

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 416-0719872

רע/מק/856א מסחר ומשרדים בנווה זמר



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי רעננה  
סוג תכנית סוג תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית בנין עיר למרכז מסחרי ומשרדים בשכונת נווה זמר בצפון העיר רעננה, הממוקמת צפונית לרח' ויצמן, דרומית לסשה ארגוב ומערבית למגרש השב"צ ומזרחית לרח' נעמי שמר. התכנית מציעה תוספת שטחים מכח תכנית המתאר, שינוי בקווי בניין ובזיקת הנאה להולכי רגל. עקרונות הבינוי של המגרש נשמרו כפי שהוגדרו בתכנית רע/2015 כגון היותו מרכז מסחרי פתוח המגביר כיכר עירונית אשר תהווה את המרכז הפעיל של השכונה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רע/מק/א856 מסחר ומשרדים בנווה זמר

מספר התכנית 416-0719872

1.2 שטח התכנית 5.656 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (ג), 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

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
187450	קואורדינאטה X
677770	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

צפונית לרחוב ויצמן, דרומית לרחוב סשה ארגוב, מערבית למגרש השב"צ ומזרחית לרחוב נעמי שמר.

### 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
	134	ויצמן	רעננה
	136	ויצמן	רעננה
	23	סשה ארגוב	רעננה
	25	סשה ארגוב	רעננה

שכונה נווה זמר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7661	מוסדר	חלק	130	

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

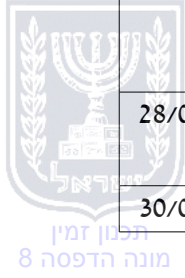
לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רע/ 2015	החלפה	תכנית זו מבטלת את תכנית רע/2015.	6439	4996	28/06/2012
רע/ 3000	כפיפות		7237	4748	30/03/2016



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסי סיון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסי סיון		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 44 16/05/2019	יוסי סיון	16/05/2019	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי ופיתוח מחייב לעניין מיקום פריקה וטעינה	19: 12 19/05/2019	יוסי סיון	19/05/2019	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה	13: 32 12/05/2019	אבירם אגאי	12/05/2019	1	1: 250	מנחה	תנועה
כן	זכויות מצב מאושר	11: 18 18/02/2019	יוסי סיון	18/02/2019			רקע	זכויות בניה מאושרות

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	רמי שבירו	20077	רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ	הרצליה	החושלים	8	03-7755555	03-7755556	building@rshbiro.com

תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רמי שבירו	20077	רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ	הרצליה	החושלים	8	03-7755555	03-7755556	building@rshbiro.com

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יוסי סיון		יסקי מור סיון שותפות מוגבלת	בני ברק	בן גוריון דוד		03-6158000		renanas@m-y-s.com
	יועץ תחבורה	אבירם אגאי	36538	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.co.il

תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ראובן לאופר	574		תל אביב- יפו	טברסקי	12	03-5608221		rlaufer@beze qint.net



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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

הקמת מבנה מסחר ומשרדים בשכונת נווה זמר.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בנייה

2. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62 א (א) (4) לחוק תכנון והבניה. כמפורט:

א. קו בניין צידי מערבי לכיוון מגרש שצ"פ 0.00 מ'

ב. קו בניין אחורי דרומי לכיוון מגרש שצ"פ 0.00 מ'

ג. קו בניין צדי מזרחי לכיוון מגרש שצ"פ 3.00 מ'

3. שינוי מקומה של זיקת ההנאה להולכי רגל ללא שינוי בשטחה, על פי סעיף 62 א (א) (19) לחוק התכנון והבניה.

4. שינוי בינוי על פי סעיף 62 א (א) (5) לחוק התכנון והבניה על ידי שינוי תכנית קומת מרתף מ-80% ל-92.5%,

ושינוי גובה יחסי מ-14.4 מ' בתוספת מתקנים טכניים ל-18.90 מ' בתוספת אלמנט קירוי, הצללה דקורטיבי. מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

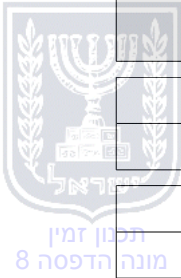
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מסחר ומשרדים	101	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ומשרדים	101

