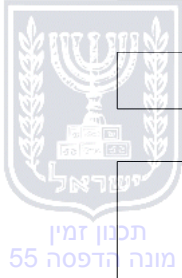


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 416-0712513

רע/883 - קניון רננים - תוספת זכויות



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי רעננה  
סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

31/01/2022

לאשר את התוכנית

06/07/2022

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית



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/1/363, אשר ע"פ תכנית המתאר הכוללנית 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: 56,439 מ"ר שירות.

ע"פ סעיף 16 בתכנית רע/מק/1/363, השטחים והקומות הבנויות האלה אינם נכללים באחוזי הבניה ובמניין מונה הדפסה 55 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 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רע/883 - קניון רננים - תוספת זכויות

מספר התכנית 416-0712513

1.2 שטח התכנית 41.851 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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
	24	התעשייה	רעננה
	20	התעשייה	רעננה
	22	התעשייה	רעננה
	30	התעשייה	רעננה
	28	התעשייה	רעננה
	26	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 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/09/2010		154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12/ 1. הוראות תכנית תמא/12/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/12 /1
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

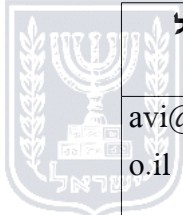
נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוטי כסיף				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוטי כסיף		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	15: 13 01/06/2022	מוטי כסיף	01/06/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
כן	טבלת זכויות מצב מאושר	15: 01 01/06/2022	מוטי כסיף	01/06/2022	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	מחייב לענין: גובה המבנה, מיקום תוספת הבניה, מיקום בתי הקולנוע במידה וייבנו ומיקום השטח לצרכי ציבור.	16: 42 02/06/2022	מוטי כסיף	02/06/2022	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תנועה	15: 00 02/06/2022	חורחה פקטור	02/06/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	בדיקת השלכות תחבורתיות (בה"ת)	10: 55 25/04/2021	חורחה פקטור	28/12/2020	13		מנחה	תנועה
לא	נספח נופי מנחה	12: 26 07/06/2022	יורם מילר	07/06/2022	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תשתיות	14: 51 07/06/2022	ולי אנטוני	07/06/2022	6		מנחה	תשתיות
לא	נספח מים וביוב	12: 30 07/06/2022	ולי אנטוני	07/06/2022	1	1: 250	מנחה	ביוב
לא	נספח סביבתי	14: 58 02/06/2022	רונית טורק	02/06/2022	52		מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח ניקוז וניהול מי נגר עילי	15: 02 07/06/2022	רועי שקדי	07/06/2022	13		מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז וניהול מי נגר עילי - תשריט	15: 02 07/06/2022	רועי שקדי	07/06/2022	1	1: 500	מנחה	ניקוז

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 55

**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 55

(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
מהנדס	יועץ תשתיות	רועי שקדי		גלבוע מהנדסים יועצים בע"מ	הרצליה	משכית	3	09-9504021	09-9585601	office@s-gilboa.co.il

(1) כתובת : גבעת עדה הדגנים 3 3780800.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

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 עד 358% 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 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

**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 55תכנון זמין  
מונה הדפסה 55תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p><b>שימושים</b></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 כגון: דת, רווחה, חינוך, תרבות, משרדי עירייה ומוזיאון, בהיקף של 1,539 מ"ר (עיקרי ושירות) שיבנו ע"י היזם.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></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:</p> <p>א. רוחב הארקדה מול חזית החנויות לא יפחת מ- 5 מ', מלבד בקטע הרחוב מול רחבת הפריקה</p>

4.1	<b>מסחר ותעסוקה</b>
	<p>הקיימת.</p> <p>ב. 2,200 מ"ר מתוך השטחים העיקריים יהיו עבור ארקדה בתחום זיקת ההנאה, ולא ניתן יהיה להעבירם לשימוש אחר, כמפורט בהערה מס' 1 לטבלת זכויות הבניה בסעיף 5.</p> <p>6 עיצוב אדריכלי:</p> <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 העיריה 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> <p>ד. טרם מתן היתר לשימושי חינוך בתחום התכנית במידה ויבנו ידרש אישור היחידה הסביבתית.</p> <p>8 ע"פ תמ"א 1/12 האכסון המלונאי יהיה בבעלות אחודה.</p>
ב	<p><b>זיקת הנאה</b></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 המדויק 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	<b>דרך מוצעת</b>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>שימושים ע"פ הגדרת דרך בחוק התכנון והבניה, שטח למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל, משטחים מרוצפים או סלולים, תחנות הסעה, שטחי גינון ונטיעות, פינות ישיבה, תאורה וקווי תשתיות עליות ותת קרקעיות.</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	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט	
									שרות	עיקרי	שרות							עיקרי
								71794		15011	) 11974 (1	44809				מסחר ותעסוקה		
								) 90849 (2	56439		34410		שטחי שירות בנויים במצב קיים		מסחר	מסחר ותעסוקה		
								37707		1685	8254	27768			תעסוקה	מסחר ותעסוקה		
								1539			308	1231			מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ותעסוקה		
(7) 2	(7) 5	(7) 5	(7) 5	6	(6) 15	(5) 63	(4) 60	244889	99439	16696	54946	) 73808 (3	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) ניתן יהיה להעביר עד 10% מזכויות הבניה משימושי המסחר לשימושי התעסוקה.

