

הוראות התכנית

תכנית מס' 416-0829135

רע/מק/859א פינוי בינוי מתחם מגדל

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 להתחדשות עירונית - פינוי בינוי ברחוב מגדל ברעננה.
בתכנית רע/3000 האזור מוגדר כאזור התייחסות 108- מוקד פינוי בינוי.

הפרוייקט מציע פינוי והריסת 7 מבני מגורים בהיקף של 35 יח"ד, מתוכן 33 יח"ד תמורה שהינן בניהול חברת עמידר ו-2 יח"ד בבעלות פרטית.
בפינוי מוצע של 88 יח"ד ב-7 קומות מגורים וקומת גג בנסיגה, מעל קומת הקרקע ו-2 קומות חניון תת קרקעי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

רע/מק/א859 פינוי בינוי מתחם מגדל

416-0829135

מספר התכנית

2.580 דונם

1.2 **שטח התכנית**

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 **סיווג התכנית**

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (ג)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

רעננה	מרחב תכנון מקומי
187471	קואורדינאטה X
677093	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רחוב מגדל ברעננה צפונית לרחוב החי"ל

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	מגדל	35	
רעננה	מגדל	33	
רעננה	מגדל	37	
רעננה	מגדל	31	
רעננה	מגדל	29	
רעננה	מגדל	41	
רעננה	מגדל	39	

שכונה עמידר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6579	מוסדר	חלק		371-377

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



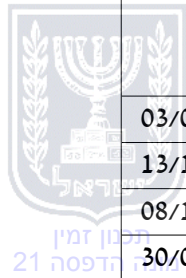
תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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		3368	ביטול	החלפה	רע/1 /284
13/10/1974		2051	ביטול	החלפה	רע/1 /73
08/11/1990	450	3813	ביטול	החלפה	רע/2000
30/03/2016	4748	7237		כפיפות	רע/3000
16/01/1989	1205	3613	ביטול	החלפה	רע/1 /284 א



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				ברק ציפור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ברק ציפור		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	01/03/2021	ברק ציפור	10: 09 01/03/2021		כן
ניהול מי נגר	מנחה		14	28/01/2021	ד"ר אלעזר במברגר	12: 25 31/01/2021	דוח הידרולוגי	לא
ניקוז	מנחה	1: 250	1	19/01/2021	ד"ר אלעזר במברגר	11: 05 25/01/2021	נספח ניקוז	לא
איכות הסביבה	מנחה		55	31/07/2020	רונית טורק	13: 46 05/08/2020	נספח סביבתי	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	13/06/2021	ברק ציפור	09: 48 13/06/2021	נספח בינוי	לא
חוות דעת כלכלית	רקע		69	12/08/2020	אהובה אונגר	10: 36 13/08/2020	חוות דעת כלכלית	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		17	09/08/2020	אריק בן שימול	16: 20 09/08/2020	טבלת הקצאה ואיזון	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	1	19/05/2021	אופירה עציון	13: 58 24/05/2021	נספח נופי	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		22	05/08/2020	נעם ביבי	09: 08 06/08/2020	סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	05/08/2020	נעם ביבי	09: 12 06/08/2020	נספח עצים	לא
תנועה	מחייב חלקית	1: 250	1	23/05/2021	רן זילברשטיין	09: 17 13/06/2021	נספח תנועה- מחייב לעניין מיקום כניסה לרכב	לא
תשתיות	מנחה		3	16/09/2020	אבי כהן	09: 44 28/12/2020	פרשה טכנית- מים וביוב	לא
ביוב	מנחה	1: 250	1	04/08/2020	אבי כהן	15: 14 30/05/2021	נספח ביוב	לא
מים	מנחה	1: 250	1	04/08/2020	אבי כהן	15: 15 30/05/2021	נספח מים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	13/06/2021	ברק ציפור	16: 10 13/06/2021		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/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ	חולון	הרוקמים (1)	26	03-6931566	1533-6931566	a.elyatim@ bezeqint.net

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מרכז עזריאלי חולון בניין D.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית		עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ	חולון	הרוקמים	26	03-6931566	1533-6931566	a.elyatim@bezeqint. net

