

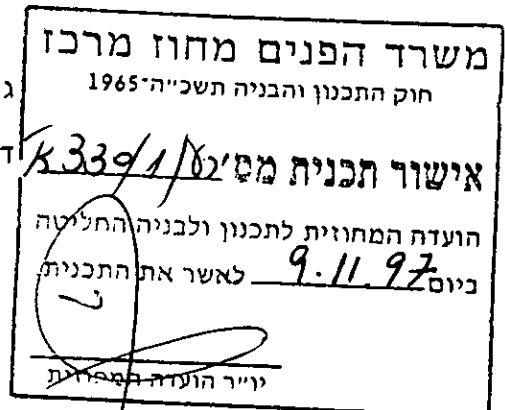
29.03.98 פ"מ, 4632 .נ.ד.

4-10365

מחוז המרכז  
מרחב תכנון מקומי רעננה  
תכנית מס' רע/1/330 א'

שינוי לתכנית מתאר מס' רע/2000  
שינוי לתכנית מתאר מס' רע/285/1  
שינוי לתכנית מתאר מס' רע/170/1

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא : תכנית מתאר מס' רע/1/330 א'.
2. מסמכי התכנית : א. תשריט  
ב. 6 דפי הוראות
3. גבולות התכנית : גבולות התוכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית : 329,745 מ"ר.
5. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית.
6. הרחוב : רח' החרושת, ויצמן, התעשיה, המלאכה, המסגר.
7. גושים וחלקות : גוש 8981 חלקות 19-2, 55-21  
גוש 7656 חלקות 219-203, 244-223, 250-247  
גוש 286-254, 294-288, 342  
גוש 7662 חלקות 7-1
8. היוזם : הועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה.
9. בעלי הקרקע : שונים.
10. עורך התכנית : ועדה מקומית לתכנון ובניה רעננה.
11. מטרת התכנית : תכנית זו באה לשנות תוכניות מתאר מקומית מס' רע/2000, רע/285/1, רע/170/1. שינוי היעוד הקבוע בתכניות הקיימות החלות על האזור הכלול בתחום תכנית זו וקביעת יעוד האזור לתעשיה, מסחר, משרדים.
12. תכליות ושימושים : א. מפעלים תעשייתיים, בתי מלאכה ומחסנים בכפוף למגבלות המפורטות בסעיף 13 להלן.  
ב. שטחי מסחר ותנויות, בנקים, משרדים, מסעדות, בתי-קפה, מקומות לאירועים, לשמחות ובידור, לרבות בתי קולנוע, מועדונים וכיוצא בזה, גודל מנימלי של כל השימושים יהיה לפחות 60 מ"ר.  
ג. שטח לבניני ציבור.  
ד. התרת שימוש לצורך חניה ו/או חניונים בשטח ציבורי פתוח ובשטח לבניני ציבור.



13. הגבלת השימושים :
- באזור זה יהיו אסורים השימושים והתכליות כלהלן:
- א. תעשייה ומלאכה שיש בהם משום גרימת מטרד ו/או הפרעה לנכסים גובלים ולסביבה, במיוחד לעניין קיום דיני איכות הסביבה.
- ב. תעשייה ומלאכה ו/או עסקים שלא בתוך מבנים.
- ג. יאסר שימוש בשטחים פתוחים למסחר ו/או תעשייה, מלאכה ואחסנה.
- ד. בנוסף לאמור לעיל, ובמיוחד לא יותר שימוש למפעלים למטרות כלהלן: ייצור בטון, טיט, זפת, סיד, בלוקים וגומי.
14. יחס לתוכנית המתאר :
- על תכנית זו יחולו הוראות תוכנית המתאר רע/2000 ובמידה ויש סתירה בניהן יחולו ויועדפו הוראות תוכנית זו.
15. היתרי בניה :
- בבקשות להיתרים במבנים קיימים, תחול חובה על בעל הנכס ו/או מבקש היתר לשיפוץ המבנה, תיקון ו/או שינוי חזיתות, שילוט, תאורה, גינון, גידור, ופיתוח שטח. כל תכנית שיפוץ ופיתוח שטח כאמור, טעונה אישור מהנדס הועדה.
16. זכויות ואחוזי בניה : לפי הטבלה להלן:

