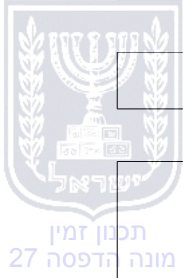


הוראות התכנית

תכנית מס' 416-0830166

רע/מק/877א מבני משרדים ומסחר "אקוטק"



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי רעננה
סוג תכנית 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

התוכנית ממוקמת באזור התעסוקה ברעננה. הבנין המזרחי גובל ברחוב התדהר 4, השיזף 1 והנופר 3. הבנין המערבי גובל ברחוב התדהר 3, כליל החורש 2 וזרחין 2. מתחם 5א' בתכנית מתאר רע/3000. במתחם תכנון 2 ובמתחם תכנון 3 במסמך המדיניות. מטרת התוכנית הנה הקמת מבני תעסוקה וחזית מסחרית ושטח למבנה ציבורי במבנה התעסוקה, והגדלת זכויות הבניה הכוללות (עד היקף של 460% מעל הקרקע עיקרי ושירות), בהתאמה לתכנית מתאר רע/3000 ובסמכות הועדה המקומית.



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

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רע/מק/א877 מבני משרדים ומסחר "אקוטק"
מספר התכנית	416-0830166	
שטח התכנית	10.830 דונם	
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
לפי סעיף בחוק	א62 (ג)	
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
189268	קואורדינאטה X
677791	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רח' התדהר משני צדדיו ובין רחובות הנופר, השיזף, כליל החורש וזרחין

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
	1	השיזף	רעננה
	3	השיזף	רעננה
	3	התדהר	רעננה
	4	התדהר	רעננה
	2	זרחין אלכסנדר	רעננה
	2	כליל החורש	רעננה

אזור תעשייה רעננה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	162-163	חלק	מוסדר	7657

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 27



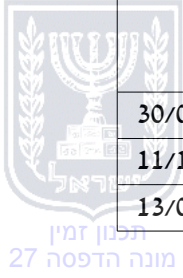
תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון 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
30/03/2016	4748	7237		כפיפות	רע/ 3000
11/12/2013	2060	6713	ביטול	החלפה	רע/ מק/ 813
13/03/1995	2607	4292	ביטול	החלפה	רע/ בת/ 2002



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				דניאל גרינהאוז			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דניאל גרינהאוז		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	09/07/2020	דניאל גרינהאוז	13: 20 09/07/2020		לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	27/08/2020	דניאל גרינהאוז	10: 00 27/08/2020	הנספח מחייב בנושאים המפורטים בסעי' 4.1.2	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	1	16/07/2020	יורם מילר	10: 18 16/07/2020	נספח נופי	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	15/07/2020	חורחה פקטור	15: 04 15/07/2020	נספח תנועה	לא
תשתיות	מנחה	1: 250	1	12/02/2020	עדה ברונפמן	10: 26 12/02/2020	מים וביוב	לא
איכות הסביבה	מנחה		16	12/02/2020	יוליה יופה	10: 04 12/02/2020	חוות דעת סביבתית	לא
איכות הסביבה	מנחה		49	12/02/2020	רונית טורק	09: 56 12/02/2020	נספח מיקרו אקלים	לא
ביוב וניקוז	מנחה		15	12/02/2020	גילי לוין	13: 09 23/06/2020	מסמך הנחיות לניהול מי נגר עילי	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	12/02/2020	דניאל גרינהאוז	10: 14 12/02/2020		כן
תנועה	מנחה		8	12/02/2020	חורחה פקטור	10: 08 12/02/2020	בה"ת	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
	פרטי	פיליפ אשריאן			תל אביב- יפו	שטריקר) (1	4	03-6054448	03-6048006	danny@gry nhaus.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בעלים, פיליפ אשריאן בעל דרכון אמריקאי מספר 548566456, מיופה כוחו בישראל עו"ד יעקב קנטור ת.ז. 026699249.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פיליפ אשריאן			תל אביב- יפו	שטריקר	4	03-6054888	03-6048006	danny@gryn haus.co .il

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	דניאל גרינהאוז	37044	גרינהאוז אדריכלים	תל אביב- יפו	שטריקר	4	03-6054448		danny@gryn haus.co.il
יועץ מערכת מים וביוב	יועץ	עדה ברונפמן	29566		טירת כרמל	(1)	3	04-8233484		



