

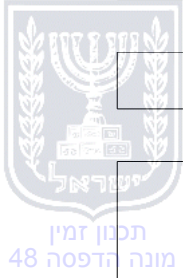
הוראות התכנית

תכנית מס' 416-0712513

רע/מק/883 - קניון רננים - תוספת זכויות

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

תחום התכנית הינו מגרש 3000 ע"פ תכנית רע/מק/363/1, אשר ע"פ תכנית המתאר הכוללת רע/3000 נמצא במתחם 5 ב' ומיועד לתעסוקה.

בתחום המגרש בנוי כיום מבנה מסחרי (קניון רננים) בן 2 קומות, וכולל זכויות בניה מאושרות בהיקף הבא, ע"פ תב"ע מאושרת רע/מק/363: 54,405 מ"ר עיקרי + 10,463 מ"ר שירות לשימוש מסחרי מעל הכניסה הקובעת, 10,463 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת.

המבנה הקיים כולל גם שטחים בנויים עבור חניונים ומבני חניה, מעברים לציבור ומעברי מילוט ושירות, בהיקף הבא:

מעל הקרקע: 34,420 מ"ר שירות.

מתחת לקרקע: 66,450 מ"ר שירות.

ע"פ סעיף 16 בתכנית רע/מק/363/1, השטחים והקומות הבנויות האלה אינם נכללים באחוזי הבניה ובמניין מונה הדפסה 48 תכנון זמין

הקומות, ולפיכך שטחים אלה הקיימים מתוקף היתר קיים, ייקבעו בתכנית זו (התכנית המחליפה) כשטחים נוספים מעבר ל- 270% המותרים על פי תכנית המתאר רע/3000.

התכנית מאפשרת תוספת 3 מגדלים בצידו הדרומי של המגרש בחזית רחוב התעשייה וכן את הרחבת הקניון הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רע/מק/883 - קניון רננים - תוספת זכויות
מספר התכנית	416-0712513	
שטח התכנית	41.851 דונם	
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
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	ללא איחוד וחלוקה	
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	



1.5 מקום התכנית



רעננה	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
188750	קואורדינאטה X	
678250	קואורדינאטה Y	

מצפון : רח' המלאכה	1.5.2 תיאור מקום
ממזרח : רח' החרושת	
מדרום : רח' התעשייה	
ממערב : רח' רננים	

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
	29	החרושת	רעננה
	3	המלאכה	רעננה
	20	התעשייה	רעננה
	22	התעשייה	רעננה
	26	התעשייה	רעננה
	28	התעשייה	רעננה
	30	התעשייה	רעננה
	24	התעשייה	רעננה
	2	רננים	רעננה

שכונה אזור התעשייה החדש רעננה צפון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7656	מוסדר	חלק	346	

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
3000	רע/מק/1/363

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/03/1998	3016	4632	התכנית החדשה מחליפה את תכנית רע/1/330 א רק בתחום הרלוונטי לתחולה של תכנית זו	החלפה	רע/1/330 א
30/03/2016	4748	7237		כפיפות	רע/3000
20/09/1998		4681	התכנית החדשה מחליפה את תכנית רע/מק/1/363 רק בתחום הרלוונטי לתחולה של תכנית זו	החלפה	רע/מק/1/363



