  |
| בינוי                   | מחייב חלקית | 1: 250   |                     | 08/05/2019  | יניב דוד פרדו | 14: 32 28/05/2019 | נספח בינוי ופיתוח. הנספח מחייב בעניין זיקת הנאה, מס' קומות וגבהים.   | לא                  |
| דרכים תנועה וחניה       | מנחה        |          |                     | 25/03/2019  | רמי ראובני    | 11: 45 14/04/2019 | חו"ד תחברותית  | לא                  |
| מים                     | מנחה        | 1: 250   | 1                   | 08/11/2017  | אריה קיזינר   | 14: 22 19/08/2018 | נספח מים וביוב   | לא                  |
| שמירה על עצים בוגרים    | מחייב       |          |                     | 01/01/2018  | גדעון הרטמן   | 11: 17 10/03/2019 | טבלאות וצילומים סקר עצים   | לא                  |
| שמירת טבע וגנים לאומיים | מחייב       | 1: 250   |                     | 01/01/2018  | גדעון הרטמן   | 17: 39 24/12/2018 | נספח עצים  | לא                  |
| תנועה                   | מחייב חלקית | 1: 250   | 1                   | 08/04/2019  | גי'אבר סאגיי  | 13: 04 05/05/2019 | מחייב לעניין כניסה ויציאה מהחלק הצפוני ע"פ נספח התנועה וזיקת הנאה בקומה 1- עבור המעבר למגרש השכן (גוש 6580 חלקה 23 תת חלקות 7-8) (מגרש מס' 2068-2069 ע"פ רע/197/1) | לא                  |
| מצב מאושר               | רקע         | 1: 500   |                     | 23/12/2018  | יניב דוד פרדו | 16: 57 03/03/2019 |  | לא                  |

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/<br>תואר | סוג  | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד            | ישוב  | רחוב  | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל              |
|----------------|------|----|---------------|---------------------|-------|-------|-----|------------|------------|--------------------|
|                | פרטי |    |               | מופת ייזום<br>נדל"ן | רעננה | אחוזה | 96  | 09-7431636 | 09-7602346 | stephane@syl.co.il |

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד            | ישוב  | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל              |
|------|----|---------------|---------------------|-------|------|-----|------------|------------|--------------------|
| פרטי |    |               | מופת ייזום<br>נדל"ן | רעננה | (1)  | 96  | 09-7431636 | 09-7602346 | stephane@syl.co.il |

(1) כתובת: אחוזה 96 רעננה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                  | ישוב            | רחוב | בית | טלפון       | פקס        | דוא"ל                   |
|----------------|-----------|---------------|---------------|---------------------------|-----------------|------|-----|-------------|------------|-------------------------|
|                | עורך ראשי | יניב דוד פרדו |               | יניב פרדו<br>אדריכלים     | תל אביב-<br>יפו | (1)  | 119 | 03-5492546  |            | info@yanivperardo.co.il |
|                | יועץ      | גדעון הרטמן   |               | השקיה<br>אקולוגית<br>בע"מ | רמת גן          | (2)  |     | 054-8178924 |            |                         |
|                | מודד      | חוסאם מסארוה  | 894           | מ.ח. הנדסת<br>מדידות בע"מ | טייבה           | (3)  |     | 09-7440140  | 09-7996748 | mhmed@bezeqint.net      |

| מקצוע/<br>תואר  | סוג         | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                 | ישוב    | רחוב   | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל              |
|-----------------|-------------|-------------|---------------|--|---------|--------|-----|------------|-----|--------------------|
| יועץ תנועה      | יועץ        | ג'אבר סאגיי | 113130        | ג. הנדסה<br>אזרחית תנועה<br>ותחבורה בע"מ | טייבה   | (4)    |     | 09-7991018 |     | na-arc@013net.net  |
|                 | מהנדס       | אריה קיז'נר | 55365         | ל.א. קיז'נר                              | כפר סבא | (5)    |     | 09-7670771 |     | shula@kizner.co.il |
| מהנדס<br>תחבורה | מהנדס       | רמי ראובני  | 31513         |  | רעננה   | הטללים | 40  | 09-7742416 |     | reuvenny@yahoo.com |
|                 | יועץ סביבתי | גילה שניידר |               | ESD                                      | נתניה   | (6)    |     | 09-7733160 |     | heley@esd-env.com  |

(1) כתובת: הרצל 119 תל אביב.