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר ומשרדים	5,656	100
סה"כ	5,656	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ומשרדים	5,654.82	100
סה"כ	5,654.82	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר ומשרדים	4.1
שימושים	4.1.1
א. מסחר - מסחר ומשרדים, מעברים ציבוריים, קולונדה סביב כיכר. ב. משרדים	
הוראות	4.1.2
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. יותרו קומת גלריה ו/או קומות חלקיות אשר שטחן נכלל בסך השטח המותר לבנייה. קומות אלו לא יחשבו במניין הקומות.</p> <p>2. גובה ה- 0.00 של המבנים יתואם עם מהנדס העיר במסגרת הגשת היתר בנייה.</p> <p>3. תתאפשר הוצאת שולחנות וכיסאות לתחום הרחבה הפנימית של המבנה אשר בגבולות המגרש.</p> <p>4. בחזית שפונה לשצ"פ המרכזי, גודל החנויות יוגבל ל- 200 מ"ר ורוחב חזית כל בית עסק יהיה עד 8 מ'.</p> <p>5. פירוט שימושים לפי קומות:</p> <p>קומת קרקע - מסחר קומה 1 - מסחר ומשרדים קומה 2 - משרדים</p> <p>6. חומרי הגמר של המבנה יקבעו בהנחיות המרחביות שיקבעו בשלב תיק המידע להיתר.</p> <p>7. יותר אלמנט הצללה דקורטיבי אופקי מעל הגגות, הפתוח לפחות 50% משטחו. חישוב האחוזים לעניין זה לא יאפשר ריכוז מקטע אטום באזור מסוים של האלמנט. השטח המקורה מתחת לאלמנט זה, לא ייחשב במניין שטחי הבנייה.</p>
ברתפים	ב
1. יותרו שתי קומות מרתף, כל אחת בתכסית שלא תעלה על-92.5% משטח המגרש. 2. כל החניה תהייה בתת הקרקע. 3. מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה התקף במועד הגשת ההיתר.	
חניה	ג
1. מספר מקומות החניה בהתאם לתקן החניה התקף במועד הגשת היתר. 2. הפריקה והטעינה תהיה בקומת הקרקע בלבד בהתאם לנספח הבינוי המחייב לעניין זה.	
קווי בנין	ד
1. כמופיע בתשריט מצב מוצע. 2. יותר קו בניין תחת 0.0 מ' לקומות המרתף ובהתאם ל-92.5% תכסית.	
זיקת הנאה	ה
1. זיקות הנאה יהיו לפי המסומן בתשריט.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

מסחר ומשרדים	4.1
<p>2. תתאפשר סטייה קלה במיקומן הסופי של זיקות ההנאה במסגרת הבקשה להיתר באישור מהנדס העיר.</p> <p>3. בנספח הבינוי: זיקת הנאה בקומת הקרקע צבועה ירוק, זיקת הנאה בקומה ראשונה צבועה אדום.</p> <p>4. זיקת ההנאה תירשם בספרי המקרקעין.</p>	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמני	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	
									עיקרי	שרות					עיקרי	שרות
5 (5)	0 (4)	0 (3)	3 (2)	2	3	70	1500		400	2500	5656	101	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים		
									1075	4250	5656	101	משרדים	משרדים		

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:

- שטח המעברים הציבוריים, מעברי השרות ומילוט משותפים, חדרי מדרגות ומעליות משותפים, חדרי מיגון משותפים, שטחים לחניה מקורה יחשבו כשטחי שרות, שאינם כלולים בטבלה, מעל הכניסה הקובעת ומתחתיה, בהתאם לטבלה 5 בתכנית רע/2015.
- שטח השרות התת קרקעי הינו עבור כל השימושים במגרש.
- תותר העברת שטח עיקרי בין השימושים השונים ממסחר למשרדים ולהיפך, בשעור של עד 25%, ובלבד ששטח המסחר לא יפחת מ- 2,500 מ"ר.
- תותר העברת שטח שירות בין השימושים השונים ממסחר למשרדים ולהיפך, ובלבד ששטח השירות למסחר לא יפחת מ- 400 מ"ר.
- בחזית שפונה לשצי"פ המרכזי, גודל החנויות יוגבל ל- 200 מ"ר ורוחב חזית כל בית עסק יהיה עד 8 מ'

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

- 18.90 מ' בתוספת אלמנט קירוי, הצללה דקורטיבי.
- (2) קו הבנין המזרחי - 3 מ'..
- (3) קו הבנין המערבי - 0 מ'..
- (4) קו הבנין הדרומי - 0 מ'..
- (5) קו הבנין הצפוני - 5 מ'..