1.7 מסמכי התכנית

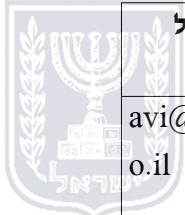
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מוטי כסיף			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מוטי כסיף		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	10/11/2020	מוטי כסיף	09: 43 12/11/2020	תשריט מצב מאושר	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	16/12/2020	מוטי כסיף	09: 17 16/12/2020	טבלת זכויות מצב מאושר	כן
בינוי	מחייב חלקית	1: 500	1	22/12/2020	מוטי כסיף	15: 29 11/02/2021	מחייב לענין: גובה המבנה, מיקום תוספת הבניה, מיקום בתי הקולנוע במידה וייבנו ומיקום השטח לצרכי ציבור.	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	09/12/2020	חורחה פקטור	17: 14 09/12/2020	נספח תנועה	לא
תנועה	מנחה		13	28/12/2020	חורחה פקטור	10: 55 25/04/2021	בדיקת השלכות תחבורתיות (בה"ת)	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	1	14/05/2020	יורם מילר	14: 44 14/05/2020	נספח נופי מנחה	לא
תשתיות	מנחה		6	10/05/2020	ולי אנטוני	16: 00 10/05/2020	נספח תשתיות	לא
ביוב	מנחה	1: 250	1	10/05/2020	ולי אנטוני	16: 00 10/05/2020	נספח מים וביוב	לא
איכות הסביבה	מנחה		51	16/03/2020	רונית טורק	12: 23 05/05/2020	נספח סביבתי	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			גיי.טי.אל.וי. ניהול רננים בע"מ	רעננה	המלאכה	5	09-7438675	09-7438675	avi@rtlv1.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			גיי.טי.אל.וי. ניהול רננים בע"מ	רעננה	המלאכה	5	09-7438675	09-7438675	avi@rtlv1.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות הפיתוח	תל אביב- יפו	דרך בגין (1)	125	03-7632000	03-7632010	



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

(1) כתובת: ת.ד. 7246.

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	מוטי כסיף	25967	ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים	רמת גן	תובל	11	03-6123040	03-6123050	blk@blk.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	ולי אנטוני		א.ח. תכנון ויעוץ בהנדסת מים וביוב בע"מ	פתח תקוה	המגשימים	6	03-5706582	03-5706580	office@ah-eng.co.il
מהנדס	יועץ סביבתי	רונית טורק		רונית טורק - איכות הסביבה ותכנון סביבתי	.	(1)		052-4440650	077-5288085	turkronit@gmail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	יורם מילר		מילר בלום תכנון סביבתי בע"מ	חיפה	התשבי	14	04-8339070	04-8339980	mb@miller-blum.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	חורחה פקטור	34639	חורחה פקטור הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	בני ברק	מצדה	7	03-7404130		office@fctr.co.il

(1) כתובת: גבעת עדה הדגנים 3 3780800.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

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 ליעוד מסחר תעסוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הגדלת זכויות הבניה הכוללות לכדי 270% משטח המגרש.

ב. הגדלת מס' הקומות המירבי המותר לבניה מעל הכניסה הקובעת מ: 6 קומות ל: עד 15 קומות בחזית רחוב התעשייה.

ג. תוספת שטחי שירות ושטחים עיקריים מתחת לכניסה הקובעת.

ד. קביעת הוראות בינוי.

ה. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל בתחום המגרש.

ו. הרחבת רחוב התעשייה ב- 3 מ' והסדרת קטע דרך ברחוב החרושת.

ז. הקצאת שטח בנוי לצרכי ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	202, 201
מסחר ותעסוקה	3000

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	דרך מוצעת	201
זיקת הנאה	מסחר ותעסוקה	3000
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	3000
להריסה	מסחר ותעסוקה	3000