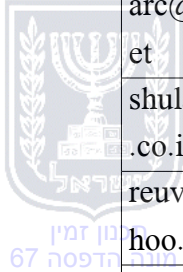
(2) כתובת: ן רמת, 687 הראה.

(3) כתובת: טייבה, משולש 40400.

(4) כתובת: כניסה צפונית 24, בניין בית משפט, טייבה.

(5) כתובת: רח' ויצמן 134 כפר-סבא.

(6) כתובת: גיבורי ישראל 10, אזור תעשיה פולג נתניה.



משרד הסביבה והתכנון  
מונה הדפסה 67



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 67

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**

שינוי יעוד מוסד לצורך הקמת פרויקט מסחר משרדים ומגורים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 67

- א. שינוי יעוד ממוסד ליעוד משולב. יעוד מגורים ד עם חזית מסחרית.
- ב. קביעת יעוד משולב של מגורים, מסחר ותעסוקה בתא שטח 1A.
- ג. קביעת יעוד משולב של מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 1B.
- ד. קביעת שטחי בניה בסך 21,191 מ"ר עיקרי+ שירות עבור כל השימושים.
- ה. קביעת שטחים למבנה ציבור בתא שטח 1B בהיקף של 500 מ"ר עיקרי.
- ו. קביעת מספר יחידות דיור מקסימלי של 156.
- ז. קביעת מספר קומות: קומת קרקע + 6 קומות + קומת גג, ובנוסף 3 קומות מרתף.
- ח. שינוי קו בניין לדרום מ-4 ל-3 מטר, והקטנה נקודתית של קו בנין לכיוון מזרח ולכיוון מערב, כמסומן בתשריט.
- ט. קביעת זיקת הנאה לציבור.
- י. קביעת הוראות בינוי.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 67

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד                 |           | תאי שטח        |
|----------------------|-----------|----------------|
| מגורים ד'            |           | 1A, 1B         |
| סימון בתשריט         | יעוד      | תאי שטח כפופים |
| בלוק עץ/עצים לעקירה  | מגורים ד' | 1A, 1B         |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | מגורים ד' | 1A, 1B         |
| חזית מסחרית          | מגורים ד' | 1A, 1B         |
| מבנה להריסה          | מגורים ד' | 1B             |
| מגרש המחולק לתאי שטח | מגורים ד' | 1A, 1B         |

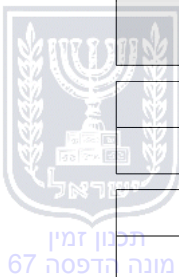
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד        | מ"ר   | אחוזים |
|-------------|-------|--------|
| מוסד ציבורי | 5,681 | 100    |
| סה"כ        | 5,681 | 100    |

##### מצב מוצע

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ד' | 5,648.75  | 100          |
| סה"כ      | 5,648.75  | 100          |



## 4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1   | מגורים ד'   |
|-------|---|
| 4.1.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>תא שטח 1A :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מסחר לרבות מסעדות ובתי קפה.</li> <li>2. מגורים</li> <li>3. משרדים</li> <li>4. חניה, דרכי גישה, תשתיות</li> </ol> <p>תא שטח 1B :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מסחר לרבות מסעדות ובתי קפה.</li> <li>2. מגורים</li> <li>3. מבנים ומוסדות ציבור ע"פ דרישת הועדה המקומית לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה.</li> <li>4. חניה, דרכי גישה, תשתיות</li> </ol>  |
| 4.1.2 | <p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>תא שטח 1A :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. גובה המבנה: 6 קומות מעל קומת כניסה גבוהה (עד 6.6 מ' נטו) ובנוסף קומת גג.</li> <li>2. גובה מירבי קומת מגורים יהיה 3.5 מ' ברוטו</li> <li>3. קומת הגג תבנה בנסיגה של 3 מ' לפחות מהחזית הקדמית. תכסית קומת הגג לא תעלה על 50% משטח הקומה שמתחתיה.</li> <li>4. תמהיל יחדיות הדיור: 30% מסך הדירות, תהיינה דירות קטנות בשטח של 65 מ"ר ברוטו (23 מתוך 76 דירות). שטח ברוטו ממוצע של שאר הדירות 110 מ"ר.</li> <li>5. התשתיות למגורים יהיו מופרדות מהמסחר, והמשרדים.</li> <li>6. קומת המשרדים מיועדת לבעלי מקצועות חופשיים ותעשיית הייטק.</li> <li>7. תתאפשר נגישות לבעלי מוגבלויות לפי החוק.</li> <li>8. כל חומרי הגמר, שילוט, תאורת רחוב, יהיו בהתאם להנחיות המרחביות שיקבעו בשלב תיק מידע להיתר בניה.</li> </ol> <p>תא שטח 1B :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. גובה המבנה: 6 קומות מעל קומת כניסה גבוהה (עד 4 מ' נטו) ובנוסף קומת גג.</li> <li>2. גובה מירבי קומת מגורים יהיה 3.5 מ' ברוטו</li> <li>3. קומת הגג תבנה בנסיגה של 3 מ' לפחות מהחזית הקדמית. תכסית קומת הגג לא תעלה על 50% משטח הקומה שמתחתיה.</li> <li>4. תמהיל יחדיות הדיור: 30% מסך הדירות יהיו דירות קטנות בשטח של 75 מ"ר ברוטו (24 מתוך 80 דירות). שטח ברוטו ממוצע של שאר הדירות 115-125 מ"ר.</li> <li>5. מוסד הציבור יהיה מבני ציבור כהגדרתם בחוק.</li> <li>6. התשתיות למגורים יהיו מופרדות מהמסחר, ומבני הציבור.</li> <li>7. תתאפשר נגישות לבעלי מוגבלויות לפי החוק.</li> <li>8. כל חומרי הגמר, שילוט, תאורת רחוב, יהיו בהתאם להנחיות המרחביות שיקבעו בשלב תיק מידע להיתר בניה.</li> </ol> |



