

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי - רעננה

תכנית מתאר עם הוראות כמפורטת מס' רע/286/ב'

שינוי לתכנית מתאר רע/286/א'

- 1. הנפה: פתח תקוה
- 2. המקום: רעננה
- גוש: 6587
- חלקה: 50

נבדק וניתן להפקיד / לאשר
 החלטת הועדה המחוזית משנה מס' 209-א
 תאריך 2.12.01
 מתקנת המחוז

מגרשים זמניים - 2007, 2008, א'2007, א'2008, ב'2013

ורחובות: הפנינה והבדולח.

בבולות - במערב - כביש מס' 4

בדרום - כביש מס' 531

במזרח - רח' נתיבות

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 2886/א
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ליתן את האשר את התכנית
 מס' 2886/א
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

- 3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו סגור.
- 4. שטח התכנית: 25,572 מ"ר.
- 5. יחס התכנית: גני שפע בנין והשקעות בע"מ. רח' הצורן פקס 8859263-09.
- 6. בעלי הקרקע: גני שפע בנין והשקעות בע"מ. רח' הצורן 1 נתניה טל: 8859259-09.
- 7. עורך התכנית: יוסף מסטצקין - אדריכלים ובוני ערים בע"מ רשיון מס' 7703. גרשון שבח - אדריכלים ובוני ערים בע"מ רשיון מס' 7254. רח' אבא הלל 7 רמת-גן, טל: 5758780-03 פקס: 5755203-03.

8. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת דפי הוראות (להלן "הוראות התכנית").

תשריט ערוך בקנה מידה 1:1250 (להלן - "התשריט"), והמכיל טבלת ייעודי שטחים.

✓ נספח תנועה וחניה.

✓ נספח בינוי מנחה.

נספח פיתוח מנחה

גיליון 1 - פיתוח שטח מנחה א'.

גיליון 2 - פיתוח שטח מנחה ב'.

גיליון 3 - פרטי פיתוח מנחה.

נספח ניקוז ופיתוח שטח מנחה.

משרד הפנים
 מינהל מחוז מרכז-רמלה
 19-11-2001
נתקבל
 תיק מס' :

כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית במקרה של סתירה בין מסמכי התוכנית יגברו הוראות התכנית על התשריט והתשריט על הנספחים.

מטרת על: בניית מגדל לצורך ייעוד תעסוקה

9. מטרות התכנית:

- א. הגדלת זכויות למגרש 2007, קביעת שטחים עיקריים ושטחי שרות מעל הקרקע ומתחת לקרקע.
- ב. הגדלת שטח שירות לחניה במגרשים 2007 א', 2008 א'.
- ג. קביעת בינוי: מבנה בן עד 28 קומות טיפוסיות מעל קומות חניה, קומת קרקע מוגבהת וקומה טכנית.
- ד. תוספת הוראות איכות הסביבה.
- ה. קביעת שטח ציבורי פתוח ברוחב שלא יפחת מ-10מ', כהפרדה בין כביש מס' 4 ורח' הבדולח, כך שיבוטל החיבור בין רחוב הבדולח לבין כביש מס' 4 שבו תינתן זכות מעבר לרכב למגרשים 2003, 2002, 2001 (בשולי השצ"פ גינון אינטנסיבי). פיתוח השצ"פ בתאום עם מהנדס העיר.
- ו. קביעת שטח ברוחב 3 מ' לזיקת הנאה לציבור בחלקו הצפוני של מגרש 2007 במקביל לרחוב הבדולח.

10. שלבי ביצוע:

- א. בשלב א' - יבנה מבנה החניה במגרשים 2007 א' ו- 2008 א', קומות החניה התת-קרקעיות במגרש 2007.
 - ב. בשלב ב' - יבנה מגדל התעסוקה במגרש 2007 בתנאי תחילת ביצוע של צומת דו מפלסית-רעננה מרכז במפגש רח' אחוזה עם כביש מס' 4.
- כתחילת ביצוע ייחשבו התנאים הבאים במצטבר:**
- מתן תוקף לתכנון סטוטורי למחלף אחוזה ולדרך 4 בסמוך לו.
 - אישור מע"צ לנ"ל.
- אין להוציא היתר בניה אלא לאחר השלמת שלב א'. שינוי שלבי הביצוע המפורטים בסעיף זה יהווה סטייה ניכרת מהתכנית.