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר, משרדים ותעשייה	41,851	100
סה"כ	41,851	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	874.71	2.08
מסחר ותעסוקה	41,126.38	97.92
סה"כ	42,001.1	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>(א) בקומות הקניון מעל ומתחת לכניסה הקובעת יותרו שטחי מסחר וחנויות, משרדים, מועדוני ריקודים, מכוני כושר, חנויות מזון, מסעדות, בתי קפה, מקומות/אולמות לאירועים, לשמחות ובידור, לרבות בתי קולנוע, מסחר קמעונאי וסיטונאי מכל סוג.</p> <p>לא יותרו שימושי מסחר שיהוו מטריד והפרעה לפעילות ביצירת רעש, תאורה, פסולת, זיהום, חומרים מסוכנים ורעילים וכד'.</p> <p>(ב) מסחר מלווה רחוב: לאורך רחוב התעשייה תחוייב חזית מסחרית, כמסומן בתשריט, מלווה בארקדה בשילוב עם לובאי כניסות למבני התעסוקה.</p> <p>(ג) מעל קומות המסחר יותרו השימושים הבאים:</p> <p>משרדים, שירותים עסקיים, בנקאיים ופיננסיים, שימושים סמי מסחריים כגון: אולמות לפעילות פנאי וחוגים, תרבות, קהילה וחינוך,</p> <p>שירותים רפואיים ומרפאות, מעבדות ומכוונים, תעשייה עתירת ידע, שירותי תוכנה וכן בתי קולנוע.</p> <p>(ד) יותר שימוש למלונאות, בהיקף שלא יעלה על 15% מסך זכויות הבניה הכוללות המותרות בתחומי התכנית, בכפוף להוראות תמ"א 12.</p> <p>(ה) חניות וחניונים.</p> <p>(ו) במבנה המזרחי (מס' 3) בקומת משרדים 1, כמסומן בנספח הבינוי, יבנה שטח רציף לצרכי ציבור לשימושים בהתאם לסעיף 188 לחוק, בהיקף של 1,539 מ"ר (עיקרי ושירות) שיבנו ע"י הזום.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>(1) חומרי גמר: חומרי הגמר יהיו עפ"י ההנחיות המרחביות והפרטניות בעת מתן תיק מידע להיתר.</p> <p>(2) גובה ומס' קומות מירבי:</p> <p>א. מס' הקומות המותר מעל לכניסה הקובעת לא יעלה על קומת קרקע + 14 קומות, מתוכן עד 2 קומות מסחר ו- 2 קומות עבור בתי קולנוע (הכוללות מפלסי ביניים לצרכי מילוט, נגישות ותפעול טכני), כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>ב. גובה קומות המשרדים והמסחר יהיה בהתאם להוראות תכנית רע/3000: גובה קומות המשרדים לא יעלה על 4 מ' ברוטו, גובה קומת קרקע מסחרית לא יעלה על 6.6 מ' ברוטו.</p> <p>ג. גובה קומת אולמות קולנוע, תיאטראות ושימושים מסוג זה לא יעלה על 12 מ', למעט אולמות מיוחדים (כדוגמת Imax וכד') בהם נדרש גובה רב יותר, ובלבד שלא יחרוג מנפח קומות בתי הקולנוע כמסומן בנספח הבינוי. ניתן יהיה לפצל קומות אלו בתנאי עמידה במסגרת סה"כ שטחי הבניה העיקריים ושטחי השירות שמעל הכניסה הקובעת, המותרים בתכנית זו.</p> <p>מיקום בתי הקולנוע, במידה וייבנו, ע"פ המוצג בחתך יהיה מחייב.</p> <p>ד. מעל מפלס הגג העליון ניתן יהיה למקם מתקנים טכניים וכל הדרוש להסתרתם, באישור מה"ע או מי מטעמו, ובהתאם להנחיות המרחביות והפרטניות שינתנו בעת מתן תיק מידע להיתר.</p> <p>(3) שילוט וסימון: יהיו ע"פ ההנחיות המרחביות.</p> <p>(4) רוחב חנות בחזית הפונה לרח' התעשייה לא יעלה על 20 מ'.</p> <p>(5) חזית מסחרית: רוחב הארקדה מול חזית החנויות לא יפחת מ- 5 מ', מלבד בקטע הרחוב מול רחבת הפריקה הקיימת.</p> <p>(6) עיצוב אדריכלי:</p>