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ישנם בעלים פרטיים נוספים

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	ברק ציפור		צפור גרשון- צפור ברק אדריכלים	תל אביב- יפו	מרכז בעלי מלאכה	40	03-5189426		mail.zippor@ zippor.co.il



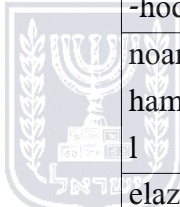
תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאי מקרקעין	יועץ כלכלי	אהובה אונגר	1063		שהם	מצפה	6	03-9792399	053-7948319	ahuva@unger-hod.co.il
אגרונום	אגרונום	נעם ביבי			כוכב יאיר	ברוש צור יגאל	20			noam@ptilat-hamidbar.co.il
הידרולוג	מהנדס	ד"ר אלעזר במברגר	110541	הידרומודול בע"מ	קרית אונו	שלמה המלך	37	03-6356858		elazar@hydr-omodul.co.il
שמאי מקרקעין	יועץ כלכלי	אריק בן שימול	1404		חדרה	הרברט סמואל	37	04-6706415		bsarik@arik-shamaut.co.il
מהנדס תנועה ותחבורה	יועץ תחבורה	רן זילברשטיין	103099		חיפה	דרך יפו	145 א	04-8553655	04-8553654	office@levyshotark.co.il
יועצת סביבתית	יועץ סביבתי	רונית טורק			בנימינה- גבעת עדה	הדגן	3	077-5288085		turkronit@gmail.com
יועץ תשתיות	יועץ תשתיות	אבי כהן	37894		חריש	(1)				nimrod1@cc.net.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	אופירה עציון			אבן יהודה	חרצית	10	09-8998411	09-8919030	nof@ofira.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 1090 חריש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 והקמת 3 מבני מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד וחלוקה בכל שטח התכנית ללא הסכמת כל הבעלים.

ב. קביעת זכויות בניה בסך 400% עיקרי ושירות מעל הקרקע.

ג. תוספת 53 יח"ד וקביעת 88 יח"ד.

ד. קביעת קווי בניין.

ה. הגדלת תכסית מ-30% ל 50%.

ה. קביעת 2 קומות מרתפי חניה.

ו. קביעת הוראות בינוי.

ז. קביעת תנאים למתן היתר בניה ואכלוס.

ח. שינוי מספר קומות המגורים מ-2 קומות ל-ק+7+גג, בסה"כ 9 קומות.

ט. קביעת זיקות הנאה לציבור.

תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ד'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	1
להריסה	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב' דמוי ג'	2,580	100
סה"כ	2,580	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	2,580.24	100
סה"כ	2,580.24	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. 2 קומות מרתף: חניה לרבות מכפילי חנייה, מחסנים לדיירי הבניין, מתקנים טכניים והנדסיים, חניות אופניים, חדר שנאים, מתקני אשפה.</p> <p>2. קומת הכניסה: א. מגורים ב. יוקצה שטח מינימלי של 80 מ"ר, בכל בניין, לשטחים משותפים לרווחת דיירים שיכלול: חללי עבודה משותפים, חדר כושר או מועדון דיירים, וכן חדרי עגלות ואופניים, מתקנים טכניים והנדסיים.</p> <p>3. קומות מגורים: לוביים קומתיים, מדרגות ומגורים בלבד.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. מספר יחידות הדיור ומספר הקומות בכל בניין בתחום התכנית, יהיה בהתאם לרשום בטבלה 5, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>2. גובה כל קומה (ברוטו) יהיה 3.5 מ' וגובה קומת הקרקע 4 מ' למעט לוביים עד 6 מ'.</p> <p>3. א. קומת גג - קומת הגג תהיה בשטח של עד 50% משטח הקומה שמתחתיה, בנסיגה של 1.5 מ' מהחזית לרחוב מגדל.</p> <p>ב. מעל קומת דירות הגג לא תתאפשר בנייה נוספת למגורים ולא ייבנו חדרי יציאה לגג. תותר הקמת מתקנים טכניים ככל שיידרשו בהיקף הבינוי המינימאלי הנדרש.</p> <p>4. 35 מסך יחידות הדיור יהיו בשטח כולל של עד 75 מ"ר (שטח עיקרי + ממ"ד) ולא פחות מ- 60 מ"ר (עיקרי+שירות), יח"ד אלו תפוזרנה באופן יחסי ככול הניתן, ב-3 המבנים.</p> <p>5. מרפסות - שטחי המרפסות יהיו עד 12 מ"ר לכל יח"ד. לא ניתן לנייד שטחים אלו. ניווד שטחים אלו יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>6. מסתורי כביסה - יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות והפרטניות שינתנו בעת מתן תיק מידע להיתר.</p> <p>7. ככול הניתן, לא יפנו ממ"דים לחזית הרחוב.</p> <p>8. חדרי אשפה לא יופנו לחזית רחוב.</p> <p>9. זכויות הבניה ייושמו ב-3 בניינים שהמרחקים ביניהם לא יפחתו מ-7 מ'.</p> <p>10. לא ניתן להפנות דירות גן לחזית הרחוב.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. תקן החניה יהיה 1:1.</p> <p>2. ניתן לאפשר מכפילי חניה מעבר לדרישות התקן הארצי.</p> <p>3. חניה תת קרקעית תותר בגבולות מגרש. כל מרתפי החניה יהיו מקורים, לא יותרו שטחי מרתפים שאינם מקורים למעט רמפות לכניסה ויציאה ופתחי אוורור ושחרור עשן במידות המינימאליות ככל שיידרשו על פי הוראות הבטיחות.</p> <p>4. החניה תהיה תת קרקעית בלבד.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>כל חומרי הגמר יהיו בהתאם להנחיות המרחביות והפרטניות שינתנו בעת מתן תיק מידע להיתר.</p>