ב. תנאים להיתר בניה

- 1) ראה סעיף 14 יא' - "מבנה ירוק".
 - 2) ראה סעיף 12 ה' - שילוט.
 - 3) ראה סעיף 12 ג' - פיתוח.
 - 4) ראה סעיף 12 ז' - גשר.
 - 5) ראה סעיף 14 ז' - נספח סביבתי.
 - 6) ראה סעיף 11 א' 5 - אישור מע"צ להיתר בניה לגשרים.
 - 7) הסדרי התנועה עפ"י נספח התנועה יכללו במסמכי ההיתר.
- תנאים לתעודת גמר / אכלוס.
- 1) ראה סעיף 17 ה' - פיתוח.
 - 2) ראה סעיף 19 - אחזקה וניהול.

11. הוראות בדבר זכויות הבניה:

תכנית זו כוללת הוראות תכנית מפורטת וניתן להוציא לפיה היתרי בניה עפ"י טבלת הזכויות המפורטות ובכפוף להנחיות הבאות ולשאר הוראות התכנית.

א. **אזור תעסוקה מיוחד : מגרשים 2007, 2008**

- 1) התכליות המותרות בקומת הקרקע וקומה א' - חנויות בשטח של 100 מ"ר לפחות לחנות, אולמות תצוגה פונקציות שרות עבור התעשייה והמשרדים (כגון סניף בנק, סניף דואר, סוכנות-ביטוח), מזנונים, ומסעדות לשימוש עובדי הפרוייקט ובשטח כולל שלא יעלה על 900 מ"ר וכן תעשייה עתירת ידע, משרדים.
- 2) התכליות המותרות בשאר הקומות - תעשייה עתירת ידע, משרדים, ומלאכה.
- 3) שימושים לתעשייה עתירת ידע יותר בכפוף לעמידה בתנאי ההוראות בנושא איכות הסביבה.
- 4) לא ניתן להעביר זכויות בניה עיקריות בין המגרשים.
- 5) במגרש 2007 יוקצה שטח ע"ז זיקת הנאה לציבור ברוחב 3 מ' במקביל לרחוב הבדולח לצורך מדרכה למעבר הציבור כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

6) **שטחי חניה ומרתפים :**

- לא ניתן לספק חניה על קרקעית, אלא רק במרתפים :
את החניה בהתאם לאמור בסעיף 16 להלן ניתן לספק במרתפים ובמגרשים 2007 א' + 2008 א' גם מעל פני הקרקע.
- 7) במרתפים ניתן להשתמש גם לחדרי מכוונות למחסנים וחדרי שרות עבור שימוש המבנה שמעליהם, השטח לשימושים אלו לא יעלה על סה"כ של שטח מרתף במפלס 1- ועל 1000 מ"ר במפלס 2-.
 - מרתפים ניתן להקים מתחת לכל שטח המגרש.
- 8) **גגות :**

על גגות המבנים בשטח התכנית ניתן להקים חדרי מכוונות ולמקם מתקנים טכניים, בתנאי שיעמדו בתנאי היחידה האזורית לאיכות הסביבה ומהנדס העיר.

ב. **שטח למבנה חניה - מגרשים 2007 א', 2008 א'**

התכליות המתוארות - חנייה עלית וחניה תת קרקעית בצרוף פונקציות נדרשות להפעלת החניון, באישור הוועדה המקומית.

לגבי מגרשים 2007 א' ו - 2008 א' לא יעלה השטח המבונה על 15% משטח מגג.

- ג. תותר הקמת גשר הולכי רגל ואו מנהרת חיבור בין מגרשים 2007 ל-2008, בין מגרשים 2007 ל-2007 א' ול- 2008 א' ובין מגרשים 2008 ל-2008 א' ול- 2007 א', ברוחב שלא יעלה על 10 מ' נטו מתחת לפני הקרקע ו-4 מ' נטו מעל פני הקרקע. תנאי להיתר בניה לגשרים מעל פני הקרקע - אישור מע"צ.