4.1	מסחר ותעסוקה
	<p>תישמר אחידות עיצובית בקולונדה בחזית המסחרית ובקומות המסד של המבנה לאורך רחוב התעשייה.</p> <p>7) הוראות לגבי השטח הבנוי לצרכי ציבור :</p> <p>א. השטח ימוקם באופן מרוכז במפלס רציף והמשכי ויבנה ברמת מעטפת בשלב ב', ויהיה נפרד משאר השימושים במבנה, עם גישה ישירה ונפרדת, ככל שיתאפשר בשילוב עם המבנה הקיים. מיקום השטח למבנה ציבור יהיה ע"פ המסומן בנספח הבינוי המחייב לענין זה.</p> <p>ב. יחתם הסכם בין העירייה לבין היזם בדבר הפקעת השטח הבנוי לצורכי ציבור, שייבנה ברמת מעטפת ע"י היזם.</p> <p>ג. מס' החניות עבור השטח הבנוי לצרכי ציבור ומיקומן יקבע ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.</p>
ב	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. באזור המסומן בתשריט מצב מוצע בקווים מוצלבים בצבע ירוק בהיר תירשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>2. האזור המסומן כזיקת הנאה בפניה הדרום מזרחית של המגרש יפותח בשלב ב' ככיכר עירונית הכוללת מקומות שהייה ומפגש.</p> <p>לכיוונה יפתחו חזיתות מסחריות או חזיתות עבור בידור, בילוי ופנאי.</p> <p>3. יותרו שינויים לא מהותיים בתיחום המדוייק ובגיאומטריה של סימון זיקת ההנאה לעת הוצאת היתר הבניה, באישור מה"ע או מי מטעמו. שינוי זה אינו מהווה שינוי לתכנית.</p> <p>4. ניתן יהיה לשלב פתרונות פתחי הכנסת אוויר לאוורור החניונים משולבים בפיתוח בתחום זיקת ההנאה, כפי שיוצג בתוכנית העיצוב האדריכלי בשלב ההגשה להיתר.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	<p>שימושים ע"פ הגדרת דרך בחוק התכנון והבניה.</p> <p>יותר חניון בתת הקרקע עד 6 קומות, עד גבול המגרש, לרבות חיבור לחניון התת קרקעי במגרש הסמוך ביעוד תעסוקה.</p>
4.2.2	הוראות



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)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	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
							71794		15011	11974 (1)	44809			מסחר	מסחר ותעסוקה		
							37707		1685	8254	27768			תעסוקה	מסחר ותעסוקה		
							1539			308	1231			מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ותעסוקה		
(5) 2	(5) 5	(5) 5	(5) 5	6	(4) 15	(3) 63	(2) 60	154040	43000	16696	20536	73808	41126	3000	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה	

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) שטחי מבני חניה, מעברים לציבור ומעברי מילוט ושירות קיימים, אשר נבנו מכח תכנית רע/מק/363/1 וע"פ היתרי בניה שניתנו מכוחה, הינם שטחים נוספים מעבר ל- 270% המותרים על פי תכנית המתאר רע/3000.

(ב) ניתן יהיה להעביר עד 10% מזכויות הבניה משימושי המסחר לשימושי התעסוקה.

(ג) תותר העברת שטחים עיקריים מעל ומתחת לכניסה הקובעת, בשיעור של עד 10%.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) לא כולל שטחים עבור ארקדה בתחום זיקת ההנאה בשיעור של עד 2200 מ"ר. לא ניתן לנייד שטחים אלו.

(2) מעל הכניסה הקובעת. בקומות המסחר תותר תכנית מירבית של 80%.

(3) לא כולל מתקנים טכניים על הגג.

(4) קרקע + 14.

(5) קו בנין 0 לקומות המרתף.