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ברני גטניו	570	גטניו ושות' מודדים מוסמכים בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541032		ovadiac@dat amap.com
יועץ אקלימי	יועץ	רונית טורק			בנימינה- גבעת עדה	(2)		077-5288085		
יועץ סביבתי	יועץ	יוליה יופה		הזמט בע"מ	ראש העין	(3)	23 א	03-9037141		
יועץ ניקוז- הידרולוג	יועץ	גילי לוין			חיבת ציון	הראשונים	4			
אדריכל נוף	יועץ	יורם מילר		מילר-בלום תכנון סביבתי בע"מ	תל אביב- יפו	(4)	23	03-5622123		
מהנדס	יועץ תחבורה	חורחה פקטור	34639	הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	בני ברק	(5)	7	03-7404130	03-7404133	jorge@fctr.co .il

(1) כתובת: טירת הכרמל, רח' יוזמה 3.

(2) כתובת: הדגן 3, גבעת עדה 37808.

(3) כתובת: ראש העין, רח' המלאכה 23.

(4) כתובת: עמינדב 23, תל אביב.

(5) כתובת: מצדה 7 מגדל ב.ס.ר 4 קומה 36.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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 מבנים ביעוד לתעסוקה עם חזית מסחרית ומוסדות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1. הגדלת שטחי הבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת ל- 460% עיקרי ושירות.
2. קביעת השימושים המותרים בתחום המגרשים: תעסוקה, מלונאות, מסחר ומוסדות ציבור.
3. קביעת מספר הקומות ל- 12 מעל מפלס הכניסה הקובעת.
4. קביעת 6 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת במגרש המזרחי ו- 4 קומות במגרש המערבי.
5. הגדלת תכסית הבניה ל- 60% על קרקעי.
6. שינוי בקווי בנין- קו בנין 5מ', לרחובות זרחין, השיזף, התדהר וכליל החורש. קו בנין 3.5 מ' לרחוב הנופר.
7. הקצאת שטח למבנה ציבור.
8. קביעת תחום זיקת הנאה כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	2,1
דרך מוצעת	5,4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	דרך מוצעת	5,4
זיקת הנאה	תעסוקה	2,1
חזית מסחרית	תעסוקה	2,1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	10,830	100
סה"כ	10,830	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	262.85	2.41
תעסוקה	10,651.7	97.59
סה"כ	10,914.55	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>השימושים הבאים יהיו מותרים :</p> <p>1. תעסוקה</p> <p>א. תעשייה עתירת ידע.</p> <p>ב. משרדים כגון משרדים ושירותים עסקיים ופיננסיים לרבות משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, קליניקות, שירותים הנדסיים, מכונים, משרדי דואר, מרפאות, בנקים, מכללות, מעבדות רפואיות וכד'.</p> <p>ג. אולמות שמחה, גני אירועים וחדרי כושר.</p> <p>2. מסחר</p> <p>שימושי בילוי, בידור ופנאי, כגון קניונים, בתי קולנוע, מועדוני ריקודים, חדרי כושר, אולמות שמחה, בתי אוכל ומשקה ועסקים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים.</p> <p>3. מלונאות</p> <p>שימושי אכסון תיירותי, כגון מלונות ואכסניות.</p> <p>4. מוסדות ציבור</p> <p>לשטח המוקצה למוסדות ציבור תתוכנן כניסה ייצוגית נפרדת ומונגשת. במבנה המערבי (תא שטח 1 בתשריט) בקומה מעל קומת המסחר יוקצה שטח בנוי במרוכז של 875 מ"ר (שטח עיקרי), ובנוסף שטח שירות של 245 מ"ר לטובת מוסדות ציבור ותתאפשר אליו כניסה נפרדת כאמור לעיל.</p> <p>יותר שינויים במיקום השטח המוקצה לטובת מוסדות ציבור תוך שימור העקרונות לעיל ותיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>השימושים, כגון מבנים לצורכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות, ומשרדים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה</p> <p>1. זיקת הנאה היא בהתאם לתשריט.</p> <p>2. תישמר זיקת הנאה להולכי רגל בחלקו המזרחי של תא שטח 2 בהתאם לסימון בתשריט. זיקת ההנאה תהיה במפלס הקרקע בלבד ללא מגבלה לבנייה ולשימושים בתת הקרקע.</p> <p>3. תישמר זיקת הנאה להולכי רגל בחלקם הצפוני של שני המגרשים ברוחב שלא יפחת מ- 5 מ' במעבר ממזרח למערב בהתאם לסימון בתשריט. זיקת ההנאה תהיה במפלס הקרקע בלבד ללא מגבלה לבנייה ולשימושים בתת הקרקע.</p> <p>4. תישמר זיקת הנאה להולכי רגל למעבר מצפון לדרום בשני המגרשים ברוחב שלא יפחת מ- 7 מ' בהתאם לסימון בתשריט. זיקת ההנאה תהיה במפלס הקרקע בלבד ללא מגבלה לבנייה ולשימושים מעל הקרקע ובתת הקרקע ובתנאי שמירה על גובה זיקת ההנאה שלא יפחת מ- 10 מ'.</p> <p>5. לא ניתן להציב מתקנים טכניים.</p>