| 4.1 | מגורים ד'   |
|-----|---|
| ב   | <p><b>חניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. כל מקומות החניה ימוקמו בתת הקרקע</li> <li>2. מספר מקומות החניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה התקפות בעת הוצאת היתר בניה.</li> <li>3. תותר הקמה של עד 3 קומות מרתף בתכסית של 85% מהמגרש.</li> <li>4. המרתפים לתא שטח 1B-1A יהיו משותפים.</li> <li>5. הכניסה למרתפי החניה תהיה מרחוב אליעזר יפה אל תא שטח 1B.</li> <li>6. בקומת המרתף העליונה תקבע זכות מעבר לכלי רכב אל המגרש מדרום לתכנית, הגובל ברחוב אחוזה.</li> </ol>  |
| ג   | <p><b>מסחר</b></p> <p><b>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</b><br/>תא שטח 1A :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בקומת הקרקע תקבע חזית מסחרית כמסומן בתשריט.</li> <li>2. יאסרו שימושים המהווים פגיעה בסביבה או מטרד לאזור מגורים. כתנאי להיתר תוגש חווי"ד סביבתית ביחס למטרדים שעלול השימוש המשני למסחר ולמשרדים לגרום למגורים, והדרכים למניעתם.</li> <li>3. החזית המסחרית תוקם בהתאם להנחיות המרחביות.</li> <li>4. שטח יחידה למסחר לא יפחת מ-40 מ"ר.</li> <li>5. יתאפשר מעבר חופשי לציבור.</li> <li>6. כל קומת הקרקע תוקצה למסחר למעט שטחי שירות משותפים (מבואות וחדרי מדרגות לקומות המשדרים והמגורים)</li> <li>7. גובה קומה לא יעלה על 6.6 מ'.</li> </ol> <p><b>תא שטח 1B :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בקומת הקרקע תקבע חזית מסחרית כמסומן בתשריט.</li> <li>2. יאסרו שימושים המהווים פגיעה בסביבה או מטרד לאזור מגורים. כתנאי להיתר תוגש חווי"ד סביבתית ביחס למטרדים שעלול השימוש המשני למסחר ולמשרדים לגרום למגורים, והדרכים למניעתם.</li> <li>3. החזית המסחרית תוקם בהתאם להנחיות המרחביות.</li> <li>4. שטח יחידה למסחר לא יפחת מ-40 מ"ר.</li> <li>5. יתאפשר מעבר חופשי לציבור.</li> <li>6. כל קומת הקרקע תוקצה למסחר למעט מבנה ציבור ושטחי שירות משותפים (מבואות וחדרי מדרגות לקומות המגורים)</li> <li>7. גובה קומה לא יעלה על 4 מ'.</li> </ol> |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מ"רפסות-<br>בנוסף<br>לשטח<br>העיקרי<br>(מ"ר) | קו בנין<br>(מטר) |       |                |               | מספר קומות               |                         | צפיפות<br>יח"ד<br>לדונם | מספר<br>יח"ד | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר)       |                   |       | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש                     | יעוד      |                      |
|--|------------------|-------|----------------|---------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------|-------|-----------------------|---------|---------------------------|-----------|----------------------|
|  | קדמי             | אחורי | צידי-<br>שמאלי | צידי-<br>ימני | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת |                         |              |                         |                                | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל הכניסה הקובעת |       |                       |         |                           |           | גודל<br>מגרש<br>כללי |
|  |                  |       |                |               |                          |                         |                         |              |                         |                                |                          | שרות              | עיקרי |                       |         |                           |           |                      |
|  | 2                | (8)   | (7) 0          | (6) 3         | 3                        | (5) 8                   |                         |              | (4) 50                  | (3) 400                        | (2) 6000                 | (1) 1908          | 8552  | 2615                  | 1A      |                           | מגורים ד' |                      |