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p> <p>(א) החניות יהיו ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה. (ב) סימון החניות הנדרשות על פי התקן לשימושים השונים ייעשה בתכנית החניה שתוגש במסגרת הבקשה להיתר בניה. (ג) תכנון החניון התת קרקעי החדש יאפשר ככל הניתן בית גידול מתאים לנטיעת עצים בוגרים נותני צל במרחב הציבורי לאורך המדרכות ועומק אדמה גננית שלא יפחת מ- 1.5 מ' בין פני הקרקע המתוכננת לבין פני האיטום שמעל תקרת המרתף. (ד) לא תותר תוספת חניה מבונית מעל הקרקע מעבר לקיים.</p>
<p>6.2</p>	<p>איכות הסביבה</p> <p>(א) תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון למערכות האוורור של הבניין ליחידה האזורית הסביבתית, אשר תכלול פירוט מערכות האוורור ואופן פליטת מזהמים מבתי האוכל ואוורור החניונים. (ב) תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח אקוסטי הכולל התייחסות לשימושים ולתכליות במבנה, למערכות המכניות ופירוט אמצעי המיגון האקוסטי על מנת לעמוד בתקנות הרעש על פי חוק. בכל מקרה יש לעמוד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התשי"ן 1990 ובתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג 1992. (ג) שפכים מבתי עסק, מסעדות ובתי אוכל ינותבו לעבר מפריד שומן, ורק לאחר מכן יוזרמו למערכת הביוב האזורית, בהתאם לעמידה בתקנים הנדרשים. (ד) עבודות ההקמה יבוצעו בהתאם להנחיות למניעת מטרדים סביבתיים בתקופת הבניה של היחידה האזורית לאיכות הסביבה בשרון. (ה) בניה ירוקה: תוספת הבינוי תעמוד בדרישות תקן 5281, כקבוע במסמכי התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה ולדרישות עיריית רעננה. (ו) אנטנות סלולריות יוקמו רק לאחר קבלת היתר הקמה והיתר הפעלה מאת הממונה על אגף רעש וקרינה במשרד להגנת הסביבה. (ז) תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות תיאום בין התשתיות הקיימות והחדשות במבנה לאישור היחידה הסביבתית ומשרד הבריאות.</p>
<p>6.3</p>	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>בהתאם להוראות החוק והתקנות התקפות בעת מתן היתרי הבניה.</p>
<p>6.4</p>	<p>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. (ב) בסמוך למכולות לאצירת פסולת מוצקה יוקצה מקום להצבת מיכלים לאצירת פסולת ברת מיחזור, לפי הנחיות הרשות המקומית רעננה. (ג) תנאי למתן היתר בניה יכלול מתן הוראות בהיתר, בדבר טיפול בעודפי עפר ופסולת בניין, שייווצרו במסגרת התכנית והצגת הסכמי התקשרות עם אתרי קצה לטיפול מוסדרים ומורשים. (ד) הבקשה להיתר תכלול אומדן של כמויות פסולת הבנין ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח. (ה) תנאי להיתר בניה יהיה הצגת הסדר הפינוי לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לכל דין.</p>

תנאים למתן היתרי בניה

(א) תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי ע"י לשכת התכנון המקומית.

התכנית תכלול הוראות מפורטות לנושאים הבאים:

1. העמדת המבנים, מפלסים, חזיתות, פתחים, כניסות לבניינים, מבואת הכניסה, חדרי מדרגות, חומרי בנין וחומרי גמר וכד', פיתוח במפלס הקרקע, גבהי ריצפה לבניינים ולשטחי חוץ, מעבר תשתיות, ניקוז וכד', גינון, נטיעות עצים, ריהוט חוץ, מתקנים הנדסיים וטכניים, אמצעי הצללה, פיתוח מדרכות וכד'.
2. עיצוב חזיתות המבנה, כך שתישמר אחידות עיצובית בקולונדה בחזית המסחרית ובקומות המסד של המבנה, לכיוון רחוב התעשייה.
3. פיתוח השטח יהיה המשכי ונגיש למדרכות הסמוכות, הן מבחינת מפלסים והן מבחינת פרטי הפיתוח של המדרכה, בתחום המגרש הפרטי ובתחום זכות הדרך הגובלת, לצורך יצירת גישה ישירה להולכי הרגל מהמבנה לרחוב.
4. הוראות בדבר חזית מסחרית:
- אופן הכניסה לחניה ולקומות שמעל לחזית המסחרית כך שהכניסות לא יפריעו לרצף החזית המסחרית לאורך הרחוב ככל הניתן, אפשרויות המעבר של הולכי הרגל ברחוב ואל החזית המסחרית, אופי חלונות הראווה, אופי השילוט ואופן התקנת המערכות הטכניות ברחוב.
5. הסדרת כניסת הולכי הרגל הקיימת למבנה מכיוון רחוב המלאכה, כולל פיתוח תוואי המדרכה הסמוכה לאורך החזית הצפונית והמעברית של המבנה.
6. טיפול בחזית מבנה החניה העילי הקיים במעטפת קלה או כל פתרון אחר כפי שיאושר ע"י אדריכל העיר או מטעמו.
7. פתרונות לפינוי פסולת, תחזוקה, ומתן פתרון למטרדים מבתי אוכל, בהתייחס לעירוב השימושים במבנה.
8. תכנית חניה הכוללת סימון חניות בהתאם לתקן הנדרש לשימושים השונים.

(ב) פיקוד העורף:

- א) תנאי למתן היתר בניה יהיה באישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש, בהתאם לתקנות.
- ג) המבנה יבנה לפי ת"י 413. כתנאי לקבלת היתר בניה יוגשו חישובים המראים את עמידות השלד בזמן רעידות אדמה ע"פ התקן הישראלי לרעידות אדמה.
- ד) היתרי הבניה בתחום תכנית זו ינתנו בכפוף להוראות תקן 5281 לבניה ירוקה.
- ה) תברואה:

1. טרם מתן היתרי בניה יש לקבל את חו"ד לשכת הבריאות נפת פ"ת, לצורך הקמת עסקי מזון/מסחר/תעסוקה. התכניות שיוגשו יכללו גם את קומות המרתף.
2. מחסנים של עסקי מזון ימוקמו בצמוד לעסקים.
3. תישמר הפרדה בין פסולת ואשפה של שימושי המשרדים והמסחר.
4. איכויות השפכים המוזרמים יהיו בהתאם לתקנות "כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב).

יותקנו מכשירים מונעי זרימה חוזרת בהתאם לתקנות.

5. יש להסדיר בהיתר הבניה כניסות לעסקים וסילוק ראוי של האשפה. מתקני האיסוף של השפכים יבוצעו באופן שמאפשר גישה נוחה לטיפול בצנרת ובמתקני קדם הטיפול.
- רצוי כי מתקנים אלה ימוקמו מחוץ למבנה ויאפשרו חיבור גרוויטציוני למערכת הביוב העירונית.
- במידה והם יתוכננו בקומות המרתף הם ימוקמו בקומת המסחר או קומה אחת מתחת.