4.1	תעסוקה
	<p>6. לעת הוצאת היתר יותרו שינויים קלים בגיאומטריה ובמיקום זיקות ההנאה תוך שימור העקרונות לעיל ובתיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>7. השטח המיועד למבנה ציבור ימוקם באופן מרוכז באחד ממפלסי המבנה ברמת מעטפת. המבנה ימוקם באופן עצמאי ויבנה בעיצוב ומפרט טכני תואם לשאר חלקי המבנה ויירשם על שם עיריית רעננה ויופרד משאר השימושים במבנה לרבות הפרדה במערכות טכניות ותחזוקתן ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>8. ייחתם הסכם בין העירייה לבין היזם בדבר הפרשה לצורכי ציבור שייבנה ברמת מעטפת.</p> <p>9. יותר שימוש מלונאי בשטח שלא יעלה על 15% מסך הזכויות במגרש.</p>
ב	<p>הוראות בינוי סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>1. תותר הקמת 2 בניינים (בנין אחד בתא שטח 1, המערבי ובנין שני בתא שטח 2, המזרחי). בני 12 קומות מעל הכניסה הקובעת, כאשר הקומה ה- 12 היא קומה טכנית.</p> <p>2. מספר המבנים יהיה בהתאמה לנספח הבינוי, מבנה אחד בכל מגרש.</p> <p>3. 2 קומות מסחר בשטח שלא יעלה על 15% מסך הזכויות במגרש. רוחב חזית מסחרית של כל בית עסק בקומת הקרקע לא תעלה על 15 מ'.</p> <p>4. בכל מבנה יבנה חלק יחסי של השטח המוקצה למוסדות ציבור. ניתן יהיה לאחד את שטחי ההקצאה הציבורית ולבצעם באחד המבנים, ובלבד שהשטח הציבורי יבוצע בשלב הראשון של הבנייה.</p> <p>5. יותרו עד 2 קומות למסחר : קומת הקרקע והקומה הראשונה שמעליה.</p> <p>קומות המסחר יהיו ב- 2 קומות , קומת קרקע וקומה ראשונה.</p> <p>6. גובה קומת המסחר לא יעלה על 6.5 מ' ולא יפחת - 4.5 מ' נטו.</p> <p>7. גובה הקומות הטיפוסיות לא יעלה על 4 מ' ברוטו.</p> <p>8. קומות המסחר יהיו רציפות פרט למבואות, מדרגות ומעברים. קומת המסחר במפלס התחתון והעליון (לאורך רחוב כליל החורש בתא שטח 1 ולאורך רח' השיזף בתא שטח 2, תשמור על מפלסי המבנה בהתאמה למפלסי המדרכה. המסחר בקומות המסחר יהיה מסחר מלווה רחוב.</p> <p>9. מהקומה השנייה והלאה יותרו שימושים של תעסוקה, מלונאות ומוסדות ציבור.</p> <p>10. הכניסה לתת הקרקע למבנה המערבי (תא שטח 1) תהיה מרח' זרחין.</p> <p>11. הכניסה לתת הקרקע למבנה המזרחי (תא שטח 2) תהיה מרח' השיזף.</p> <p>12. חומרי הגמר יהיו בהתאם להנחיות המרחביות והפרטניות שיינתנו בעת מתן תיק מידע להיתר.</p> <p>13. נספח הבינוי מחייב רק מבחינת עקרונות העמדת קומת הקרקע-הפנייה לרחובות הגובלים, מיקום אזורי השירות, מספר קומות, גובה מבנים, מיקום שימושי מסחר, חיבור עתידי למרקם העירוני ובכפוף להיתר הבנייה שיאושר על ידי הוועדה המקומית.</p>
ג	<p>מרתפים</p> <p>קומות חנייה בתת הקרקע על-פי טבלת הזכויות בתכנית עד 85%.</p> <p>בקומות אילו תותר חנייה לכלי רכב לרבות רכב דו-גלגלי, מתקנים טכניים, מחסנים, פריקה וטעינה, איסוף ופינוי אשפה.</p>



