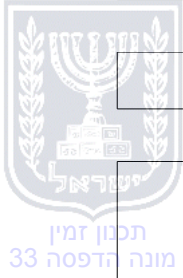


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 416-0746214

רע/מק/847א - תוספת זכויות לחלקה 167



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

מתחם תעסוקה רעננה צפון, ממוקם בכניסה המזרחית לעיר, מחלף רעננה צפון, על ציר רחוב וייצמן. הבינוי המוצע כולל שני מבנים עד גובה של 30 קומות בסך הכל, כאשר מבנה מס' 1 נבנה על בסיס זכויות קיימות לפי היתר והוא בן 17 קומות בפועל, ומגדל חדש בן עד 30 קומות. התכנית נמצאת באיזור התייחסות 102 במתחם תכנון 4 עפ"י מסמך המדיניות התקף.

על פי תכנית המתאר רע/ 3000 המאושרת, הייעוד במתחם 5א הוא תעסוקה, ויותר עד 460% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת וגובה שלא יעלה על 30 קומות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רע/מק/א847 - תוספת זכויות לחלקה 167

ומספר התכנית

מספר התכנית 416-0746214

שטח התכנית 11.059 דונם

1.4 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****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	רעננה
קואורדינאטה X	189377
קואורדינאטה Y	677677

**1.5.2 תיאור מקום**

השטח הנמצא בין שצ"פ ומבנה ציבור ממזרח, חלקה 3 ממערב, רחוב השיזף בצפון ובדרום שצ"פ ורחוב ויצמן.

**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	השיזף	3	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7657	מוסדר	חלק	167	

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
רע/בת/2002	4

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/08/2002	3745	5105	תכנית רע/ 2002/ יא מתבטלת, למעט זכויות למלונאות שממשיכות לחול.	החלפה	רע/ 2002/ יא
30/03/2016	4748	7237		כפיפות	רע/ 3000
13/03/1995	2607	4292	תכנית רע/ בת/ 2002 מתבטלת.	החלפה	רע/ בת/ 2002



**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				משה צור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		משה צור		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	14/06/2021	משה צור	15: 26 14/06/2021	זכויות בניה מאושרות	כן
בינוי	מחייב חלקית	1: 500	1	14/06/2021	משה צור	14: 45 17/06/2021	נספח בינוי- מחייב למיקום ההפקעה הציבורית	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה	1: 1	8	14/04/2021	אביעד בראון	15: 52 14/06/2021	נספח סביבתי	לא
בדיקת הצללה	מנחה	1: 1		01/04/2021	אביעד בראון	13: 46 19/04/2021	נספח הצללות	לא
דו"ח סביבה	מנחה	1: 1		01/04/2021	אביעד בראון	13: 49 19/04/2021	ד"וח השפעת רוחות	לא
ניהול מי נגר	מנחה		27	14/06/2021	ירון גלר	10: 54 14/06/2021	נספח הידרולוגי	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 500	1	01/04/2020	ירון גלר	13: 55 14/06/2021	תנוחה - קידוחי החדרה	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250		17/06/2021	צור וולף	11: 40 17/06/2021	נספח נוף	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	17/06/2021	אבירם אגאי	14: 46 17/06/2021	נספח תנועה	לא
תשתיות	מנחה	1: 500	1	17/06/2021	אמנון יושע מהנדסים	11: 08 17/06/2021	נספח תשתיות ניקוז, מים וביוב	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	17/06/2021	משה צור	11: 06 17/06/2021	נספח מצב מאושר	לא
תנועה	רקע		45	21/07/2021	חורחה פקטור	10: 06 01/12/2021	בה"ת מקומית	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			ריבוע כחול נדל"ן בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	132	03-9282636	03-9282402	yossie@bsre.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ריבוע כחול נדל"ן בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	132	03-9282636	03-9282402	yossie@bsre.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	משה צור		משה צור אדריכלים בוני ערים	תל אביב- יפו	תל אביב - יפו		03-5450517		zina@mz-a.com
מהנדס	יועץ תחבורה	אבירם אגאי	36538	דגש הנדסה- תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	בן גוריון כפר אז"ר	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.co.il
	יועץ תשתיות	אמנון יושע מהנדסים		אמנון יושע מהנדסים	תל אביב- יפו	יד חרוצים	14	03-7287777	03-7287799	micha@yosha.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ סביבתי	אביעד בראון		אביעד בראון איכות סביבה	כפר סבא	עמרמי	11			aviad.brown2@gmail.com
הידרולוג	יועץ	ירון גלר		ירון גלר הנדסה וניהול משאבי מים	תל אביב-יפו	פרלוק משה	12	03-7414873	03-7414906	gellerm@netvision.net.il
אדריכל	יועץ נופי	צור וולף		צור וולף אדריכלי נוף	הרצליה	מדינת היהודים (1)	103	09-9510020	09-9510030	office@zur-wolf.co.il
מודד	מודד	מרואן זיבק	563	זיבק את סבאג בע"מ	נצרת	(2)		04-6579022	04-6466830	office.surv@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	חורחה פקטור		חורחה פקטור הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	בני ברק	מצדה	7	03-7404130	03-7404133	office@fctr.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 330.