<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.5</p>
<p>6. לא תותקן מתחת לתקרה צנרת אופקית של ביוב לרבות פתחי ניקוי ובקרה, שמעל חללים שמפגע של שפכים עלול לסכן אותם, כגון: מטבחים, אזורים לאחסון, החזקה וטיפול במזון או כלים הבאים במגע עם מזון, כמו כן מעל מאגרי מי שתיה או צמוד אליהם במידה וקיימים.</p> <p>7. פתרון פליטת מזהמים בתיאום עם היחידה הסביבתית.</p> <p>ו) תנאי להגשת היתר בניה יהיה הגשת בחינה תחבורתית מדוקדקת (בה"ת) ומתן פתרון תחבורתי ככל שידרש.</p> <p>ז) ייחתם הסכם בין העירייה לבין היזם בדבר הפקעה לצרכי ציבור שתיבנה ברמת מעטפת ע"י היזם, בהתאם להוראות סעיף 4.1.2 א' ס"ק 7 ב' - הוראות בנייה, והוראות סעיף 6.10 - רישום שטחים ציבוריים.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p>6.6</p>
<p>א) אישור מכון התקנים לעמידה בכל דרישות התקן וזכאות לתו תקן לבניה ירוקה 5281 .</p> <p>ב) סיום פיתוח וביצוע זיקות הנאה לציבור בתחום המגרש.</p> <p>ג) תנאי למתן היתר איכלוס המבנה בשלב ב' יהיה בניית כל המעטפת מבני הציבור וההצמדות ע"פ ההסכם עם העירייה וע"פ היתר בניה וזאת לאישור מחלקת פיקוח.</p> <p>ד) תנאי למתן היתר איכלוס לשטחי בניה שהתווספו מכח תכנית זו יהיה אישור תכנית תלת מימד ורישום תשריט חלוקה תלת מימד במפ"י, וזאת ביחס לזיקת ההנאה המסומנת לטובת הציבור לדרך ומעל החניה התת קרקעית ולחילופין הפקדת ערבות בנקאית ע"פ שיקול דעת מהנדס העיר בהתאם לסעיף 100 לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), תשע"ו-2016.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.7</p>
<p>א) כל קווי החשמל והתקשורת בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים ככל הניתן.</p> <p>ב) המבנים שיוקמו בשטח התכנית ישולבו 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> <p>ג) שימור מי נגר עילי:</p> <p>1. בהתאם לתמ"א 4/ב/34, יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עיליים וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.</p> <p>2. ניתן יהיה להתיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה וכד' ו/או פתרונות הידרולוגיים לניהול מי הנגר באמצעות הפנייתם אל שטחים להשהיית מי נגר על גגות המבנה. מי הנגר העודפים יופנו לניקוז העירוני ע"פ הנחיות העירייה ויועץ האינסטלציה.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.8</p>
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p>	
<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.9</p>
<p>א) לאחר אישור תכנית זו יפעל היזם להגשת ואישור תכנית תלת מימד לועדה המחוזית ו/או כל מוסד תכנון אחר שיהיה מוסמך לאשר תכנית כאמור, אשר תאפשר רישום החלוקה התלת מימדית ביחס לזיקת ההנאה המסומנת לטובת הציבור לדרך ומעל החניה התת קרקעית.</p>	