מגורים ד'	4.1
<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>זיקות הנאה למעבר להולכי רגל יהיו כמסומן בתשריט מצב מוצע. המעברים יהיו פתוח ופנויים ממכשולים ויאפשרו גישה נוחה להולכי רגל. לא ניתן לשנות את הגאומטריה, שטח הזיקות ומיקומן. לא יתאפשר גידור בתחום זיקות ההנאה. זיקות ההנאה למעבר ירשמו בלשכת רשם המקרקעין.</p>	<p>ד</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	קו בנין (מטר)				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
1056	4	3	7	6	34	88	50	7740		2412	7909	2580.24	1	מגורים ד'

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. סה"כ זכויות הבנייה העל קרקעית (עיקרי + שירות) יהיו בסך 10,321 המהווים 400% משטח המגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יוקצה שטח מינימלי של 80 מ"ר בכל בניין (סה"כ 240 מ"ר) לשטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין כגון: חדרי עגלות ואופניים, חללי עבודה משותפים, חדר כושר או מועדון דיירים..
- (2) שטחים אלו כוללים- חדרי מדרגות, לוביים, חדר אשפה, חדר עגלות/ אופניים..
- (3) הגובה אינו כולל חדר מדרגות יציאה לגג ומתקנים טכניים ככל שיידרשו..
- (4) קומת קרקע+ 7 קומות מגורים+ קומת גג חלקית.
- (5) תתאפשר קומת מרתף שלישית ככל שתידרש..
- (6) צפון.
- (7) דרום.
- (8) מערב.
- (9) מזרח.
- (10) שטחי המרפסות יהיו עד 12 מ"ר לכל יח"ד. לא תותר סגירת מרפסות, לא ניתן לנייד זכויות אלו. ניווד הזכויות ייחשב סטיה ניכרת..