(2) כתובת : ת.ד. 81.



משרד סביבה ותכנון  
מזכירות  
הדפסה 33



משרד סביבה ותכנון  
מזכירות  
הדפסה 33



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

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 ושינוי בינוי ביעוד תעסוקה הכולל שימושים משניים: מסחר, מלונאות, ומבנים ומוסדות ציבור.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד מתעשייה לתעסוקה עם חזית מסחרית.
2. הגדלת שטחי בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת ל-460% עיקרי ושירות.
3. קביעת השימושים המותרים בתחום המגרש: תעסוקה, מסחר, מלונאות ומוסדות ציבור.
4. הגדלת מספר קומות עד 30 מעל הכניסה הקובעת.
5. קביעת עד 8 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
6. שינוי בקו בנין קדמי צפוני מ-5 מ' ל-3 מ', בהתאם למסמכי מדיניות.
7. קביעת זיקות הנאה להולכי רגל.
8. הקצאת שטח למבני ציבור.
9. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 33תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

		תאי שטח	יעוד
		100	תעסוקה
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים	
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה	100	
חזית מסחרית	תעסוקה	100	

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	11,059	אזור תעשייה
100	11,059	סה"כ

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	11,112.16	תעסוקה
100	11,112.16	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מעל למפלס הכניסה הקובעת:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. משרדים ושירותים עסקיים ופיננסיים, כגון: משרדי חברות היי-טק, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, בנקים וחברות ביטוח, קופ"ח, שרותי בריאות.</li> <li>2. משרדים ועסקים שאינם מזהמים, כגון: מעבדות רפואיות, מכוני צילום, אחסנה, מכירת והשכרת כלי רכב, תעשייה עתירת ידע, שרותי תכנון וכד'.</li> <li>3. בתי דפוס, עסקי מזון.</li> <li>4. אכסון תיירותי, כגון: מלון, מלונית ואכסניה בשטח שלא יעלה על 15% מסך הזכויות במגרש.</li> <li>5. מסחר קמעונאי, כגון: מכולת וחנויות לממכר מזון, מסעדות, בתי קפה, אטליזים, בתי מרקחת, מרפאות, מספרות, מכבסות, מכוני כושר, חנויות לתיקון מוצרים ביתיים, בנקים, גני ילדים פרטיים, ארגוני מגזר שלישי, חוגים.</li> <li>6. קניונים, בתי קולנוע, אולמות תצוגה, מועדוני ריקודים, אולמות שמחה וגני אירועים.</li> <li>7. שטחי פריקה וטעינה ואיסוף אשפה (ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע).</li> <li>8. מבני ומוסדות ציבור: מבנים לצורך חינוך, משרדי עירייה, מוסדות תרבות, קהילה ושירותים לתושב, בהתאם לסעיף 188 לחוקה התכנון ובניה.</li> </ol> <p>לשטח המוקצה למוסדות ציבור תתוכנן כניסה ייצוגית נפרדת ומונגשת.</p> <p>השימושים המבוקשים בקומה הראשונה יקבלו את אישור היחידה הסביבתית לנושא מטרדים סביבתיים (רעש, ריחות קרינה וכדומה) באופן שלא יפריעו אחד לשני.</p> <p>ב. מתחת למפלס הכניסה הקובעת:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תשתיות, מערכות ומתקנים טכניים.</li> <li>2. חניה.</li> <li>3. שטחי פריקה וטעינה.</li> <li>4. שטחי בניה לתעסוקה בתת הקרקע יותרו כל עוד לא מדובר בשימושים שעלולים להוות מטרד לשימושים העיקריים במבנה ותוך שמירה על היקף חניות שתואם את תקן החניה התקף. כמו כן ניווד השטחים לא יפגע בעמידה ביעד נפח הנגר המינימלי שנקבע למגרש (לפחות 250 מ"ק).</li> </ol>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. גובה המבנים לא יעלה על קומת קרקע+29 קומות.</li> <li>2. יותר עד 8 קומות מרתפים.</li> <li>3. יותר שטחי גלריות במסגרת השטחים המותרים.</li> <li>4. תותר גובה קומת המרתף העליונה עד 6 מ'.</li> <li>5. גובה קומת הקרקע עד 6.5 מ' ולפחות 4.5 מ'.</li> <li>6. גובה קומה טיפוסית לא תעלה על 4 מ' ברוטו.</li> <li>7. תפותח כיכר למשתמשי המתחם, כולל קישוריות לשצ"פ שממזרח.</li> </ol>
ב	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>עבור הבניה החדשה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. קו בניין לחזית צפונית 3 מ'. קו בניין לחזית דרומית 20 מ'.</li> </ol>



