

הוראות התכנית

תכנית מס' 416-0323790

רע/מק/840 בית מנצור - א.מ.י כלכלית.

מרכז

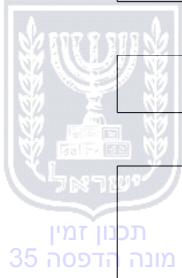
מחוז

מרחב תכנון מקומי רעננה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

המגרש נמצא באזור התעשייה רעננה בין הרחובות התדהר, הנופר וזרחין. התכנית מבקשת לקבוע שימושים ויעודים, להוסיף שטחים עיקריים, שטחי שרות וקומות למגרש המיועד למסחר ותעסוקה. בהתאמה לתכנית מתאר רע/3000 ובסמכות ועדה מקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רע/מק/840בית מנצור- א.מ.י כלכלית.



1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

416-0323790

מספר התכנית

5.890 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

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

מרחב תכנון מקומי	רעננה
קואורדינאטה X	189200
קואורדינאטה Y	677900

1.5.2 תיאור מקום

אזור התעשייה רעננה.

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רעננה	זרחין אלכסנדר	6	

שכונה אזור תעשייה רעננה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7657	מוסדר	חלק	144	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



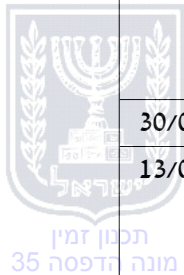
תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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
13/03/1995	2607	4292	על תכנית זו יכולו הוראות תכנית רע/בת/2002, על תיקוניה למעט ההוראות ששוננו במפורש בתכנית זו.	שינוי	רע/ בת/ 2002
22/02/2005	1660	5368	על תכנית זו יכולו הוראות תכנית רע/מק/2002/כג, על תיקוניה למעט ההוראות ששוננו במפורש בתכנית זו.	שינוי	רע/ מק/ 2002/ כג



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חיים שניידר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חיים שניידר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		04/01/2017	חיים שניידר	29/10/2015	1		מחייב	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי, פיתוח ותנועה. בינוי מחייב כמפורט בסעיף 6.1.	04/01/2017	חיים שניידר	04/01/2017	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		04/01/2017	נועם שוער	04/01/2017		1: 250	מנחה	סקר גיאולוגי
לא	תשריט מצב מאושר	05/10/2016	חיים שניידר	05/10/2016	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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
חברה	אחר			א.מ.י כלכלית עסקית בע"מ	הוד השרון	דרך רמתים	22	09-7411500	09-7411600	liron@amy- group.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			א.מ.י כלכלית עסקית בע"מ	הוד השרון	דרך רמתים	22	09-7411500	09-7411600	liron@amy- group.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מרדכי דרורי			רעננה	בר לב	18	09-7408535		
בעלים	פלורה דרורי			רעננה	בר לב	18	09-7408535		
בעלים			א.א.צ.נ.י חברה להשקעות בע"מ	רעננה	הנופר	6	09-7444259		manor.naama@hot mail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הערת אזהרה סעיף 126 למוטב החברה א.מ.י כלכלית עסקית בע"מ, מספר זיהוי 515252237.

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	חיים שניידר	28678		נתניה	שד בנימין	60	09-8616024	09-8320936	haimi@haimi arc.com
	מודד	ראיד גילגולי	35439		טירה	(1)				r- jljuli@zahav. net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	רמי ראובני	31513		רעננה	הטללים	40	09-7742416		reuvenny@ya hoo.com
גיאולוג	גיאולוג	נועם שוער		אתגר א. הנדסה בע"מ	טירת יהודה	טירת יהודה	1 א	03-9021130	03-7604410	info@etgar- eng.com

(1) כתובת: ת.ד. 2687.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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

תוספת זכויות בניה לצורך הקמת מבני מסחר ותעסוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת אחוזי בניה כוללים מ-170.47% ל-460% מעל מפלס הכניסה הקובעת, לפי רע/3000 סעיף 26.4.
2. שינוי יעוד מתעשייה למסחר ותעסוקה לפי רע/3000, פרק 8, סעיף 26.
3. קביעת זיקת הנאה ברוחב של 3 מטר למעבר ציבורי.
4. קביעת גובה הבנין לפי רע/3000, סעיף 26.5.
5. הוספת שטחי מרתף הנדרשים לחניה ושטחי עזר לפי תקן חניה.
6. קביעת הוראות בינוי.
7. שינוי קו בניין מזרחי לרח' התדהר מ-5 מ' ל-6.5 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