אזור	מסומן בתשריט	שטח עיקרי		שטחי שירות		קוי בנין		
		תכסית קרקע	אחוזי בניה מירביים	על קרקעי	תת קרקעי	קדמי	צד	אחורי
אזור מסחר משרדים תעשייה	סגול עם פסים אפורים	40%	120% ב- 3 קומות או 4 קומות	25%	25%	5	3.5	5
מסחרי	אפור	50%	120% ב- 2 קומות	25%	25%	5	3.5	5
ש.ב.צ	חום מותחם חום		בהתאם לתכנית מס' רע/2000					
ש.צ.פ	ירוק		בהתאם לתכנית מס' רע/2000					

הערות:

- א. התרת שמושים מסחריים למינהם בקומת קרקע ובמרתף בלבד, ובתנאי כי גודל מינימלי של חנות, מסעדה או כל בית עסק אחר לא יקטן מ-60 מ"ר. שימושים מעורבים באותו בנין (משרדים, אולמות שמחה, בידור, בתי קולנוע, תעשייה וכד') יותרו על פי שיקול דעת הועדה המקומית בהתחשב באופי הבנין והתאמתו לסוגי השימוש המבוקשים.
- ב. תותר חניה תת קרקעית בתחום גבולות המגרש, שימושים תת קרקעיים אחרים לא יחרגו מגבולות קו הבנין.

- ג. תותר חניה על גג המבנה, או באחת מהקומות. שטחי חניה כאמור לא יכללו באחוזי בניה.
- ד. במקרה בו יאוחדו חלקות יהיה זכאי בעל החלקות לתוספת של 10% בניה מעל האחוז הקבוע לעיל (ללא שינוי בתכנית הקרקע).
- ה. ניתן להעביר אחוזי בניה (שטח עיקרי) בשעור של עד 50% משטח קומה למפלס תת קרקעי - ובלבד שלא יגדל סך כל אחוזי הבניה למגרש.

17. **חניה** : א. תקן חניה יהיה 1:30, ובלבד שלא יפחת מן התקן הקבוע בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983, או כפי שייוונו מעת לעת.

ב. אישור שינוי היעוד של מבנים קיימים ו/או אישור תוספת בניה במגרשים מבונים, יהיה מותנה בביצוע בפועל של תוספת מקומות חניה (לפי דרישות תקן החניה) מחוץ לנכס, במגרשים המיועדים לחניה ציבורית בתחום תכנית רע/בת/2002.

ג. יותר שימוש למטרות חניה ו/או הקמת מבני חניה בשטח ציבורי פתוח ובשטח לבנין ציבורי.

18. בחלקה 223 בגוש 7656 יוצאו היתרי בניה רק לאחר הגשת תוכנית בינוי כוללת לכל החלקה, לאישור הועדה המקומית

19. **תקופת מקסימום לבניינים חורגים, לשימושים חורגים**

תקופת מקסימום וחריגה מתכנית זו לגבי בניינים חורגים ו/או שמושים חורגים בבניין ו/או בקרקע בתחום התכנית כלהלן:  
הרחוב הראשי של אזור התעשייה - רח' החרושת - שנה אחת מיום אשורה למתן תוקף של תכנית זו.  
בכל מקום אחר - 5 שנים מיום אשורה למתן תוקף של תכנית זו.

20. **היטל השבחה** : הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

21. **מועד משוער לביצוע** : התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

23. **הוראות בנושא איכות הסביבה:**

**שימושים מותרים:**

1.1 בתחום התוכנית יותר שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

1.2 "מפגע סביבתי" - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים) או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להוות מטרד או לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי.  
הגדרת מצב כ- "מפגע סביבתי" תיעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי המשרד לאיכות הסביבה.