ד. מותר להשתמש, באישור הוועדה המקומית, בשטח הגגות עבור גינת גג, בתי קפה עם סכך ושטחי ספורט ונופש ללא זכויות בניה נוספות מעבר לזכויות הקבועות בתוכנית זו. לגבי מגרשים 2007 א' ו- 2008 א' לא יעלה השטח הבנוי על 15% משטח הגג.

12. הוראות בינוי

- א. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.
- ב. צורת הבינוי המסומנת ע"ג התכנית הנה עקרונית וסכמתית. התכנית מבטאת את מגמות הבינוי ומשמשת כקו מנחה בלבד, מלבד שהבינוי מחייב לעניין קוי-בנין, הגדרת מקסימום תכסית קרקע בנויה (40%), ושאר התכסית פנויה לגינן (ללא חניה) כמפורט בנספח הבינוי והפיתוח ואשר להן תוקף מחייב.
- ג. כתנאי למתן היתרי בניה יש להגיש לאישור מהנדס הוועדה המקומית תכנית פיתוח שטח ועיצוב אדריכלי הכוללת העמדה, גבהים ופירוט חומרי גמר. חומרי הגמר העיקריים יהיו עמידים וברמת גימור גבוהה בהתאם להנחיות הוועדה המקומית.
- ד. בחזיתות המגרשים הפונים אל דרכים ציבוריות ובתחום קו הבנין מן הדרך יש לבצע גינן ונטיעות ברוחב של 3 מ' לפחות.
- ה. הועדה המקומית תכין הנחיות לעיצוב ארכיטקטוני של השילוט, שיתייחסו בין היתר לסוג השילוט, גודלו ומיקומו. לא ינתן היתר בניה ללא תכנון שילוב השילוט במבנה עפ"י ההנחיות לעיל.
- ההנחיות יתייחסו ל:
- שילוט כללי למתחם הכלול בגבולות התכנית.
- העיצוב הארכיטקטוני יהא פונקציונלי תוך אבטחת חזות נאה לדרך ציבורית.
- ו. בקומת הכניסה, במגרש 2007, יש להשאיר 40% מהשטח פנוי מבינוי, חניה עילית ומיסעות – לגינן בלבד. תקרת מרתף החניה העליון תתוכנן בשטח זה כך שתונמך במטר לפחות מפני הקרקע הסופיים, כך שניתן יהיה למלא מעליה באדמה גננית ולאפשר נטיעת עצים בוגרים בקרקע (לא באדניות).
- ז. יש לבצע קשר עילי בין המבנה במגרש 2007 ובין גג החניון במגרשים 2007 א' ו- 2008 א' - השטח הציבורי המגונן, ע"י גשר להולכי רגל ברוחב שלא יעלה על 4 מ'. יש לקבל את אישור מע"צ לביצוע גשר זה (בשל המעבר מעל הרמפה) כתנאי להיתר בניה לגשר.