| 912  |                  |       |                |               |                          |                         | 30                      | 76           |                         |                                |                          | (1) 1722          | 6877  |                       | 1A      | מגורים                    | מגורים ד' |                      |
|  |                  |       |                |               |                          |                         |                         |              |                         |                                |                          | (1) 125           | 1125  |                       | 1A      | מסחר                      | מגורים ד' |                      |
|  |                  |       |                |               |                          |                         |                         |              |                         |                                |                          | (1) 61            | 550   |                       | 1A      | משרדים                    | מגורים ד' |                      |
|  | (8)              | 5     | (7) 4          | (6) 0         | 3                        | (5) 8                   |                         |              | (10) 50                 | (3) 350                        | (9) 8400                 | (1) 1710          | 9021  | 3066                  | 1B      |                           | מגורים ד' |                      |
| 960  |                  |       |                |               |                          |                         | 28                      | 80           |                         |                                |                          | (1) 1558          | 7656  |                       | 1B      | מגורים                    | מגורים ד' |                      |
|  |                  |       |                |               |                          |                         |                         |              |                         |                                |                          | (1) 96            | 865   |                       | 1B      | מסחר                      | מגורים ד' |                      |
|  |                  |       |                |               |                          |                         |                         |              |                         |                                |                          | (1) 56            | 500   |                       | 1B      | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור | מגורים ד' |                      |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מעל מפלס הקרקע יותר ניווד של שטחי שירות בהיקף של עד 20% באישור רשות רישוי. ניווד שטחי השירות יהיה עבור שטחים למעברים ומבואות, למיגון, לנגישות ולחדרים טכניים ובתנאי שלא יגרעו משטחי המבנים למוסדות ציבור..
- (2) תותר הקמת מחסנים במרתף עבור יחידות הדיור והמסחר והתעסוקה. מחסנים עבור הדירות יהיו בגודל של עד 6 מ"ר לדירה.
- (3) על קרקעי.
- (4) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום, קומה : קומת כניסה.
- (5) מספר הקומות הינו ק+6+ג. קומת הג המסומנת באות 'ג' תהיה בשטח מירבי של 50% משטח הקומה שמתחתיה.
- (6) קו בניין צידי דרומי.
- (7) קו בניין צידי צפוני.
- (8) משתנה, עפ"י תשריט.
- (9) תותר הקמת מחסנים במרתף עבור יחידות הדיור והמסחר והתעסוקה. מחסנים עבור הדירות יהיו בגודל של עד 6 מ"ר לדירה. בקומת המרתף העליונה תותר הקמת גלריה בשטח של 560 מ"ר נוספים עבור חניית אופניים כמסומן בנספח חניה.