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>א. יהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בזמן הוצאת ההיתר</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 בניה ירוקה</p> <p>כל היתרי הבנייה בתחום תכנית זו יינתנו בכפוף להוראות תו תקן 5281 לבנייה ירוקה. תנאים להיתר בנייה יהיו כקבוע במסמכי התקן התקף בעת הגשת הבקשה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>א. חדרי אצירת פסולת וכלי אצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יתוכננו כחלק מהבניין, התכנון יוגש למחלקת התברואה ואגף חזות העיר, והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p> <p>ב. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>ד. עבודות ההקמה יבוצעו בהתאם להנחיות למניעת מטרדים סביבתיים בתקופת הבניה של היחידה האזורית לאיכות הסביבה.</p> <p>ה. מערכות מכניות של המבנים יעמדו בתקנות הרעש.</p> <p>ו. אוורור חניונים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותקן ותופעל מערכת אוורור מכנית הכוללת פתחי כניסה ויציאה של אויר מאולץ ומפוחים. 2. יש לקבל אישור יועץ אוורור בנוגע לאוורור הנדרש בחניון. 3. חל איסור על כלי רכב המונע בגפי"מ לחנות בחניון סגור או תת קרקעי. 4. מערכת האוורור תחובר למערכת גלאי CO, ותופעל אוטומטית על ידה, בכל זמן פעילות החניון. למערכת האוורור תהיה יכולת הספקת אוויר בכמות של 8 החלפות אוויר בשעה לפחות, עבור כל מפלס בחניון. 5. פתחי כניסת האוורור לחניון לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר (כמו כביש ראשי). 6. פתחי יציאת האוורור המנוקז מהחניון לא ימוקמו בקרבת שהיית או מעבר אנשים. 7. מערכת האוורור תוכל להיות מופעלת גם באופן ידני. 8. תקינות מערכת האוורור תיבדק כל 6 חודשים או על פי הוראות היצרן. 	<p>6.3</p>
<p>6.4 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. תכנית זו הינה תכנית איחוד וחלוקה המאחדת את כל החלקות שבגבול התכנית.</p> <p>ב. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך שמונה חודשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצורכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965, הכל בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ג. לאור פערים בשטח המדוד בפועל, כפי שבא לידי ביטוי בשרטוט הגרפי של המגרש, לבין השטח הרשום של החלקות בתחום התכנית - יתכנו פערים בשטחי המגרשים. הפער בין השטח שיירשם לשטח המדוד לא יהוו סתירה להוראות תכנית זו.</p>	<p>6.4</p>

חשמל	6.5
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים וואו חדר מיתוג, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עלילים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל. תחנות ההשנאה ימוקמו ככל האפשר בשטחים המיועדים למתקנים הנדסיים. על אף האמור לעיל ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש או לשלבן במבני המגורים.</p> <p>ג. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי וואו קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>ד. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 4מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/גבוה ואלא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברת החשמל הזדמנות לחות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה עומדים לבצע לפי עניין.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.6
<p>א. תכניות הניקוז יתואמו למערכת הניקוז הקיימת ויאושרו ע"י מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות ותאגיד המים ויתחברו לרשת הביוב הקיימת.</p> <p>ג. לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית לפני הכנת תוכנית ביוב וניקוז כחוק, ו/או הצגת פתרון התחברות למערכת הניקוז באישור משרד הבריאות.</p> <p>ד. תהיה הפרדה בין מערכת הביוב למערכת הניקוז.</p> <p>ה. מערכות המים תשולב כחלק אינטגרלי ממערכת אספקת המים. מערכת הביוב והניקוז ישולבו עם המערכות העירוניות ויהיו חלק אינטגרלי מהמערכת. קווי הביוב יהיו במרחק שלא יעלה על 1.5 מ' מגבול המגרש ובתחומו.</p> <p>ו. יערך תיאום עם חברת "מקורות" לפני עבודות הפיתוח בקרבת קווי המים של חברת "מקורות" לרבות הגשת תכניות מפורטות הכוללות סימון תוואי הקווי והתשתיות הקיימות לבדיקה הנדסית וקבלת הנחיות.</p> <p>ז. לא יינתן היתר בניה או פיתוח ללא שהובטחה אספקת מים תקינה לאתר על פי נספח מאושר.</p> <p>ח. אספקת המים לצרכים ביתיים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.</p> <p>ט. הקמת מערכות המים תהיה על פי הסטנדרטים המקובלים בתכנון מערכות מים עירוניות בתאגיד מי רעננה.</p> <p>י. תכנון קווי המים לשתיה ושאינם לשתיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות - עדכון אוקטובר 2012.</p>	



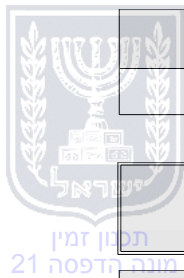
תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