13. טבלת זכויות בנייה

| הערות | אחורי | צדדי | חזית לפנימי | גובה הבניין | מצב מוצע לפי תכנית רע/286/ב | | מצב קיים לפי תכנית רע/286/א | | גודל המגרש | צבע האזור | האזור | | |
|--|----------------|----------------|-------------|--|-----------------------------|-----------|-----------------------------|----------------|------------|----------------------|----------------------|-----------------------------|---------------|
| | | | | | שטח שירות במ"ר | שטח בניה | שטח בניה | שטח עיקרי במ"ר | | | | | |
| תכנית קומות חקיקת בנין לא תעלה על 40% משטח המגרש - סח"י 1834 מ"ר | לפי תכנית בניי | לפי תכנית בניי | 5 מ' ----- | במגרש 2007 הבנייה תעשה ב-27 קומות טיפוסיות מעל קומה סח"י 108 מ' תותר תוספת של 7 מ' עבור מתקני גג | 32102 מ"ר | 20948 מ"ר | 30404 מ"ר | 6000 | 2200 | 5820 | מגרש 2007 - 4586 מ"ר | סגול עם פסים אופקיים צמופים | תעסוקה |
| ניתן לחקים באישור הועדה המקומית חדרי מכוניות, מתקנים סכניים, גינות גג, בתי קפה ושטחי ספורט בתנאי שלא יעלה על 15% משטח הגג. | לפי תכנית בניי | לפי תכנית בניי | 5 מ' ----- | במגרש 2008 הבנייה תעשה ב-9 קומות מעל קומות חקיקת סח"י 37 מ' גובה | 27950 מ"ר | 8400 מ"ר | 22220 מ"ר | 6200 | 16400 | 16400 מ"ר | מגרש 2008 - 9317 מ"ר | סגול עם פסים | תעסוקה מיוחדת |
| ניתן לתקן באישור הועדה המקומית חדרי מכוניות, מתקנים סכניים, גינות גג, בתי קפה ושטחי ספורט בתנאי שלא יעלה על 15% משטח הגג. | 0 תניה מעל | 0 מתקף חניון | 0 מעל | הבניה תעשה ב-32 קומות מעל קרקעית סח"י 10 מ' גובה. ניתן להוסיף בניית חדרי שירות (מכוניות, מעבר לגובה המקסימלי הקבוע בתכנית, וכן בניית עבור שטח עיקרי כמפורט בסעיף 9/אמ"ר) | 800 מ"ר | 2300 | 2900 | 50 | 2007 | מגרש 2007 - 2321 מ"ר | אדום משופץ שחור | תניה | |

זכויות הבניה (150% משטח המגרש) נקבעו על בסיס שטח חקיקת של 35084 מ"ר המחזורים 60% משטח חלקה רשום 58474 מ"ר.

14. איכות הסביבה

כל ההוראות הסביבתיות בתכנית רע/286/א' יהיו תקפות לגבי תכנית זו (רע/286/ב').

א. שימושים מותרים

- 1) בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה - למעט השימושים המפורטים בהגדרת "תעשייה" בחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה), התשי"ן - 1990.
 - 2) מפגע סביבתי - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותת קרקעיים) או העלולים לתרוג 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 ו/או היחידה לאיכות הסביבה.

ב. שפכים

- 1) יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב העירונית, ובמתקן הטיפול העירוני.
- 2) איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים, הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצורת ובמתקנים.
- 3) קדם טיפול של שפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנייל, ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
- 4) כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי-תהום.
- 5) הרשויות המוסמכות רשאיות להגביל ולאסור פעילות מפעלים ועסקים שכמות ו/או איכות השפכים שלהם עלולה לפגוע במתקנים ובמערכת העירונית.

ג. חומרים מסוכנים

האחסנה, הטיפול והאמצעים שינקטו למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי, יעשו בהתאם להוראות המשרד לאיכות הסביבה וע"פ חוק חומרים מסוכנים.

ד. אנרגיה ואיכות הסביבה

לא יותר שימוש במקורות אנרגיה אלא חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולארית. דרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטות אוויר וריחות מכל סוג שהוא שיבטיחו עמידה בתקנים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

ה. רעש

על השימושים השונים חלה חובת עמידה במפלסי הרעש המותרים בחוק. שימושים שעשויים לחרוג מן הנ"ל ושימושים הנעזרים במערכות כריזה והגברה יחויבו בתכנון אקוסטי ויחולו מגבלות על הפעלתם בכפוף לנ"ל.

ו. פסולת

- 1) דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואיים וחזותיים.
- 2) הפסולת תסולק באחריות הרשות המקומית לאתר מוסדר.
- 3) המתקנים יוצבו בתחומי המגרשים ולא בשטחים ציבוריים.
- 4) דרשו מתקנים ייעודיים לחומרים ברי מיחזור ומתקני דחיסה, הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה.
- 5) פסולת "חומרים מסוכנים" - יש לאחסן ולטפל בהתאם להוראות כנ"ל.
- 6) גדל השטח הנדרש לאצירת פסולת ולמיחזור יקבע בתיאום עם היחידה האזורית לאיכות הסביבה - לאחר בדיקת מסמך סביבתי כמפורט בהמשך.