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

(ג) ניתן יהיה להמיר עד 16,170 מ"ר עיקרי ועד 6,930 מ"ר שירות מתוך סך השטחים למסחר/תעסוקה עבור 404 חדרי מלון.

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) שטחי מבני חניה, מעברים לציבור ומעברי מילוט ושירות קיימים, אשר נבנו מכח תכנית רע/מק/363/1 וע"פ היתרי בניה שניתנו מכוחה.

(3) מתוכים עד 10,000 מ"ר לבתי קולנוע במידה וייבנו.

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

(5) לא כולל מתקנים טכניים על הגג.

(6) קרקע + 14.

(7) קו בנין 0 לקומות המרתף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

**6. הוראות נוספות**




6.1	חניה
	<p>(א) החניות יהיו ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>(ב) סימון החניות הנדרשות על פי התקן לשימושים השונים ייעשה בתכנית החניה שתוגש במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>(ג) החניות המיועדות למסחר לפי התקן יהיו חניות פתוחות לכלל הציבור ולא ניתן יהיה להצמידן</p> <p>(ד) 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.</p> <p>(ה) לא תותר תוספת חניה מבונית מעל הקרקע מעבר לקיים.</p> <p>(ו) לפחות מעלית אחת המגיעה לחניון האופניים תהיה בממדים המאפשרים הסעת אופניים כך ששני גלגלי האופניים יהיו על רצפת המעלית.</p>





6.2	איכות הסביבה
	<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.</p> <p>(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.</p> <p>(ג) שפכים מבתי עסק, מסעדות ובתי אוכל ינותבו לעבר מפריד שומן, ורק לאחר מכן יוזרמו למערכת הביוב האזורית, בהתאם לעמידה בתקנים הנדרשים.</p> <p>(ד) עבודות ההקמה יבוצעו בהתאם להנחיות למניעת מטרדים סביבתיים בתקופת הבניה של היחידה האזורית לאיכות הסביבה בשרון.</p> <p>(ה) בניה ירוקה: תוספת הבינוי תעמוד בדרישות תקן 5281, כקבוע במסמכי התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה ולדרישות עיריית רעננה.</p> <p>(ו) אנטנות סלולריות יוקמו רק לאחר קבלת היתר הקמה והיתר הפעלה מאת הממונה על אגף רעש וקרינה במשרד להגנת הסביבה.</p> <p>(ז) תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות תיאום בין התשתיות הקיימות והחדשות במבנה לאישור היחידה הסביבתית ומשרד הבריאות.</p>

6.3	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	בהתאם להוראות החוק והתקנות התקפות בעת מתן היתרי הבניה.

6.4	פסולת בניין
	<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 align="center"><b>פסולת בניין</b></p>	<p align="center"><b>6.4</b></p>
 <p align="center">תכנון זמין מונה הדפסה 55</p>  <p align="center">תכנון זמין מונה הדפסה 55</p>  <p align="center">תכנון זמין מונה הדפסה 55</p>	<p>ד) הבקשה להיתר תכלול אומדן של כמויות פסולת הבנין ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח. ה) תנאי להיתר בניה יהיה הצגת הסדר הפינני לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לכל דין.</p> <p align="center"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א) תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית בנינו, פיתוח ועיצוב אדריכלי ע"י לשכת התכנון המקומית. התכנית תכלול הוראות מפורטות לנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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'.</li> <li>2. עיצוב חזיתות המבנה, כך שתישמר אחידות עיצובית בקולונדה בחזית המסחרית ובקומות המסד של המבנה, לכיוון רחוב התעשייה.</li> <li>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.</li> <li>4. הוראות בדבר חזית מסחרית:</li> </ol> <p>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.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>5. הסדרת כניסת הולכי הרגל הקיימת למבנה מכיוון רחוב המלאכה, כולל פיתוח תוואי המדרכה הסמוכה לאורך החזית הצפונית והמעברית של המבנה.</li> <li>6. טיפול בחזית מבנה החניה העילי הקיים במעטפת קלה או כל פתרון אחר כפי שיאושר ע"י אדריכל העיר או מטעמו.</li> <li>7. פתרונות לפינוי פסולת, תחזוקה, ומתן פתרון למטרדים מבתי אוכל, בהתייחס לעירוב השימושים במבנה.</li> <li>8. תכנית חניה הכוללת סימון חניות בהתאם לתקן הנדרש לשימושים השונים.</li> <li>9. ניצול של 70% משטח גג קומות המסד עבור גג ירוק שיהווה מצע להפחתת אי החום העירוני.</li> </ol> <p>ב) פיקוד העורף:</p> <p>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.</p> <p>ד) היתרי הבניה בתחום תכנית זו ינתנו בכפוף להוראות תקן 5281 לבניה ירוקה. ה) תברואה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>2. מחסנים של עסקי מזון ימוקמו בצמוד לעסקים.</li> <li>3. תישמר הפרדה בין פסולת ואשפה של שימושי המשרדים והמסחר.</li> <li>4. איכויות השפכים המוזרמים יהיו בהתאם לתקנות "כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב).</li> </ol>	