תכסית המרתף תחושב עבור שני תאי השטח יחד ולא תעלה על 85% משטח המגרש.  
(10) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום, קומה : קומת כניסה.





תכנון זמין  
מונה הדפסה 67



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67

**6. הוראות נוספות**

|   |  |                   |
|---|--|-------------------|
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 67</p>  | <p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. הגשת תכנית עיצוב ופיתוח הכוללת: העמדת מבנים, מפלסים, גבהים, חזיתות, פתחים, כניסות למבנים, מבואות הכניסה, חדרי מדרגות, חומרי גמר, פיתוח מפלס הקרקע, מעבר תשתיות, ניקוז, גינון, ריהוט חוץ, שילוט, פיתוח מדרכות וכו'.</p> <p>2. רישום הערת אזהרה לגבי זיקת הנאה והשטחים הציבוריים, בספרי המקרקעין.</p> <p>3. תנאי להיתר בנייה עבור מבני מסחר, תעסוקה ומוסדות ציבור יהיה קבלת התייחסות משרד הבריאות.</p>   | <p><b>6.1</b></p> |
|   | <p><b>6.2 חניה</b></p> <p>1. כל החניה תהיה בתת הקרקע.</p> <p>2. מספר מקומות החניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה התקפות בעת הוצאת היתר בניה.</p>   | <p><b>6.2</b></p> |
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 67</p> | <p><b>6.3 איכות הסביבה</b></p> <p>א. כל המבנים בתחום התכנית יבנו עפ"י ת.י. 5281 לבניה ירוקה.</p> <p>ב. יותרו שימושים שאינם יוצרים זיהום סביבתי, מפגעים או מטרדים סביבתיים, העומדים בדרישות המשרד לאיכות הסביבה ובחוקים והתקנים הסביבתיים שבתוקף. היתר הבניה יכלול הוראות בדבר שתילת עצים וגינון, במטרה למזער היווצרות משטחי כיסוי מונעי חלחול ושיפור תנאים סביבתיים בחניונים.</p> <p>ג. 1. פסולת: פתרון לפינוי פסולת לפי הנחיות רשות מקומית. מיקום פחי אשפה עיליים ו/או מוטמנים ו/או פיר אשפה יעשה עפ"י הנחיות אגף איכות הסביבה בתיאום עם מהנדס העיר לפי הוראות תמ"א 4/ב/34. 2. פסולת מוניציפלית - טיפול בפסולת מוצקה בתכנית יעשה בהתאם להנחיות חוק התכנון והבניה ובהתאם להנחיות אגף התברואה של עיריית רעננה. חדר האצירה יתוכנן לפי הנחיות עיריית רעננה לטיפול ופינוי פסולת. בנוסף לחדר האצירה המיועד ליחידות הדיור, יתוכנן חדר אצירה נפרד אשר ישרת את שטחי המסחר. 3. פסולת לתקופת הבניה - תנאי להיתר בניה יהיה הגשת טופס הצהרה על כמות פסולת בנייה ועודפי עפר המצורף כנספח למסמך זה. לקראת הריסת המבנים הקיימים תוכן ותיושם תכנית לניהול פסולת בניין שלכל הפחות תזהה את החומרים שיש להסיט ממטמנות. כמו כן, יסופק פתרון אחסון בגודל ובנגישות הולמים כדי לאפשר מיון והפרדה של פסולת בניין משמעותית הניתנת למחזור. יש להפריד ולמחזר פסולת בניין ו/או אחרת ברת מחזור, כנ"ל לגבי חומרי בניין שאינם משמשים עוד את ייעודם המקורי. כל העבודות הנוגעות לפסולת הבניין לרבות הובלתה, גריסתה, מחזור והטמנתה יבוצעו על ידי עסקים בעלי רישיון עסק מתאים על פי סעיף 5.1 ב' בצו רישוי העסקים, עבודתם תותר רק לאחר קבלת רישיון עסק כדין.</p> <p>יש למחזר לפחות 20% מהפסולת המיוצרת באתר. פסולת הבניין תפונה לאתר למחזור פסולת בניין המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <p>1. אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>2. לצרכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>3. במהלך הבניה תוצא פסולת הבניין באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בניין.</p> <p>4. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים הגובלים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p> | <p><b>6.3</b></p> |