4.1	תעסוקה
	תותר בנייה בקו 0 מבלי לחרוג מגבולות התכנית.
ד	גגות בגגות ניתן למקם מערכות טכניות, אנטנות וכד'.
ה	חניה הכניסה לחניון התת-קרקעי בתא שטח 1 תהיה מרח' זרחין הכניסה לחניון התת-קרקעי בתא שטח 2 תהיה מרח' השיזף. כל החניות יהיו בתת קרקע. רחבות כיבוי אש יתוכננו בתחום המגרשים כמסומן בתשריט.
ו	קווי בנין קווי הבנין בהתאם למסומן בתשריט.



4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים לפי השימושים המותרים בדרך בהתאם לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.
4.2.2	הוראות הוראות פיתוח בשטח זה לא תותר בניה פרט למבנים ומתקנים ציבוריים המוזכרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח) (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות							עיקרי
										614	2456		מגרש מערבי	1	מסחר	תעסוקה		
										3234	(1) 13041		מגרש מערבי	1	תעסוקה	תעסוקה		
										245	875		מגרש מערבי	1	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה		
(5) 5	3.5	(4) 5	(3) 5	4	(2) 12	51.5	60	15128		4093	16372	4449	מגרש מערבי	1	<סך הכל>	תעסוקה		
										856	3424		מגרש מזרחי	2	מסחר	תעסוקה		
										4851	(1) 19403		מגרש מזרחי	2	תעסוקה	תעסוקה		
(7) 5	3.5	(3) 5	(6) 5	6	(2) 12	52	60	31635		5707	22827	6203	מגרש מזרחי	2	<סך הכל>	תעסוקה		
																	תעסוקה	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר הקמת שטחי מלונאות ובלבד שסך כל שטחי המסחר והמלונאות לא יעלו על 15% מהשטח הכולל במגרש..
- (2) 2 קומות מסחר, 9 קומות תעסוקה, 1 קומה טכנית.
- (3) לרחוב התדהר..
- (4) לרחוב זרחין אלכסנדר..
- (5) לרחוב כליל החורש..
- (6) לרחוב הנופר..
- (7) לרחוב השיזף..



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי להגשת היתר בנייה בתחום התוכנית יהיה הגשת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח ע"י מהנדס העיר.

התוכנית תכלול הוראות מפורטות לנושאים הבאים:

 - א. העמדת המבנים, מפלסים, חזיתות, פתחים, כניסות לבניינים, מבואות הכניסה, חדרי מדרגות, חומרי בנין וחומרי גמר וכד', פיתוח שטח, שבילים, גינון, פיתוח מדרכות, אמצעי הצללה, פתרון חניה, תשתיות, מתקנים הנדסיים וכד'.
 - ב. הוראות בדבר חזית מסחרית: אופן הכניסה לחניה ולקומות שמעל לחזית המסחרית כך שהכניסות לא יפריעו לרצף החזית המסחרית לאורך הרחוב, אפשרויות המעבר של הולכי הרגל ברחוב ואל החזית המסחרית, אופי חלונות הראווה, אופי השילוט ואופן התקנת המערכות הטכניות ברחוב.
 - ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת נספח סביבתי בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית של עיריית רעננה.
 - ד. פיקוד העורף: תנאי למתן היתר בניה יהיה באישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש בהתאם לתקנות.
- ה. המבנים ייבנו לפי ת"י 413. תנאי לקבלת היתר בנייה, יוגשו חישובים ע"י מתכנן שלד המבנה המראים את עמידות המבנים בזמן רעידות אדמה עפ"י התקן הישראלי לרעידות אדמה.
- ו. כל חומרי הגמר וההנחיות העיצוביות יהיו בהתאם להנחיות מרחביות ופרטניות שיאשרו בשלב תיק מידע להיתר.
- ז. לבתי האוכל ינתנו פתרונות לאופן תחזוקה ומטרדים, כגון רעש, אשפה וכד'.