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 איכות הסביבה</b></p> <p>אישור היחידה הסביבתית בנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</li> <li>2. הגשת תכנון למערכות האוורור ומיזוג של הבניין ליחידה הסביבתית. התכניות תכלולנה פירוט לגבי מערכת מיזוג ואוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערות הסקה, מיזוג המערכות חירום (כגון: גנרטור), לרבות מיקום המערכות במבנה ופתרון חזותי.</li> <li>3. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</li> <li>4. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי משרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</li> <li>5. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים מטרד לדיירי הסביבה או שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</li> <li>6. תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו כחלק בלתי נפרד מתנאי היתר.</li> </ol>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 בניה ירוקה</b></p> <p>כל היתרי הבניה בתחום תכנית זו יינתנו בכפוף להוראות תקן 5281 לבניה ירוקה. תנאים להיתר בניה יהיו כקבוע במסמכי התקן בעת הבקשה להיתר.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 ניהול מי נגר</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר, ובהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר) התש"ל-1970.</li> <li>2. ניהול הנגר באתר יבוצע על ידי הפניית צמ"גים למאגר שההייה בנפח של 60 מ"ק וקידוח החדרה אשר יוצא מבסיסו. קידוח ההחדרה יבוצע לעומק 20 מטר מפני הקרקע (על פי פרט הידרולוג). התכנון הני"ל יבטיח טיפול בלמעלה מ- 50% ממני הגשם היורדים על המגרש על פי תקן לבניה ירוקה.</li> <li>3. תיוותר תכסית פנויה לחלחול בשיעור של 7.5% מגודל המגרש.</li> </ol>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>סידורי נכים יהיו בהתאם להוראות החוק והתקנות התקפות בעת מתן היתר בניה.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, מתואם עם תכנון לרחבה העירונית במגרש 204, לאישור מהנדס העיר/וועדה המקומית, גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מצללות, חומרי בנייה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס העיר.</li> <li>2. הגשת תכנון מפורט של אזור פריקה וטעינה במפלס הכניסה הקובעת וחניון תת קרקעי לרבות הרמפות, מערך החנייה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו באישור מהנדס העיר/וועדה מקומית.</li> <li>3. תכנון מפורט של בינוי נשוא הבקשה להיתר, לאישור מהנדס העיר/הוועדה מקומית.</li> <li>4. זכות המעבר להולכי רגל במעברים הציבוריים, בכל מפלסי המסחר, תירשם כזיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין, כתנאי להוצאת היתר בנייה.</li> <li>5. מילוי וחפירה - ככל שיידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תיידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי</li> </ol>	<p><b>6.5</b></p>



<b>6.5</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף. כל זאת, על פי מסמך הנחיות של משרד הפנים מיום 25/07/07 או מסמך אחר שיחליף אותו.</p> <p>6. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים על ידי היחידה הסביבתית.</p> <p>7. התייחסות משרד הבריאות.</p> <p>8. אישור פיקוד העורף לפתרונות מיגון במגרש.</p> <p>9. המבנה ייבנה על פי תקן ישראלי 413 כתנאי להיתר יוגשו חישובים המראים את עמידות השלד בזמן רעידות אדמה.</p>

<b>6.6</b>	<b>פיתוח סביבתי</b>
	<p>ביצוע בפועל של פיתוח השצ"פ בחזית הדרומית עד לשביל האופניים לאורך רח' ויצמן. תכנון ופיתוח השצ"פ יתואם ויאושר מול מהנדס העיר.</p>

<b>6.7</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>1. כל קווי החשמל והתקשורת בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים ככל הניתן.</p> <p>2. המבנה שיוקם בשטח התכנית ישולב במערכת הביוב והניקוז המרכזית של העיר ויהוו חלק אינטגרלי של המערכת.</p> <p>מערכת הביוב תופרד ממערכת הניקוז כך שתימנע חדירת מי גשמים אל מערכת הביוב וחדירת הביוב למערכת התיעול.</p>



<b>6.8</b>	<b>זיקת הנאה</b>
	<p>באזור המסומן בתשריט מצב מוצע תירשם זיקת הנאה להולכי רגל בלשכת רישום המקרקעין.</p>

<b>6.9</b>	<b>שילוט וסימון</b>
	<p>1. מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומות המסחריות ומתקני שילוט והכוונה לעסקים ושימושים פנימיים, ובקבלת אישור מהנדס העיר לתכנית.</p> <p>2. בהתאם להנחיות מרחביות.</p>

<b>6.10</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.</p>

<b>6.11</b>	<b>בטחון ובטיחות</b>
	<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>



## 7. ביצוע התכנית

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

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

תוך 5 שנים מיום אישור תכנית זו.

## טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תכנית מס': רע/2015 שם תכנית : שכונת מגורים בצפון העיר רעננה  
 עורך תכנית : ועדה מקומית - עיריית רעננה תאריך אישור : 28/06/2012

יעוד	תא שטח	גודל תא שטח* (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר		קווי בנין (מטר)					
			מתחת לכניסה הקובעת		קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי		
			עיקרי	שרות*					עיקרי	שרות
מסחר ומשרדים	2042	5,660 מ"ר	0	שטחים טכניים למערכות, שטחי אחסנה, עד 1,500 מ"ר	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	200	קומה 1 (מסחר): 1,500 מ"ר
									200	קומה 2 (מסחר): 1,000 מ"ר
									500	קומה 3 (מסחר/משרדים): 1,500 מ"ר
									200	קומה 4 (משרדים): 1,500 מ"ר

\*שטח המעברים הציבוריים, מעברי שירות ומילוט משותפים, חדרי מדרגות ומעליות משותפים, חדרי מיגון משותפים, שטחים לחניה מקורה, יחשבו כשטחי שרות שאינם נכללים בטבלה.