4.1	תעסוקה
	<p>2. במבנה מעל 10 קומות תהיה נסיגה מהחזית הקדמית שלא תרד מ-3 מ' החל מהקומה השביעית.</p> <p>3. קו בניין מערבי 4 מ' עד קומה שישית, ו-7 מ' החל מקומה שביעית. קו בניין מזרחי 10 מ'.</p> <p>4. קווי בניין תת-קרקעיים יותרו עד גבול המגרש ובתנאי שיינתנו פתרונות לחלחול והחדרת מי נגר ואישור דו"ח הידרולוגי שיאושר לעת מתן היתר.</p>
ג	<p><b>מרתפים</b></p> <p>בקומות אלו יותרו: חניה לכלי רכב לרבות רכב דו גלגלי, מתקנים טכניים, מחסנים, פריקה וטעינה, איסוף ופינוי אשפה.</p> <p>יותרו עד 8 קומות חניה תת קרקעיות.</p>
ד	<p><b>חניה</b></p> <p>תותר כניסה לחניון תת קרקעי מכיוון רח' השיזף. כל מקומות החניה יהיו בתת הקרקע. על אף האמור לעיל, במפלס הקרקע יינתן פתרון דרופ אופי שימש להורדת והעלאת נוסעים בלבד, פריקה וטעינה ויותר בו עד 4 מקומות חניה לנכים.</p>
ה	<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>א. המיקום יהיה כמוצג בנספח הבינוי המחייב לעניין זה. בקומה הראשונה מעל קומת המסחר בשטח עיקרי בסך 641 מ"ר ו-230 מ"ר שרות. השטח ימוקם באופן מרוכז, רציף והמשכי ויבנה ע"י היזם ועל חשבונו, ברמת מעטפת בעצוב ומפרט טכני תואם לשאר חלקי המבנה.</p> <p>ב. ייחתם הסכם בין העירייה לבין היזם בדבר הפקעת השטח הבנוי לצרכי ציבור שיבנה ברמת מעטפת ע"י יזם.</p> <p>ג. מספר החניות עבור השטח הבנוי לצרכי ציבור יקבע עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. כל החניות יוקצו באופן מרוכז וימוקמו ככל הניתן בקומת המרתף העליונה.</p>
ו	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>במפלס הקרקע תישמר זיקת הנאה להולכי רגל בחזית הצפונית של המגרש. תחום זיקת הנאה יהיה בהתאם לסימון בתשריט מצב מוצע.</p> <p>ישמר רצף של זיקת הנאה לטובת הציבור מגבול המגרש לחזית המסחרית של הבניין.</p> <p>זיקת הנאה תשמר פתוחה ונגישה לציבור בכל שעות היממה ותירשם הערה בדבר זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p>
ז	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p><b>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</b></p> <p>1. תחוייב חזית פעילה הכוללת מסחר בקומת הקרקע.</p> <p>2. פיתוח קומת קרקע בזיקה לרחוב. פיתוח שטח כהמשכי ונגיש למדרכה ויצירת גישה ישירה להולכי רגל למבנה מהרחוב.</p> <p>3. רוחב חזית מסחרית של כל בית עסק לא יעלה על 15 מ' (אלא באישור מהנדס העיר).</p> <p>4. מפלס הכניסה לחנויות בחזית הרחוב יהיה במפלס המדרכה הסמוכה. המרווח הקדמי יקבע בזיקת הנאה המאפשרת מעבר חופשי לציבור.</p> <p>5. קו הבניין הקדמי הינו מחייב והבנייה, בחלקה לפחות, מחויבת להתבצע עליו ולא לסגת ממנו ב-3 הקומות הראשונות לפחות.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