6.2

חניה

- א. תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה). אין באמור כדי לגרוע מההוראות בדבר מספר מקומות החניה בתוכנית שהיו בתוקף ביום תחילתן של התקנות.
- ב. החניות בהתאם לתקן יוקצו בתת הקרקע בלבד.
- ג. תותר חניה תת קרקעית בקומות המרתף עד גבולות המגרש בתנאי שמירה על 15% חלחול טבעי משטח המגרש.

6.3

הוראות פיתוח

- א. בתחומי השטחים הפתוחים יתבצעו נטיעות וכן נטיעות צל לאורך המדרכות. עומק האדמה הגננית לא יפחת מ-1.5 מטר (למעט צנרת חיבורי תשתית וכיוב').
- ב. לא תתאפשר הקמת גדר בחזית המגרש על הרחובות כליל החורש והשיזף.

6.4

בניה ירוקה

- היתר בנייה בתחום תכנית זו יינתן בכפוף להוראות תקן 5281 לבנייה ירוקה, או תקן בניה ירוקה אחר, בכפוף לאישור הועדה המקומית. תנאים להיתר בנייה יהיו כקבוע במסמכי התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
- התכנון ילווה ע"י מלווה בניה ירוקה מוסמך ממכון התקנים.

6.5

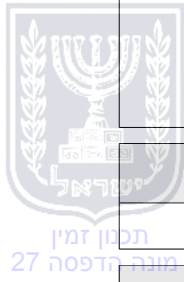
ביוב

- א) יש למנוע באופן מוחלט חדירת חומרים מוצקים, נוזלים ושאר מיני שפכים, אל הקרקע,

<p>6.5</p>	<p>ביוב</p>
<p>מערכות הניקוז הטבעיות ומי התהום. קווי השפכים יבנו בטכנולוגיה הטובה ביותר למניעת דליפות (צנרת פלסטיק, חיבורים בהלחמה וכו'). ב) מערכות הביוב יהיו נפרדות לחלוטין ממערכות הניקוז. ג) איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. במידת הצורך, יבוצע טיפול קדם במגרש, טרם החיבור למערכת הביוב העירונית. ד) לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. ה) קווי הביוב יהיו במרחק 1.5 מ' מגבולות המגרש.</p>	
<p>6.6</p>	<p>הפקעות ו/או רישום</p>
<p>א) לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום לאישור הועדה המקומית. השטחים המיועדים בתכנית זו לשטחי ציבור יופקעו/יופרשו לצרכי ציבור ע"פ כל דין ויירשמו ע"ש הרשות המקומית. ב) זיקות ההנאה תירשמונה בלשכת רישום המקרקעין כזכות מעבר לטובת הציבור.</p>	
<p>6.7</p>	<p>אקוסטיקה</p>
<p>א) בכל מקרה שפעילות עלולה לגרום "לרעש בלתי סביר" (כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים, התש"ן-1990), יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים בדין, כתנאי למתן היתר בניה. ב) התכנון האקוסטי יתבסס על נתונים תכנוניים מעודכנים ויתייחס בין השאר לרעש מהכבישים הסמוכים</p>	
<p>6.8</p>	<p>תשתיות</p>
<p>א. כל קווי החשמל והתקשורת בשטח התוכנית יהיו תת קרקעיים ככל הניתן. ב. המבנים שיוקמו בשטח התוכנית ישולבו במערכת הביוב והניקוז המרכזית של העיר ויהוו חלק אינטגרלי של המערכת. מערכת הביוב תופרד ממערכת הניקוז כך שתמנע חדירת מי גשמים אל מערכת הביוב וחדירת הביוב למערכת התיעול.</p>	
<p>6.9</p>	<p>זיקת הנאה</p>
<p>בעת הוצאת היתר בניה, תירשם זיקת הנאה להולכי רגל כזכות מעבר לטובת הציבור, בלשכת רישום המקרקעין בשטח המסומן בתשריט מצב מוצע בסימון לזיקת הנאה. במסגרת תוכנית עיצוב אדריכלי יקבע מיקומם המדויק של שטחי זיקת הנאה. יותרו שינויים בגיאומטריה ובמיקום זיקות ההנאה ביחס למסומן בתשריט מצב מוצע, תוך שימור העקרונות ובתיאום עם מהנדס העיר. שטחים אלו יטופלו ע"י חברת אחזקה שינויים אלה לא יחשבו לסטייה מהוראות תוכנית זו. זיקות ההנאה מוגבלות למפלסי הקרקע ויחולו הוראות סעיף 4.1 ב' לעיל.</p>	