הוראות פיתוח	6.7
<p>א. הפיתוח יכלול בין היתר נטיעת עצים, גינון, ריצופים וחיפויי קרקע שונים, שבילים להולכי רגל, פתחי הכנסת אוויר למרתפים, צוברי גז, תשתיות מים, ביוב, ניקוז וכדומה. הכל בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ב. השטחים הפתוחים ישולבו ויפתחו בשפה אחידה וברצף.</p> <p>ג. באזורי נטיעת עצים בחזית המגרש תובטח רצועת שתילה עם מילוי אדמה גננית בעומק של 1.5 מ'.</p> <p>ד. בשטחים הפרטיים הפתוחים לאורך רחוב מגדל, יינ טעו עצים בגבול המגרש הגובל במדרכה.</p>	

<p>6.7 הוראות פיתוח</p>	<p>6.7</p>
<p>יינתן דגש על עצי צל, ללא פירות מלכלכים, סוג העץ יותאם למיקומו הספציפי תוך התחשבות בגודל השורשים והנוף, תשתיות קיימות וכדומה . ה. בשטחים המסומנים בנספח בינוי כשטחים משותפים ישמר בית גידול בעומק של 1.5 מטר לטובת נטיעת עצים נותני צל.</p>	
<p>6.8 ניהול מי נגר</p>	<p>6.8</p>
<p>א. תכנון הניקוז והשהיית הנגר יהיו על בסיס המופיע בנספח הניקוז. ב. תכנון מרתפים יבוצע על פי הנחיות לעבודות תכנון תכנון הניקוז של מרתפים (תת-פרק 3.3) מתוך הנחיות התכנון של משרד השיכון. ג. כניסה למרתפי החניה תהיה מוגבהת למניעת גלישת מי נגר וואו מים ממקור אחר אל תוך המרתפים. ד. מי הנגר העילי יטופלו בתחום המגרש באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר וחלחול, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני ההשהיה, חלחול והחדרה מקומיים, חומרי סלילה חזירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. ה. יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון תעלות חלחול, קידוחי החדרה, ומתקנים להשהיית הנגר, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש באירועי גשם קיצון.</p>	
<p>6.9 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.9</p>
<p>א. במקומות בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשרי בסימונים של "עץקבוצת עצים לשימור", "עץקבוצת עצים להעתקה", או "עץקבוצת עצים לעקירה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההערות הבאות (כולן או חלקן) - לא תותר כריתה או פגיעה בעץקבוצת עצים לשימור. -קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות. ב. תנאי למתן היתר בניה או סלילה, תיאום מול פדיק היערות בהתאם להנחיות נספח העצים המצורף לתכנית זו. ג. עצים המסומנים בנספח העצים כמיועדים להעתקה - יועתקו בליווי אגרונום ועפ"י מפרט טכני מתואם. ד. כל 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>	
<p>6.10 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.10</p>
<p>א. סידורי נכים יהיו בהתאם להוראות החוק והתקנות התקפות בעת מתן היתרי בנייה.</p>	
<p>6.11 פסולת בניין</p>	<p>6.11</p>
<p>טיפול בפסולת בניין ועודפי עפר יהיה כלהלן: א. פינוי פסולת בניין ייעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון) - התשנ"ט, 1998. ב. הסדרת הטיפול בפסולת בניה - כל היתר בניה ילווה בהצהרה ובהתקשרות של היזם עם אתר/תחנת מעבר מורשים לקליטת פסולת בנייה עפ"י כל דין. תנאי לקבלת איזור אכלוס - הגשת קבלות המעידות על קליטת פסולת הבנייה באתר מורשה עפ"י כל דין, ליחידה האזורית לאיכות הסביבה. ג. תכנית הפיתוח כמפורט בסעיף לעיל, תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניין ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח.</p>	



6.12 תנאים למתן היתרי איכלוס	
<p>חתימה על הסכם עם חברת עמידר לגבי זיקות ההנאה אשר תפותח ע"י היזם ועל חשבונו. תחזוקת המרתף, איטום וכיו"ב יהיו באחריות היזם ועל חשבונו. זיקת ההנאה המזרחית על חזית רחוב מגדל תתוחזק ע"י עיריית רעננה.</p>	