תעסוקה	4.1
<p><b>מתקנים ו/או שימושים זמניים</b>                      מתקנים טכניים:                      מתקנים טכניים ימוקמו בתת הקרקע או על הגג, בסמוך לגרעין הבניין בהתאם להנחיות מרחביות ופרטניות שינתנו לעת מתן תיק מידע להיתר.</p>	ח



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא 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	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(7) 3	(6) 20	(5) 4	(4) 10	8	30	(3) 123	50	56676		(2) 11312	(1) 37705	11059	100	תעסוקה	תעסוקה		
										(9) 230	(8) 770			מסחר	תעסוקה		
										213	641			מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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




### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) א. מסך שטחים אלו יותרו גם שטחים לשימוש מלונאות. סך שטחי המלונאות והמסחר (כמפורט להלן) לא יעלה על 15% מסך השטחים במגרש; ב. יותר ניוד של עד 15% משטחי בניה עיקריים לתת-הקרקע.
- (2) שטחי השירות הינם כקבוע בחוק התכנון והבניה, לשימושי התעסוקה והשימושים הנלווים לתעסוקה.
- (3) מתייחס לגובה תקרת קומת המשרדים האחרונה.
- (4) קו בניין צידי - מזרחי.
- (5) קו בניין צידי - מערבי: 4 מ' עד הקומה השישית, 7 מ' החל מהקומה השביעית.
- (6) קו בניין אחורי - דרומי.
- (7) קו בניין קדמי - צפוני: 3 מ'. במבנה מעל 10 קומות תהיה נסיגה מהחזית הקדמית שלא תרד מ-3 מ' החל מהקומה השביעית.
- (8) ניתן יהיה להמיר עד 30% שטח עיקרי בלבד משטחי המסחר לשימוש עיקרי לתעסוקה, ובלבד שתישמר חזית מסחרית לרחוב השיזף.
- (9) שטחי השירות הינם כקבוע בחוק התכנון והבניה, לשימושי המסחר והשימושים הנלווים למסחר.