2. **תסקיר השפעה על הסביבה ובדיקת השפעות סביבתיות**

מוסד תכנון ידרוש תסקיר או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות כאשר לדעתו ו/או לדעת המשרד לאיכות הסביבה, השימוש המבוקש עלול ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה.

### 3. הוראות מיוחדות

#### 3.1 שפכים

1. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב העירונית ובמתקן הטיפול בשפכים העירוני.
2. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף העירוני תהיה בהתאם לתקנים וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
3. קדם - טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת, טרם חיבור למערכת העירונית.
4. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' לקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או מי תהום.

#### 3.2 פסולת

1. דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים.
2. הפסולת תסולק לאתרים מוסדרים, בהתאם לסוגה, על-פי הנחיית הרשות המקומית.
3. מתקני אצירת הפסולת, לסוגיהם השונים, יוצבו בתחומי המגרשים.
4. יידרשו מתקנים יעודיים לאצירת חומרים ברי-מיחזור ומתקני דחיסה. הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה.
5. פסולת "חומרים מסוכנים" \* : יש לאחסן ולטפל בהתאם להוראות המשרד לאיכות הסביבה ולפנותה לאתר ארצי לפסולת רעילה ברמת חובב.

#### 3.3 אנרגיה

1. יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: תשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולרית.  
לא יאושר שימוש בפחם ובמזוט.

#### 3.4 אמצעים טכנולוגיים

1. יידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת מפגעים סביבתיים מכל סוג שהוא, שיבטיחו רמה גבוהה של איכות הסביבה.

"\* החומר מסוכן" - חומר נפיץ, לקיח, מחמצן, מאכל, קורוזיבי או רעיל, שהוא בעל מספר או"ס, בכל מצב צבירה.

#### 4. הגבלות שימוש

- (1) חומרים מסוכנים: יאסר שימוש לצרכי יצור, עיבוד אחסנה או מכירה ב- "חומר מסוכן" מכל סוג שהוא, לרבות יצירת פסולת או פליטות של חומרים כנ"ל.
- (2) רעש: על השימושים חלה חובת עמידה במפלסי הרעש המותרים בחוק לאזור מגורים, לשעות היום והלילה.

5.1 לבקשה להיתר בניה יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים:

1. מידע סביבתי - אמצעים ופתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים כדלהלן:
    - (1) ניקוז: השתלבות במערכת הניקוז האיזורית, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.
    - (2) שפכים: דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם-טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב המרכזית.
    - (3) פסולת: דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגי הפסולת המוצקה, שמקורה בתהליכי היצור ובפעילות המתקיימת במפעל, לרבות אופן אצירתה בתחום שטח המפעל ודרכי סילוקה.
    - (4) זיהום אוויר: אמצעים למניעת זיהום אוויר מפעילות והמפעל ממקורות כגון: תהליכי היצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי-רכב.
    - (5) חומרים רעילים ומסוכנים: דרכי הטיפול בחומרים רעילים ומסוכנים בהתאם לסוגי וכמויות חומרים אלה בתחום המפעל, תנאי איחסון, נוהלי פינויים והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סיכון.
    - (6) רעש: פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון: תהליכי יצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שרותים נלווים, פריקה וטעינה ותנועת כלי רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבתו.
    - (7) בינוי: מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ותקנים הנדסיים, מיקום פתחים, חומרי בניה, גידור, תאורה ושילוט.
    - (8) איחסון: מיקום שטחי האיחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסטטית.
    - (9) פיתוח השטח: מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המפעל, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי איחסון ופתוח, גינון בתחום המפעל ושלבי ביצוע התוכנית.
- כל מסמך בנושאים המתוארים לעיל יתייחס גם למצבי תקלה במערכות השונות ולפתרונות זמניים.
- 5.1 לא ינתן היתר בניה אלא בכפוף לחוות דעת ולהנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה ולאחר בדיקתה את המידע בהתאם לנושאים המפורטים לעיל.
  - 5.2 לא ינתן היתר בניה אלא בכפוף לחוות דעת ולהנחיות המשרד לאיכות הסביבה באם נדרש היזם להכין מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות בהתאם לסעיף 2 לעיל.