ז. הוראות להיתר בניה

- 1) טרם הוצאת היתר בניה יוכן נספח סביבתי לאישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה ובו יוצגו מידע ונתונים בדבר השפעות סביבתיות צפויות ופתרונות מוצעים למניעת מפגעים סביבתיים. המסמך יתייחס לשימושים מסחריים תעשייתיים, או תחבורתיים בהתאם לעניין, יוכן על-פי הנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה ויכלול בין היתר מידע בנושאים המפורטים להלן:
 - 2) מתקנים הנדסיים: יינתן תיאור מפורט של מתקנים הנדסיים, שטחים לתפעול המבנים וחדרי מכונות לסוגיהם השונים; מערך האנרגיה (מתקנים בהתאם לכמויות וסוגי אנרגיה ודלקים המוצעים לשימוש), גנרטורים, חדרי קירור, מערכות אוורור ומיזוג אויר וכיו"ב.
 - 3) ביוב:
 - א) תכנית של מערכת שפכים סניטריים.
 - ב) אומדן ספיקות שפכים לפי סוג והרכב לשעות שיא.
 - ג) מידע אודות מערכת הביוב העירונית. נתונים בדבר אפשרויות ההתחברות אל המערכת העירונית, כושר הקיבול שלה, ואפשרויות הטיפול במתקנים הקיימים.
 - ד) פירוט מתקנים לקדם טיפול עבור עסקים ושימושים היוצרים שפכים שאינם ביתיים.
 - ה) מיקום כל המתקנים יסומן על גבי תכנית סניטרית.

פסולת (4)

- (א) פסולת מוצקה: אומדן והערכה של כמויות האשפה שמקורן בפעילויות ובשימושים המוצעים בפרויקט לפי סוג והרכב לימי שיא.
- (ב) פסולת רעילה: פסולת רעילה תטופל בנפרד. מקורה של פסולת רעילה בפעילויות כגון: מכונים רפואיים, מעבדות רפואיות, בתי מרקחת, מעבדות צילום, עסקי צורפות, דפוס, גרפיקה ועוד.
- (ג) יוצג פירוט המתקנים לאצירת אשפה לפי סוגיה בהתאם לכמויות החזויות. הפירוט יכלול: זחסנים, מכולות, מיכלים לאריזות ריקות, רשת לקרטונים או מכבשים וכו'.
- (ד) מיקום המתקנים המרכזיים בפרויקט יסומן על-גבי התכנית כולל צירי גישה לרכב למטרות פינוי וסילוק.
- (ה) יפורטו הנהלים והמועדים לסילוק מוסדר של הפסולת הנייל.
- (ו) יפורטו התנאים והטיפול בפסולת רעילה.
- (ז) יוצגו פתרונות חזותיים להסתרת המתקנים והפעילות.

איכות אויר (5)

- תוכן חוות דעת ע"י יועץ מקצועי מוסמך שתתייחס לנושאים הבאים:
- (א) מקורות פוטנציאליים לזיהום אויר, פלטת גזים, חלקיקים או ריחות מתפעול המתקנים ההנדסיים ומערכות התשתית.
- (ב) פליטת גזים וחלקיקים מחניונים בשטחים מקורים ופתוחים כתוצאה מפעילות כלי רכב.
- (ג) מקורות פוטנציאליים לזיהום אויר וריחות שמקורם בעסקים ובפעילויות כגון: עסקי מזון, בישול וצלייה.
- (ד) יוצגו אמצעים ופתרונות למניעת זיהום אויר, פליטת גזים, חלקיקים וריחות משטחי חניונים ושרותים תת קרקעיים.
- (ה) יוצגו אמצעים ופתרונות למניעת זיהום אויר, פליטת גזים, חלקיקים וריחות מכל מקור שהוא.

רעש (6)

- הערכת מפלסי רעש תוכן ע"י יועץ אקוסטי מוסמך ותתייחס לנושאים הבאים:
- (א) רעש ומתקנים הנדסיים: יוצגו מפלסי רעש צפויים שמקורם בתפעול המערכות ההנדסיות השונות בהתאם לנסקר לעיל.
- (ב) רעש פעילות ואירועים: תוצג הערכה לגבי מפלסי רעש הצפויים מפעילויות יוצרות רעש בשטחי אירועים ושמחות, שימוש במערכות הגברה, כריזה וכו'.