	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.5</b>
	<p>יותקנו מכשירים מונעי זרימה חוזרת בהתאם לתקנות.</p> <p>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.</p> <p>רצוי כי מתקנים אלה ימוקמו מחוץ למבנה ויאפשרו חיבור גרוויטציוני למערכת הביוב העירונית.</p> <p>במידה והם יתוכננו בקומות המרתף הם ימוקמו בקומות המסחר או קומה אחת מתחת.</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 כליים 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 בינוי, והוראות סעיף 6.10 - רישום שטחים ציבוריים.</p> <p>ח) הבטחת ביצוע ופיתוח זיקות ההנאה לציבור בתחום המגרש, והבטחת רישומן.</p> <p>ט) תיאום עם היחידה הסביבתית.</p> <p>י) אישור פתרון לניהול מי נגר עילי בהיקף שיעמוד, לכל הפחות, ביעד של 1,948 מ"ק ליממה (75% מנפח הנגר היממתי בתחומה במצב המוצע לתקופת חזרה של 50:1), בהתאם לעקרונות נספח ניהול מי נגר (או פתרון שווה ערך אחר).</p>	
	<b>תשתיות</b>	<b>6.6</b>
	<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>	
	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>	<b>6.7</b>
	<p>החניות התת-קרקעיות שבתחום הדרך ירשמו ברישום תלת-מימדי ביעוד חנייה בתת הקרקע ובייעוד דרך מעל פני הקרקע. את הרישום ניתן יהיה לעשות באמצעות תשריט חלוקה. תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בתחום המסומן בתשריט כזיקת הנאה.</p>	
	<b>הפקעות ו/או רישום</b>	<b>6.8</b>
	<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לכל דין.</p>	
	<b>הריסות ופינויים</b>	<b>6.9</b>
	<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>התייחסו המדוייק של הריסת חלק המבנה הקיים יקבע סופית ויסומן בתכנית העיצוב האדריכלי שתוגש כתנאי להוצאת היתר במגרש.</p>	

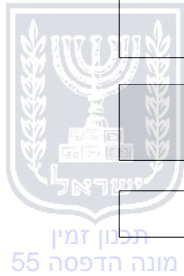


<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.10</b>
<p>(א) אמצעי ניהול הנגר יתנו מענה לכל הפחות ל 75% מנפח מי הנגר היממתי בשטחי הבינוי הנוספים.</p> <p>(ב) ככל הניתן, תינתן עדיפות להחדרת כלל מי הגגות משטחי הבינוי המתווספים במתחם, באמצעות קידוחי החדרה.</p> <p>(ג) תנאי להיתר בניה - אישור רשות המים לאמצעי שימור מי הנגר. לצורך קבלת אישור רשות המים יבוצעו סקר היסטורי, סקר קרקע וסקר גז קרקע. ממצאי הסקרים יוגשו לרשות המים שתקבע אם ניתן לכלול את קידוחי החדרה בפתרונות ניהול הנגר או שנדרשות בדיקות נוספות.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	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).	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.
2	שלב א 2: הוצאת היתרי בניה להשלמת קומות ושטחי מגדלי משרדים 1 + 2.	
3	שלב ב: הוצאת היתרי בניה לשטחי מסחר בקומת הקרקע וקומות חניה תת קרקעיות, שיתחברו לחניון הקיים, ולתוספת מגדל משרדים 3.	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'.
4	הערה: ניתן יהיה להוציא היתרי בניה נפרדים לכל שלב או לחלק מהם ו/או לשנות את הסדר ביניהם, ובלבד שבכל שלב תתקיים ההתניה שבצידו.	



### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום כניסתה לתוקף.



**תכנית מס' 416-0712513 - רע/883 - קניון רננים - תוספת זכויות**

**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