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>הכנת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי:</p> <p>תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור לשכת התכנון המקומית לתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי שתכלול התייחסות לנושאים הבאים:</p> <p>1. פיתוח סביבתי, מפלסי קרקע טבעיים ומפלסי קרקע סופיים, קירות תמך, גדרות, מצללות, מעקות, גינון ונטיעות, שטחים לחלחול טבעי של מי נגר ומתקני סיוע להשהייה והחדרה, ריהוט גן, תאורה וכיוצ"ב.</p> <p>2. חומרי הגמר יהיו על פי ההנחיות המרחביות והפרטניות בשלב מתן תיק להיתר בנייה.</p> <p>3. התאמת מפלסי, פרטי ואופי הפיתוח בין תחום זיקת ההנאה להולכי רגל במרווח הקידמי לבין הרחוב.</p> <p>4. הנחיות לחזית מסחרית:</p> <p>א. אופן הכניסה לחניה ולקומות שמעל לחזית המסחרית כך שהכניסות לא יפריעו לרצף החזית המסחרית לאורך הרחוב.</p> <p>ב. אפשרויות המעבר של הולכי הרגל ברחוב ואל החזית המסחרית.</p> <p>ג. השטחים בקומת הקרקע מיועדים לרווחת משתמשי המבנים.</p> <p>5. הגשת נספח סביבתי לבדיקה ואישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה, בהתאם להנחיותיה. בנספח הסביבתי יפורטו סוגי המסחר המותרים ואופי פעילותם, ובכלל זה הנחיות לגבי אשפה, אוורור, אחסון, אקוסטיקה, וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים. בנוסף יוגש דו"ח מיקרו אקלים כולל בחינת של אלמנטים למיתון הרוחות.</p> <p>6. תנאי להיתר הבניה יהיה הגשת דוח הידרולוגי להוכחת עמידה ביעד נפח הנגר המינימלי שנקבע (לפחות 250 מ"ק).</p> <p>7. יחתם הסכם בין העירייה לבין היזם בדבר הפקעה לצרכי ציבור שיבנה ברמת מעטפת ע"י היזם ועל חשבונו בהתאם להוראות סעיף 4.1.2 ה' הוראות בינוי ובסעיף 6.16 הפקעות לצרכי ציבור.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 אדריכלות</b></p> <p>הוראות בדבר עיצוב המבנה, חומרי הגמר, פרטים מנחים וכיו"ב- בהתאם להנחיות המרחביות והפרטניות התקפות בעת קבלת תיק מידע להיתר.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>החניה, הפריקה והטעינה יוסדרו בהתאם לתקנים שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה, לא פחות מהמופיע בנספח התנועה.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 ניהול מי נגר</b></p> <p>היקף ניהול הנגר העילי בתוכנית לא יפחת מ 250 מ"ק, בהתאם לחישוב על פי הוראות תמ"א 1 החדשה.</p> <p>היקף ניהול הנגר העילי בתוכנית יהיה בהתאם לנספח ההידרולוגי.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 תחזוקה</b></p> <p>א. תובטח הקמה של חברת אחזקה וניהול, או התקשרות עם חברת אחזקה וניהול קיימת, לאחזקת וניהול המבנים והשטחים הפתוחים.</p> <p>ב. השטחים הפתוחים מעל פני הקרקע, המרתפים וקומות הבניינים שבשטח התכנית יופעלו על ידי חברת (או חברות) ניהול אשר תהיה אחראית לניהולו התקין ותחזוקתו השוטפת של השטח, לרבות: ניהול החניונים והמבנים, ניקיון השטח, גינון, השקיה, תאורה, שילוט, איתור וסילוק</p>	<p><b>6.5</b></p>