(7) פריקה טעינה ואחסנה

יפורטו השטחים למטרות הנייל, גודלם ומיקומם בשטחים מבונים ובשטחים פתוחים.

יוצג חישוב השטחים בהתאם לצרכים המתבקשים ע"י השימושים והפעילויות בפרוייקט.

(8) תפעול ואחזקה

(א) יוצגו הנהלים וההסדרים המוצעים לטיפול בנושא באמצעות חברת אחזקה להבטחת תפעול תקין ברמת אחזקה גבוהה ומניעת מפגעים.

(ב) יפורטו נושאים העלולים לגרום לתקלות ולמפגעים סביבתיים.

(9) מסקנות וממצאים

(א) המסקנות והממצאים בנושאים השונים ירוכזו ויציגו את מכלול האמצעים והפתרונות, שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ורמה נאותה של איכות סביבה.

רמה נאותה של איכות סביבה תוגדר בהתאם להוראות דיניים בנושא איכות הסביבה ולפי דרישות המשרד לאיכות הסביבה.

(ב) מפגעים צפויים בעת העבודה לביצוע התכנית: יפורטו העבודות והפעולות בצידוד העשויות לגרום למפגעים סביבתיים בעת העבודה, ויפורטו התנאים והאמצעים למניעתם.

ח. הוראות מיוחדות לאזור התעסוקה

היתר בניה למבנה רב תכליתי יכלול בנוסף תנאים ומגבלות 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 בשפכים בתוך גבולות החלקה, טרם החיבור למערכת המרכזית.
2. זיהום אויר: תתוכנן למבנה מערכת אוורור וסילוק מזהמי אויר מהמבנה כולו ומכל אחד מחלקיו, יובטחו אפשרויות התקנת מתקנים ואמצעים לפליטת מזהמים לכל חלקי המבנה.
3. רעש: יתוכננו אמצעים להוספת איטום לרעש למבנה ולחלקיו.
4. פסולת: יתוכנן חדר אשפה בגודל מספיק לאצירת נפחי אשפה חזויים מכל אחד משימושי המבנה, הידועים או העתידיים, תוך חישוב נפחי אצירה גבוהים לסוגים שונים של חומרים כולל מיכלים ייעודיים לחומרים ברי מיחזור.

5. בדיקת התאמה: תכנון הקמת מפעל במבנה רב-תכליתי תותנה בבדיקה באשר להתאמת קיומו בסמוך לשימושים ידועים אחרים באותו מבנה והשלכותיהם ההדדיות.

ט. שימושים מעורבים

בקשה להיתר בניה הכוללת שימושי קרקע מעורבים תלויה במסמכים הבאים:

- 1) סווג העסקים שיתרו להפעלה במבנה.
- 2) פירוט התשתיות המתאימות למניעת מפגעים מפעילות אחת על פעילות אחרת במקום והאמצעים להפרדה חזותית ופונקציונלית ביניהן.
- 3) פרוט מקומות ושטחי חניה בהתאם לתקנים הנדרשים עבור כל שימוש קרקע ספציפי.
- 4) אישור היחידה המקומית לאיכות הסביבה לעירוב השימושים המתוכנן.

י. שימוש והפעלה

לא יותרו שימוש והפעלה אלא לאחר ביצוע הפתרונות למניעת מפגעים סביבתיים שנדרשו לפי הוראות אלה והובטחה פעילותם התקינה בהתאם לשיקול דעת ולהנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה.

יא. מבנה ירוק

התכנון הסביבתי יתבסס על עקרונות "המבנה הירוק" (בניה ירוקה) וזאת בתיאום מלא עם היחידה האזורית לאיכות הסביבה ובמסגרת הגשת הנספח הסביבתי לאישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה בשלב הבקשה להיתר הבניה.