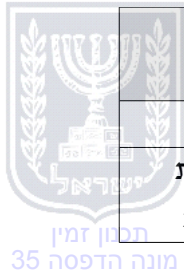


תכנון זמין
מונה הדפסה 35

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

5.89



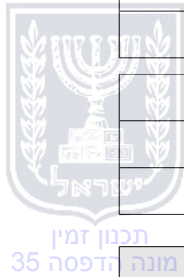
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1,300		+1,300		מ"ר	מסחר (מ"ר)
השטחים כוללים את תחנת הדלק הקיימת והמאושרת	19,700		+11,333	8,367	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מסחר ותעסוקה	1			
		בלוק תחנת תדלוק	מסחר ותעסוקה	1
		זיקת הנאה	מסחר ותעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	5,890	100
סה"כ	5,890	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	5,927.87	100
סה"כ	5,927.87	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	שימושי מסחר, משרדים ותעסוקה 1 לפי רע/3000 ותחנת דלק קיימת ומאושרת.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. גובה 15 קומות מעל לקרקע.</p> <p>2. שימושים על פי קומות: בקומות התת קרקעיות יותרו חניונים, מבני שירות, אחסנה, מקלחות, חדרי השנאה תשתיות ושטחי עזר. בקומת הקרקע בלבד יותרו שימושי מסחר כמסעדות, בתי קפה וחנויות. בקומות שמעל יותרו שימושים של משרדים, אולמות כנסים וארועים, מכוני כושר, מעבדות מרפאות וכיוצ"ב.</p>
ב	עיצוב אדריכלי
	עיצוב המבנים וחומרי הגמר יהיו בהתאם להנחיות המרחביות והפרטניות שיאושרו בשלב הנפקת תיק מידע להיתר.
ג	הנחיות מיוחדות
	<p>1. השימושים המסחריים יהיו בקומת הקרקע בלבד ויופרדו מיתר השימושים בבנין. ההפרדה תהיה, בין היתר, בכניסה לשטחים המסחריים, מערכות מיזוג אוויר ובמנדפים. כמו כן יוקצו לשטחים המסחריים חניות מיועדות ומסומנות בהתאם לתקן במרתף החניה סמוך לכניסה אליו.</p> <p>2. גובה המבנים, מספר הקומות מעל הקרקע, מספר מרתפי החניה לפי נספח בינוי.</p> <p>3. הוראות תכנית זו אינן חלות על מתחם תחנת הדלק.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי	
(10) 4		(9) 3.5	(8) 5	(7) 6.5	6	(6) 15	(5) 56.55	(4) 50	(3) 850	(3) 50094	23000		(2) 6094	(1) 21000	5890	1	מסחר ותעסוקה	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

הערה ברמת הטבלה:

זכויות הבניה המפורטות בטבלה כוללות גם את המבנים הקיימים בהיתר בתחנת הדלק. לא ניתן להוסיף בניה במתחם תחנת הדלק.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 19373 מ"ר עיקרי עבור תעסוקה, 1300 מ"ר עיקרי עבור מסחר ו 327 מ"ר עבור תחנת דלק קיימת.
- (2) שטחי השרות כוללים שטחים עבור מרחבים מוגנים בהתאם לתקן.
- (3) מעל ומתחת לקרקע.
- (4) שטח קירווי משאבות הדלק עפ"י מצב קיים בהיתר לא ייחשב לצורך חישוב התכסית.
- (5) הגובה מתייחס למפלס פני הבטון העליונים של הקומה הטכנית. גובה המעקה העליון יהיה בהתאם להנחיות המרחביות שיאושרו..
- (6) מספר הקומות כולל : ק. קרקע כפולה + 12 קומות משרדים + קומה טכנית = 15 ק'..
- (7) קו בנין לרחוב התדהר/ מזרחי.
- (8) קו בנין לרחוב זרחין/ מערבי.
- (9) קו בנין למגרש שכך/ דרומי.
- (10) קו בנין לרחוב הנופר/ צפוני.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