6.13 תנאים למתן היתרי בניה	
<p>א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה:</p> <p>1. תיאום אדריכלי מקדים עם לשכת התכנון לתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל תחומי המגרש.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח הכוללת העמדת מבנים, סימון כניסות להולכי רגל וכלי רכב, מפלסי פיתוח, כולל התאמת מפלסים ופרטי פיתוח בין זיקות ההנאה והמרחב הציבורי הגובל, פיתוח השטח בזיקות ההנאה בדגש על פיתוח שטח הכולל גינון ונטיעת עצים בוגרים נותני צל בתחום המרווח הצידי בחלקו הצפוני של המגרש.</p> <p>מיקום תשתיות מים, ביוב חשמל תקשורת וכד'. גובה גדרות וקירות, פיתוח, גינון, ממשקי חיבור לכל המגרשים הגובלים, כמו כן תוגש תכנית חניה מפורטת לאישור מהנדס העיר. תכנית מרתף החניה תתיחס למגרש בכללותו ותראה פתרון חניה עתידי של כל המבנים במגרש לרבות דרכי גישה וכיו"ב.</p> <p>ב. כתנאי להיתר, תוגש לאישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה חוות דעת סביבתית לעניין הריסת המבנים.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית לצרכי רישום.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה יהיה עריכת דוח רוחות מעודכן ושילוב אלמנטים למיתון רוחות במידת הצורך.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה חתימת חוזה לפרק זמן של 10 שנים עם חברת ניהול.</p>	

6.14 זיקת הנאה	
<p>השטח המסומן בתשריט מצב מוצע בסימון זיקות הנאה למעבר רגלי, יירשם ברשם המקרקעין כתנאי להיתר בניה, כמפורט בפרק 4 בנושא זיקת הנאה.</p> <p>זיקת ההנאה תפותח ע"י היזם ועל חשבונו, תחזוקת המרתף, איטום וכיו"ב יהיו באחריות היזם ועל חשבונו.</p>	

6.15 הריסות ופינויים	
<p>כל גדר, מבנה מכל סוג שהוא שמסומן בתשריט, להריסה, יהרס ויפונה מהחלקות כולל מהשטחים הציבוריים ע"י היזם ועל חשבונו.</p>	

6.16	<p>א. הוועדה המקומית תגבה היטל השגחה בהתאם להוראות החוק.</p>
-------------	--

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניית שלושת המבנים ופיתוח זיקות ההנאה, תעשה בהינף אחד לאחר בניית החניה התת קרקעית והתשתיות המשותפות.	

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יעשה תוך 5 שנים מאישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% משטח תא השטח)	סה"כ אחוזי בניה (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' חלקה	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
		4	5	-----	(2)*	-----	(2)*6	30	70	-----	-----	-----	70% (1)*	403	371	מגורים ב' דמוי ג'
		4	5	-----	(2)*	-----	(2)*6	30	70	-----	-----	-----	70% (1)*	402	372	מגורים ב' דמוי ג'
		4	5	-----	(2)*	-----	(2)*6	30	70	-----	-----	-----	70% (1)*	414	373	מגורים ב' דמוי ג'
		4	5	-----	(2)*	-----	(2)*6	30	70	-----	-----	-----	70% (1)*	388	374	מגורים ב' דמוי ג'
		4	5	-----	(2)*	-----	(2)*6	30	70	-----	-----	-----	70% (1)*	806	375	מגורים ב' דמוי ג'
		4	5	-----	(2)*	-----	(2)*6	30	70	-----	-----	-----	70% (1)*	806	376	מגורים ב' דמוי ג'
		4	5	-----	(2)*	-----	(2)*6	30	70	-----	-----	-----	70% (1)*	403	377	מגורים ב' דמוי ג'

הערות: * (1) בנוסף 25 מ"ר חדר יציאה לגג בגגות שטוחים בלבד לפי רע/1/292 א/10% בקוטגים בעלי גג רעפים בלבד לפי רע/1/292 א.
 * (2) באזור מגורים ב' דמוי ג' ניתן יהיה לבנות בינייני דירות כקוטגים ע"ג או בלי עמודים, במקרה זה תפחת צפיפות המגורים ל-4 יח"ד לדונם או 3 יחידות למגרש מינמלי. בניה במקרה זה מותנית באישור מראש של ועדה מקומית.