יב. הנספח הסביבתי

המסמך הסביבתי ואו הנספח הסביבתי אשר יוכן במסגרת שלב הבקשה להיתר הבניה יתבסס על הוראות והנחיות אשר יוצגו על-ידי היחידה האזורית לאיכות הסביבה, היחידה האזורית לאיכות הסביבה היא זאת שתכתיב את מהותו של הנספח הסביבתי הנדרש.

יג. חניות תת קרקעיות

תינתן במסגרת התכנית עדיפות לחניות תת קרקעיות ולשם כך יוקמו עד שבעה מרתפי חניה במגרש 2007. השטח הירוק יהיה גדול ככל האפשר כפוף למסגרת מגבלות התכנית והבניה. תינתן עדיפות לגינה פתוחה לרווחת העובדים במקום.

יד. תחנת תדלוק

לא תקום תחנת תדלוק בשטח אזור התעסוקה.

15. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

16. חניה

- א. חניה ע"פ התקן, כפי שיקבע מעת לעת בעת הוצאת ההיתר ולא יקטן מהטבלה שבנספח התנועה.
- ב. במגרשים 2007א' ו-2008א', יותקנו 300 מקומות חניה לפחות כחניה ציבורית, דהיינו חניה פתוחה לציבור הרחב ללא אפשרות הצמדת מקומות חניה לגורמים שונים.
- ג. ניהול החניה הציבורית יעשה על פי תקנון מיוחד שיאושר ע"י הרשות המקומית.
- ד. תרשם הערה בלשכת רישום המקרקעין על מקרקעין המיועדים לחניה בדבר יעד 2 קומות חניה מעל הקרקע במגרשים 2007א' ו-2008א' כחניה ציבורית על פי תנאי תקנון זה.

17. פיתוח

- א. פיתוח המגרש בהתאם לתכנית הפיתוח שתיערך על-ידי בעלי הקרקע ותאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- ב. תכנית הפיתוח תכלול פרוט החניות, המדרכות וריצופן, גדרות וקירות תומכים, פנסי תאורה, שילוט וריהוט הרחובות והרחבות (כולל הנדרש לתחבורה ציבורית: סככות מערכות מידע וכו'), אביזרי נוי, משחקים נטיעות וגינון עצים בוגרים, קווי חשמל, תאורה, טלפון, אינסטלציה סניטרית ומים ומתקני אשפה. תכנית הפיתוח תיערך על רקע מפת מדידה מצבית.
- ג. תכנית הפיתוח תוגש לאישור תוך ארבעה חודשים מיום אישור התכנית.
- ד. הביצוע בפועל לפי סעיף 10.
- ה. תנאי לקבלת תעודת גמר ואו איכלוס יהיה ביצוע הפיתוח ע"פ הנספח.

18. ביוב מים וניקוז

- א. כל פתרונות הביוב והמים יהיו לפי דרישות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. כל פתרונות הניקוז יהיו בהתאם לאישור הועדה המקומית על פי נספח ניקוז. כל ניקוז יוצא מן המגרשים לכיוון הכבישים ואל מערכות סגורות, יאושר על-ידי הועדה המקומית.
- ב. בהנחיית הועדה המקומית תוכן תכנית ניקוז, תוך שאיפה למזעור גר עילי ופתרונות להגברת החלחול, בתיאום עם רשות ניקוז נחל ירקון.

19. חברת אחזקה וניהול

לא תינתן תעודת גמר ואו אישור איכלוס בטרם תוקם ותופעל חברת אחזקה וניהול.

ד. ש. א. גרשון שכה אדריכלים
ובניינים בע"מ

חתימת המתכנן:

"גני שפע"
בניין והשקעות בע"מ

חתימת בעלי הקרקע:

"גני שפע"
בניין והשקעות בע"מ

חתימת היזם:

15/11/01

תאריך:

| | |
|--------------------------------|---------------------|
| הוק תתכנון והבניה תשפ"ה 1965 | |
| ועדת מושנה לתכנון ולבניה רעננה | |
| תכנית | 286.11.27 |
| בישיבה מס' | 97014 מיום 08.09.97 |
| הוחלט | |
| לגמליץ גרני ערדה ממוזיק | |
| מזכיר | יושב ראש |