<p>6.9 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>(ב) זיקות ההנאה תירשמנה בלשכת רישום המקרקעין כזכות מעבר לטובת הציבור.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 רישום שטחים ציבוריים</p> <p>א) השטחים המיועדים לצרכי ציבור במסגרת תכנית זו יופקעו במסגרת הוראות התכנית ורישום השטחים ע"ש עיריית רעננה ותפיסת חזקה בהם תעשה בהתאם לדין.</p> <p>ב) השטחים המיועדים לבניה לציבור בתוך המבנה המזרחי (בנין 3 ע"פ נספח הבינוי) בקומת משרדים הראשונה, בשטח של 1231 מ"ר עיקרי ו-308 מ"ר שרות אשר יבנו ע"י היוזם, ירשמו בבעלות עיריית רעננה בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת במסגרת רישום בית משותף לאחר השלמת הבניה.</p> <p>כמו כן, עד לרישום הבעלות כאמור תירשם הערה על תקנה 27 להבטחת רישום השטח הבנוי כאמור, בבעלות עיריית רעננה בעת רישום בית משותף כתנאי למתן היתר איכלוס לשלב ב'.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 הריסות ופינויים</p> <p>חלק המבנה המסומן בתשריט בקו צהוב מיועד להריסה כתנאי למימוש שלב ב' של הוצאת היתרי הבניה לזכויות הנוספות במגרש, כמפורט להלן בסעיף 7.</p> <p>התיחום המדוייק של הריסת חלק המבנה הקיים יקבע סופית ויסומן בתכנית העיצוב האדריכלי שתוגש כתנאי להוצאת היתר במגרש.</p>	<p>6.11</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
<p>אישור לשכת התכנון המקומית לתכנית בינוי ועיצוב אדריכלית כוללת לכל המגרש, כולל תוספת הזכויות המבוקשות בתכנית זו, כולל פיתוח במרחב הציבורי הגובל בפרוייקט, לרבות: חומרי גמר לגדרות, טיפול בנטיעות והסדרת הכניסות והיציאות להולכי רגל ולרכב תפעולי למתחם, כאמור בסעיף 6.5 א' לעיל.</p>	<p>שלב א 1: הוצאת היתרי בניה לניצול זכויות הבניה בתכנית רע/מק/363/1, שלא נוצלו טרם אישור תכנית זו, עבור מסחר, בתי קולנוע באם יתוכננו, ושטחי קומות משרדים (במגדלים 1 + 2 באופן חלקי).</p>	<p>1</p>
	<p>שלב א 2: הוצאת היתרי בניה להשלמת קומות ושטחי מגדלי משרדים 1 + 2.</p>	<p>2</p>
<p>א. הריסת חלק המבנה הקיים, כמפורט בסעיף 6.10 לעיל. ב. פיתוח הכיכר העירונית בתחום זיקת ההנאה, כמפורט בסעיף 4.1.2 ב' ס"ק 2. ג. תנאי למגדל משרדים 3: בניית השטחים הבנויים לצרכי ציבור, כמפורט בסעיף 4.1.1 ו'.</p>	<p>שלב ב: הוצאת היתרי בניה לשטחי מסחר בקומת הקרקע וקומות חניה תת קרקעיות, שיתחברו לחניון הקיים, ולתוספת מגדל משרדים 3.</p>	<p>3</p>
	<p>הערה: ניתן יהיה להוציא היתרי בניה נפרדים לכל שלב או לחלק מהם ו/או לשנות את הסדר ביניהם, ובלבד שבכל שלב תתקיים ההתניה שבצידו.</p>	<p>4</p>

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום כניסתה לתוקף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנית מס' 416-0712513 - קניון רננים - תוספת זכויות ע"פ רע/3000

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר - ע"פ תכנית רע/מק/1/363

קווי בנין (מטר)				מספר קומות מרבי		תכסית תא משטח (השטח) (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד		
מערבי	דרומי	מזרחי	צפוני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת						
							שרות (5) (3) (1)	עיקרי	שרות (4) (3) (1)	עיקרי (6)					
5	5	5	5	(2)	6 (2)	55	10,463 (25%)	--	25%	10,463	130%	54,405	41,850	3000	מסחר, משרדים ותעשייה



הערות לטבלה:

- (1) שטחי מבני חניה תת קרקעיים או על קרקעיים אינם נכללים באחוזי הבניה, ע"פ סעיף 16 א.
- (2) חניונים תת קרקעיים ו 3 קומות חניה על קרקעית לא ייספרו במנין הקומות, ע"פ סעיף 16 ב.
- (3) בשטחי הבניה לא יכללו מעברים לציבור ומעברי מילוט ושירות, ע"פ סעיף 16 ג.
- (4) ובנוסף 34,420 מ"ר בנויים עבור מבני חניה על קרקעיים, מעברים לציבור ומעברי מילוט ושירות, כמפורט בהערות 1+3 לעיל.
- (5) ובנוסף 66,450 מ"ר בנויים עבור חניונים תת קרקעיים, מעברים לציבור ומעברי מילוט ושירות, כמפורט בהערות 1+3 לעיל.
- (6) בגין איחוד החלקות יהיה זכאי בכל החלקות לתוספת של 10% לשטחי הבניה העיקריים כמצוין לעיל, ע"פ סעיף 16 ד.
- (7) השימושים השונים יותרו בכל קומות הבנינים ע"פ אישור הועדה המקומית, ע"פ סעיף 16 ה.



עמוד 1 מתוך 1