<p>6.10 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>בהתאם להוראות החוק והתקנות התקפות בעת מתן היתרי הבניה.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 ניהול מי נגר</p> <p>מי הנגר העילי יטופלו בתחום המגרש ע"י השארת תכנית של לפחות 15% משטח המגרש פנויה מכל בניה, לרבות בתת הקרקע, ובנוסף מתקני השהיה והחלחול.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 פסולת בניין</p> <p>א) כל פסולת תפונה לאתר ייעודי המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, תשטיפים, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. פינוי הפסולת ייעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תיקון התשנ"ט 1988.</p> <p>ב) בסמוך למכולות לאצירת פסולת מוצקה יוקצה מקום להצבת מיכלים לאצירת פסולת ברת מיחזור, לפי הנחיות הרשות המקומית רעננה.</p> <p>ג) תנאי למתן היתר בניה יכלול מתן הוראות בהיתר, בדבר טיפול בעודפי עפר ופסולת בניין, שיווצרו במסגרת התכנית והצגת הסכמי התקשרות עם אתרי קצה לטיפול מוסדרים ומורשים.</p> <p>ד) הבקשה להיתר תכלול אומדן של כמויות פסולת הבנין ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח.</p> <p>ה) תנאי להיתר בניה יהיה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הועדה המקומית. המהנדס יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבנין ייעשה לרטר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לכל דין.</p> <p>ו) תנאי מתן היתר לאיכלוס יהיה הגשת הקבלות מאתר ההטמנה ליחידה הסביבתית.</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 היטל השבחה</p> <p>היטל השבחה יוטל וייגבה כחוק</p>	<p>6.13</p>
<p>6.14 תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1. חתימה על הסכם הפעלה ומסירה של השטח הבנוי המיועד לשימוש ציבורי לידי העיריה.</p> <p>2 תנאי לאיכלוס המבנה המערבי יהיה השלמת הפיתוח של זיקת ההנאה בחלק הצפוני של מגרש זה ותנאי לאיכלוס המבנה המזרחי יהיה השלמת הפיתוח של זיקת ההנאה בחלק הצפוני של מגרש זה.</p>	<p>6.14</p>



7. ביצוע התכנית

<p>7.1 שלבי ביצוע</p>		
<p>התנייה</p> <p>שטח ההקצאה הציבורית יבוצע בשלב הראשון של הבנייה באופן מלא ומרוכז.</p>	<p>תאור שלב</p> <p>ניתן יהיה לבצע את הבניה בשלבים ולהוציא היתרי בניה לכל מגרש בנפרד. שלבי הבניה יוצגו בתוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש בהתאם לאמור בסעיף 6.1 לעיל.</p>	<p>מספר שלב</p> <p>1</p>

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו: 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



נספח: טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

תוכנית מספר: 416-0137943 שם התוכנית: מבני משרדים ומסחר "אקוטק" רעננה

עורך התוכנית: אדר' דניאל גרינהאוז תאריך: 20.08.18

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם (נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות	קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								אחורי	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
תעשייה	1	4,555	-	-	-	-	-	-	40	-	-	5	3.5	3.5	3.5	3.5
	2	6,288	13,011 (207%)	2,602 (20% משרת)	-	-	-	-	40	-	16	5	3.5	3.5	3.5	3.5
	סה"כ	10,843	13,011	2,602	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