6. הוראות נוספות

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 35</p>	<p>6.1 הוראות בינוי</p>
	<p>תכנית הבינוי מנחה בלבד למעט העקרונות המחייבים להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הגדרת אספקטים מחייבים: עקרונות העמדת מבנים, מיקום אזור שירות, מס' קומות, גובה מבנים, מיקום שימושי מסחר. 2. חזיתות המסחר בשני המבנים יופנו לרחוב התדהר והנופר. 3. אזור השירות הכולל חניות תפעוליות, חדרי אשפה, רחבות פריקה וטעינה ימוקמו בחלקו הדרומי של המגרש. 4. גובה המבנים המבוקש עד 56.55 מטר. 5. זיקת הנאה לרחוב התדהר ברוחב של 3 מטר למעבר ציבורי.
	<p>6.2 חניה</p> <p>כל החניות למבנים המוצעים יהיו בתחומי המגרש ובתת הקרקע. תקן החניה לזכויות מכוח תוכנית זו יהיה 1:30 למסחר ומשרדים. תותר חניה תפעולית בקומת הקרקע בהתאם לנספח בינוי.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 35</p>	<p>6.3 איכות הסביבה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בתחום התכנית (בנוסף למבני תחנת הדלק המאושרים) יותרו השימושים המפורטים בסעיף 4.1.1, ובתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. 2. לא יותרו בתחום התכנית שימושים או פעילות העלולים לזהם את מי התהום כהגדרתם.
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 35</p>	<p>6.4 בניה ירוקה</p> <p>היתר הבניה בתחום תכנית זו יינתנו בכפוף להוראות תו תקן 5281 לבניה ירוקה. תנאים להיתר בניה יהיו כקבוע במסמכי התקן התקף בעת הגשת הבקשה. תנאי לאישור אכלוס, אישור רשות מוסמכת על עמידה בכל דרישות התקן וזכאות לתו תקן.</p>
	<p>6.5 ניהול מי נגר</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לפחות 15% משטח המגרש יותר פנוי מכל תכנית מעל הקרקע ובתת הקרקע לצורך חלחול מי נגר העילי. שטח זה יוצג בתכנית הפיתוח בנספח הבינוי עם פתרון בחומרים חדרי מים. 2. ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדרי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חילחול, תעלות חילחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחומי המגרש בהקף הנדרש, בכפוף לאישור מהנדס העיר.
	<p>6.6 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>סידורי נכים יהיו בהתאם להוראות החוק והתקנות התקפות בעת מתן היתר הבניה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 35</p>	<p>6.7 פסולת בניין</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. פינוי פסולת הבניין ייעשה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תיקון- התשנ"ט 1988. 2. הבקשה להיתר תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניין ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח. 3. תנאי להיתר בניה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הוועדה המקומית. המהנדס יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ובהתאם לכל דין.

6.7 פסולת בניין	6.7
4. תנאי מתן היתר לאכלוס, הגשת הקבלות מאתר ההטמנה ליחידה הסביבתית.	

תנאים למתן היתרי בניה	6.8
<p>1. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח ואישור מהנדס העיר. תכנית פיתוח תהיה על רקע מפה טופוגרפית ובה יופיעו גבהים קיימים ומתוכננים, הסדרי ניקוז והחדרה, מתקני שירות, פירוט גדרות, חומרי ריצוף, ריהוט רחוב, גינון, ראשי מערכת השקיה ותאורה וכו'. כניסות ויציאות מחניונים לכלי רכב, צורת השתלבותם במערכת הכוללת וסוג גימור המיסעות למינהן.</p> <p>2. אישור היחידה הסביבתית על עמידה בכל התקנים הרלוונטים להקמת מבנה מסחר ותעסוקה בסמוך לתחנת דלק.</p> <p>3. המבנה יבנה לפי ת"י 413. תנאי לקבלת היתר בניה, יוגשו חישובים ע"י מתכנן שלד המבנה המראים את עמידות המבנה בזמן רעידות אדמה עפ"י התקן הישראלי לרעידות אדמה.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה עריכת סקר קרקע מלא, עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה והטמעת ההמלצות בתנאי ההיתר - בתאום ובאישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה הגשת נספח הידרולוגי סביבתי לאישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה.</p>	

היטל השבחה	6.9
היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תחנת דלק קיימת ומאושרת.	
2	הקמת המבנה המזרחי.	
3	הקמת המבנה המערבי	ניתן לשנות או לאחד בין השלבים באישור הוועדה המקומית.

7.2 מימוש התכנית

7 שנים מיום אישור התכנית.



בית מנצור A.M.Y

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר לפי רע/מק/2002/כג, רע/בת/2002

קווי בניין מינימליים מעל לקרקע				שטח שרות במ"ר למגרש		שטח עיקרי	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש/ חלקה	גוש	יעוד
אחורי	קדמי רחוב זרחין	קדמי רחוב התדהר	קדמי רחוב נופר	מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מעל הקרקע				
3.5 מטר	5 מטר	5 מטר	* 4 מטר לפי רע/מק/ כג/2002	מרתפי חניה ושימוש עזר בתחום גבולות מגרש	20% מהשטח העיקרי	142.06% 8367 מ"ר	5890	144	7657	תעשייה
					1673 מ"ר	8367 מ"ר	5890	סה"כ		