| איכות הסביבה  | 6.3 |
|---|-----|
| <p>ה. אסבסט - במידה וימצא אסבסט במבנים המיועדים להריסה יש לפנותו עפ"י הנוהל המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה באמצעות קבלן מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה. רשימת יועצים וקבלנים מורשים לטיפול ופינוי אסבסט ניתן למצוא בקישור הבא: <a href="http://www.sviva.gov.il/subjectsEnv/Asbestos/AsbestosRemoving/Pages/AsbestosLicensedConstructors.aspx">http://www.sviva.gov.il/subjectsEnv/Asbestos/AsbestosRemoving/Pages/AsbestosLicensedConstructors.aspx</a></p> <p>ו. מים ושפכים - יש לבצע הפרדת זרמים עפ"י המפורט להלן: מערכת לניקוז מי נגר עילי הטיפול בזרם זה יבוצע בהתאם להנחיות יועץ הידרולוגי שיוגש בשלב התכנון המפורט. מערכת לניקוז סניטארי מערכת זו תחובר אל מערכת הביוב העירונית.</p> <p>מערכת להפרדת שומנים - במערכות ביוב של מסעדות יותקן מפריד שמנים עפ"י תכנית סניטרית, טרם העברת השפכים אל מערכת הביוב העירונית.</p> <p>ז. מניעת זיהום אוויר ואבק לשלב ההקמה - תוגש תכנית למניעת מטרדי אבק וזיהום אוויר לשלב ההקמה.</p> <p>ח. מסעדות ועסקי מזון - תכנון בתי אוכל ומסעדות בקומה המסחרית ילווה בהתקנת אמצעים למניעת פליטות עשן וריחות.</p> <p>תכנון והקצאת שטח לפיר אוורור לכל אורך הבניין מהקומה המסחרית עד לגג ופליטתו 2 מ'מעל גג המבנה.</p> <p>ט. עודפי עפר - עודפי העפר יפוננו אל אתר מוסדר ומאושר. טרם תחילת העבודות, יציג הקבלן הסכם חתום המאשר את הסכמת מפעיל האתר לקליטת עודפי עפר. ניהול יומן: מנהל העבודה מטעם הקבלן ינהל יומן ובו ירשמו בכל יום כמויות העפר הנחפרות, התייעצות ודיווחים על תקלות או שינויים במהלך העבודה, יעדי סילוק הקרקע וכל התפתחות אחרת באתר. רישום כמויות ונפחים: מנהל העבודה מטעם הקבלן יציין ביומן את כמויות הקרקע שנחפרות בכל יום עבודה. יש לציין את צורת החפירה, צורת הסילוק, יעד הפינוי, אחסון ופינוי הקרקע. טיפול בקרקעות מזוהמות: במידה ותמצא קרקע מזוהמת יש לפנותה בהתאם לנוהל פינוי קרקעות מזוהמות של המשרד להגנת הסביבה (פברואר 2008). הקרקע תפונה לאתר מורשה לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. הקבלן יציג את אישור מפעיל האתר טרם הפינוי ליחידה הסביבתית.</p> |     |

| ניהול מי נגר   | 6.4 |
|--|-----|
| <p>א. מי הנגר העילי יטופלו בתחום המגרש ע"י השארת תכסית של לפחות 15% משטח המגרש פנויה מכל בניה, לרבות בתת הקרקע, ובנוסף מתקני השהיה והחדרה בשטח הפנוי המיועד לחלחול.</p> <p>ב. השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1. מי הגשמים, למעט לגבי שטח הכיכר בה תוקנה זיקת הנאה לציבור, יופנו מתחומי המגרש למערכת הניקוז המקומית.</p> <p>2. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב.</p> <p>3. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי הנגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים, לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורך השהיה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>ג. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> |     |

| הפקעות ו/או רישום  | 6.5 |
|--|-----|
| <p>א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום לאישור הועדה המקומית המקומית.</p> |     |