5.3. הוראות מיוחדות למבנה רב תכליתי

היתר בניה למבנה רב-תכליתי יכלול - בנוסף - תנאים ומוגבלות למפעלים ושימושים שיתאכלסו בו, שיחולו על המבנה כולו או על חלקים ממנו ויתייחסו לנושאים הבאים:

- (1) שפכים: בתכנון התשתיות יוקצו שטחים להקמת מתקני קדם-טיפול בחצר המבנה, טרם החיבור למערכת המרכזית.
- (2) זיהום אוויר: תתוכנן למבנה מערכת איורור וסילוק מזהמי אוויר מהמבנה כולו ומכל אחד מחלקיו. יובטחו אפשרויות התקנת מתקנים ואמצעים למניעת פליטת מזהמים לכל חלקי המבנה.
- (3) רעש: יתוכננו אמצעים להוספת איטום לרעש למבנה וחלקיו.
- (4) פסולת: יתוכנן חדר אשפה בגודל מספיק להכלת כמויות אשפה צפויות מכל אחד משימושי המבנה, הידועים או העתידיים, תוך חישוב נפחי אצירה מרביים לסוגים שונים של חומרים. מימדי חדר האשפה יקבעו עפ"י כמות כלי אצירה הנדרשת, לרבות מכלים יעודיים לחומרים ברי-מיחזור ואמצעים להקטנת נפחים (דחסן).
- (5) בדיקות/התאמה: תכנון הקמת מפעל במבנה רב-תכליתי תותנה בבדיקה באשר להתאמת קיומו בסמוך לשימושים ידועים אחרים באותו מבנה והשלכותיהם ההדדיות.
- (6) השפעה מצטברת:  
לועדה המקומית, בהמלצת הסמכות המקצועית לענייני איכות הסביבה, הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים או פעילויות לאזור התעשייה או למבנה בודד בתוכו, אם הצטרפותם תגרום לכך, שסך כל הפעילות באזור התעשייה או במבנה בודד בתוכו, תחרוג מן ההוראות והתנאים בנושא איכות הסביבה. התנאים והמגבלות לפי סעיף זה יקבעו טרם מתן היתר בניה, על סמך בדיקה סביבתית ובתיאום עם היחידה האזורית לאיכות הסביבה.
- (7) שימושים חורגים:  
כל בקשה לשימוש חורג לא תידון ולא תאושר אלא אם הובטח שהפעילות המבוקשת תעמוד בכל ההוראות בנושא איכות הסביבה.
- (8) שימושים מעורבים:  
בקשה להיתר בניה הכוללת שימושי קרקע מעורבים תלווה במסמכים הבאים:
  - (1) סוג העסקים שיוותרו להפעלה במבנה.
  - (2) פרוט התשתיות המתאימות למניעת מפגעים מפעילות אחת על פעילות אחרת במקום והאמצעים להפרדה חזותית ופונקציונלית ביניהן.
  - (3) פרוט מקומות שטחי החניה בהתאם לתקנים הנדרשים על פי חוק עבור כל שימוש קרקע ספציפי.
  - (4) אישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה לעירוב השימושים המתוכנן.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965	
ועדת משנה לתכנון ולבניה רעננה	
תכנית	גבול 330.11 א'
בישיבה מס'	4194 מיום 9.8.94
הוחלט	
להחליט בפני ועדת החוזות	
מזכיר	יושב ראש