	<p><b>6.5 תחזוקה</b></p> <p>מפגעים, ביטחון אזרחי וביטחון שוטף וכיו"ב. ג. תירשם הערה לפי סעיף 27 לחוק המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין, בדבר חובת הקמת חברת ניהול ואחזקה לשטחים המשותפים.</p>	<p><b>6.5</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 33</p>	<p><b>6.6 בניה ירוקה</b></p> <p>א. היתרי בנייה יינתנו בכפוף לת"י תקן 5281 לבניה ירוקה. תנאים להיתר בניה יהיו כקבוע במסמכי התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה ובהתאם לדרישות עיריית רעננה. ב. תנאי לאישור אכלוס יהיה הצגת תו התקן לבנייה ירוקה.</p>	<p><b>6.6</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 33</p>	<p><b>6.7 איכות הסביבה</b></p> <p>א. תנאי להגשת היתר בנייה יהיה חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, לאישור של היחידה הסביבתית רעננה לפתרונות שיוצעו. ב. תנאי להגשת היתר בנייה יהיה הגשת תכנון למערכות האוורור של הבניין ליחידה הסביבתית רעננה או המשרד להגנת הסביבה לפתרונות שיוצעו. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). ג. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. ד. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה רעננה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. ה. יש לצרף דו"ח סביבתי לרוחות כתנאי להגשת תיק מידע להיתר. ו. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל 1970. ז. תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית רעננה ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p>	<p><b>6.7</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 33</p>	<p><b>6.8 חוות דעת סביבתית</b></p> <p>הנחיות סביבתיות:</p> <p>א. בכל תחומי התכנית יובטחו התנאים למניעת רעש בלתי סביר כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים התש"ן, 1990 ועמידה בתקני רעש כגון תקן 2004 למבני משרדים או בקריטריונים של המשרד להגנת הסביבה. בכל פעילות המהווה מפגע רעש עפ"י המוגדר בחוק יותקן אמצעי הפחתה בכפוף לדו"ח אקוסטי. ב. תנאי להיתר בניה הינו הצגת דו"ח אקוסטי אשר ייבחן את מפלס הרעש החזוי מהסביבה כולל מהכבישים הסמוכים ומהמתקנים האלקטרומיכניים המתוכננים ולאמצעים שיינקטו להורדת מפלסי הרעש כגון מיגון דירת, משתיקים על המפוחים וכד'. ג. רישיון עסק בשטחי המסחר והמלאכה יותנה בהצגת דו"ח אקוסטי אשר יתייחס למפלסי הרעש החזויים מפעילות הצפויה בבית העסק ומהמתקנים האלקטרומיכניים המתוכננים (גנרטור, דחסינות, מפוחי מרתפי חניה וכד') ולאמצעים שיינקטו להורדת מפלסי הרעש במידה ויידרש. פ. פתחי ניקה ופליטת אוויר מחניונים ימוקמו רחוק ככל הניתן מפתחים וחלונות המבנים ומקרבת מעבר או שהות אנשים. ד. התקנת מערכות או מתקנים העלולים לגרום רעש, בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג 1992. ה. הרעש מסך כול מקורות הרעש לא יעלה על המותר בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר)</p>	<p><b>6.8</b></p>



חוות דעת סביבתית	6.8
<p>התש"ן 1990.</p> <p>ו. כחלק מהדרישות להיתר הבניה, יוגש ליחידה האזורית לאיכות הסביבה נספח אקוסטי המפרט את כל מקורות הרעש במבנה ויפורטו האמצעים לעמידה בתקנות הרעש.</p> <p>איכות אוויר:</p> <p>א. שילוב מתקנים לאצירת אשפה ומניעת מפגעים בריאותיים, חזותיים וריח (חדרי פסולת סגורים, מאווררים או ממזוגים ועוד).</p> <p>ב. ככל שניתן, יוקצו שטחים עבור חדרי פסולת ממסחר וממלאכה בנפרד מחדרי פסולת המיועדים למשרדים.</p> <p>ג. לא יותר השימוש במתקנים אלקטרומכאנים ותפעוליים המונעים באמצעות דלקי בעירה מסוג נפט/מזוט אלא בגז, חשמל או סולר.</p> <p>ד. מערכת האוורור בחניון תעמוד בדרישות ובתנאים לרישיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה. מערכת אוורור חניונים תחובר למערכת גלאי CO ותספק לפחות 8 החלפות אוויר בשעה.</p> <p>ה. פתחי הוצאת אוויר ממנדפים מבתי עסק בתחום המזון, פליטות מתהליכי יצור וכד' ימוקמו על גג עליון. תנאי להיתר בניה הינו תיאום מיקום פתחי פליטות אוויר מול היחידה הסביבתית העירונית.</p> <p>ו. רישיון עסק עבור שימושים מתחום המזון והמלאכה יותנה בהצגת כל התהליכים שיש בהם פליטות לאוויר ובמידה ויידרש לאמצעים ולמתקנים שיינקטו לעמידה בתקנים הנדרשים על ידי המשרד להגנת הסביבה ולטיפול בריחות.</p> <p>ז. במבנה יתוכנן פיר לכל גובה הבניין, אשר יאפשר העברת אוויר מזוהם ממטבחים בקומת המסחר אל גג המבנה.</p> <p>ח. לא תותר התקנת מזגנים, מפוחים ופתחי פליטה של מזהמים בחזיתות המבנים. מיקומם המדויק יקבע כך שלא ייצור הפרעה להולכי רגל ולמרחב הציבורי.</p> <p>קרינה:</p> <p>א. חדרי טרנספורמציה המשרתים את המבנה יתוכננו בעדיפות במרתפי החניה ובמרחק של 6 מ' מכל אזור בו מתוכנן שימוש עיקרי.</p> <p>ב. במידה וחדרי טרנספורמציה ולוחות חשמל מרכזיים יתוכננו במרחק הקטן מ- 6 מ', ייקבע כי תנאי להיתר בניה הינו בדיקת יועץ קרינה לערכי קרינה חזויים באזורים המיועדים לשימושי עיקריים הסמוכים למתקנים בעלי פוטנציאל קרינה, ונקיטת אמצעים להורדת חשיפה לערכי קרינה המותרים.</p>	
תשתיות	6.9
<p>מערכות המים:</p> <p>א. כל מערכת אספקת המים בתחום התכנית תהיה תת קרקעית ומוסתרת.</p> <p>ב. אספקת מים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.</p> <p>ג. התקנת מדי המים תהיה בהתאם להנחיות תאגיד המים העירוני בשלב קבלת תיק מידע להיתר.</p> <p>מערכות ביוב:</p> <p>א. כל מערכת הביוב בתחום התכנית תהיה תת קרקעית ומוסתרת.</p> <p>ב. כל בנין יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p>	