|   |            |   |
|---|------------|---|
|   | <b>6.5</b> | <b>הפקעות ו/או רישום</b>  |
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 67</p>  |            | <p>השטחים המיועדים התכנית זו לשטחי ציבור יופקעו/ יופרשו לצרכי ציבור ע"פ כל דין ויירשמו ע"ש הרשות המקומית.</p> <p>ב. זיקות ההנאה תרשמנה בלשכת רישום המקרקעין כזכות מעבר לטובת הציבור.</p>  |
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 67</p> |            | <p><b>6.6 תנאים למתן היתרי אכלוס</b></p> <p>1. הריסה ופינוי המבנים המיועדים להריסה, בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. תנאי למתן אישור אכלוס לשימוש בבנין הינו חיבור לקו הביוב הציבורי הקיים, ומתן אישור מנהל תאגיד מי רעננה שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>3. תנאי למתן אישור אכלוס לשימוש בבנין הינו חיבור מערכת הניקוז של הבניין לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר.</p> <p>4. אישור מכון התקנים על עמידה בכל דרישות התקן וזכאות לתו תקן 5281.</p> <p><b>6.7 תשתיות</b></p> <p>1. כל קווי החשמל והתקשורת בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים ככל הניתן.</p> <p>2. המבנים שיוקמו בשטח התכנית ישולבו במערכת הביוב והניקוז המרכזית של העיר ויהוו חלק אינטגרלי של המערכת. מערכת הביוב תופרד ממערכת הניקוז כך שתימנע חדירת מי גשמים אל מערכת הביוב וחדירת הביוב למערכת התיעול.</p> <p>3. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי רעננה לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.</p> <p>4. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי רעננה.</p> <p>5. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד מי רעננה ובהתאם לדרישות שרותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע תכנון עיר.</p> <p>6. על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי רעננה בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>7. מערכות הספקת המים ישולבו כחלק אינטגרלי ממערך אספקת המים. תכנון קווי מים לשתיה ושאינם לשתיה יעשו בהתאם להנחיות משרד הבריאות בעת הוצאת היתר.</p> <p>8. מערכת הביוב במבנים בשטח התכנית, ישולבו במערכת הביוב המרכזית של העיר ויהוו חלק אינטגרלי של המערכת.</p> <p>9. קווי הביוב העוברים בתחום המגרש, יהיו במרחק שלא יעלה על 1.5 מ' מגבולות המגרש.</p> <p>10. מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>11. פינוי אשפה, פריקה וטעינה יהיו בקומת מרתף-1.</p> <p><b>6.8 בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. בקשה להיתר בניה על פי תכנית זו תכלול תכנית פיתוח המגרש בקני"מ 250:1.</p> <p>ב. על מבקש היתר בניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום המגרש כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו', בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י האגף לתכנון דרכים תנועה ונוף כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ג. תתאפשר זיקת הנאה למעבר רגלי.</p> |



|            |   |
|------------|---|
| <b>6.9</b> | <b>שמירה על עצים בוגרים</b>   |
|            | <p>1. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה.</p> <p>2. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל של האתר. לא תותר פגיעה, העתקה או כריתה של עץ בוגר המסומן כעץ לשימור, אלא לאחר הגשת עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>3. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם, מיקומם. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית. מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p> |



|             |   |
|-------------|---|
| <b>6.10</b> | <b>אקוסטיקה</b>   |
|             | <p>אקוסטיקה - כתנאי להיתר בניה יוכן נספח אקוסטי שיפרט את כלל מקורות הרעש בתחום התכנית וסביבתה ואת כלל הקולטנים הרגישים בשטח התכנית, הנ"ל יבוצע על ידי יועץ אקוסטי, כמו כן יכלול הדו"ח גם התייחסות לנושא מניעת מטרדי רעש ורעידות לשלב ההריסה והבנייה. ייעוד מקום למערכות אלקטרו מכאניות של החזית המסחרית יתוכנן כך שאלו לא יהיו פוטנציאל למטרדי רעש ליחידות הדיור.</p> |

|             |  |
|-------------|--|
| <b>6.11</b> | <b>היטל השבחה</b>  |
|             | הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. |

|             |  |
|-------------|--|
| <b>6.12</b> | <b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>                     |
|             | בהתאם להוראות החוק והתקנות התקפות בעת מתן היתרי הבניה. |

|             |   |
|-------------|---|
| <b>6.13</b> | <b>הריסות ופינויים</b>  |
|             | <p>1. תנאי למתן היתר בניה הוא הריסה ו/או פינוי המבנים, המתקנים ופסולת הבניין כמסומן בתשריט בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> |



|          |                     |
|----------|---------------------|
| <b>7</b> | <b>ביצוע התכנית</b> |
|----------|---------------------|

|            |                   |
|------------|-------------------|
| <b>7.1</b> | <b>שלבי ביצוע</b> |
|------------|-------------------|

|            |                     |
|------------|---------------------|
| <b>7.2</b> | <b>מימוש התכנית</b> |
|------------|---------------------|

5 שנים מיום אישורה של תכנית זו.

טבלת זכויות מצב מאושר (ע"פ תכנית רע/ 2000)



| מס' קומות | שטחי בנייה שירות (מ"ר) | שטחי בנייה עיקריים (מ"ר) | זכויות בניה - שירות (אחוז משטחי עיקרי) | זכויות בניה - עיקרי (אחוז משטח המגרש) | גודל מגרש (מ"ר) | יעוד        | חלקה | גוש  | תב"ע תקפה |
|-----------|------------------------|--------------------------|--|---------------------------------------|-----------------|-------------|------|------|-----------|
| ק+2       | 1789.5                 | 5965                     | 30                                     | 105                                   | 5681            | מוסד ציבורי | 23   | 6580 | רע/2000   |