תשתיות	6.9
<p>ג. מיקום, עומק וצורת החבור לרשת העירונית יתואם בשלב קבלת תיק מידע להיתר.</p> <p>ד. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת במתקנים.</p> <p>ה. בתי עסק, מסעדות ובתי אוכל יותרו בהזרמת שפכים למערכת הביוב המשותפת לאחר טיפול בהפרדת שומנים כנדרש ולעמידה בתקנים הנדרשים.</p> <p>ו. טופס 4 יינתן ו/או אישור שימוש והפעלה יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב כאמור לעיל.</p> <p>מתקני תברואה :</p> <p>מתקני תברואה במגרשים יתוכננו ויבוצעו בהתאם להוראות למתקני תברואה (הל"ת), בהתאם לתקנות התכנון והבניה, בהתאם לת"י 1205 התקנת מתקני תברואה ובדיקתם, בהתאם לתקנות בריאות העם ובהתאם לכל יתר התקנות והנחיות הרלוונטיות בעת ביצוע העבודות.</p> <p>הנחיות משרד הבריאות :</p> <p>א. יש לקבל חוות דעת לשכת הבריאות בנפת פתח תקווה טרם מתן היתרי בניה למרתפים והמבנה המתוכנן.</p> <p>ב. יש לתכנן מערכות ביוב כולל מתקני קדם טיפול בשפכים, מתקני טיפול בפסולת ומתקנים הנדסיים אחרים באופן שתהיה להם גישה מפני השטח ויאפשרו חיבור גרוויטציוני. במידה ולא ניתן, יש לוודא כי יהיו במפלס גבוה ככל שניתן כדי לאפשר נגישות ותחזוקה תקינה עבור מתקנים אלו.</p> <p>ג. מערכות מים יתוכננו בהתאם לדרישות משרד הבריאות ויינתן מענה לנושא הגנה מפני זרימת מים חוזרת.</p> <p>ד. עסקי מזון, בית מלון, שטחי ציבור יתוכננו בהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>ה. מחסנים של עסקי מזון בבניה חדשה ימוקמו בצמוד לעסקים.</p> <p>ו. לא תותקן מתחת לתקרת עסקי המזון צנרת ביוב, לרבות פתחי ניקוי ובקרה בחללים המשמשים למטבחים, אזורים לאחסון, החזקה וטיפול במזון או כלים הבאים במגע עם מזון, כמו כן, מעל מאגרי מי שתייה או צמוד אליהם במידה וקיימים.</p> <p>ז. יש להסדיר בהיתר בניה כניסות לעסקים וסילוק ראוי של האשפה.</p>	



חומרי חפירה ומילוי	6.10
<p>תנאי להיתר בניה - אישור מסמך התחייבות, בטיפול חומרי מילוי וחפירה בהתאם להנחיות המפורטות בשלב מתן תיק מידע להיתר.</p>	

פיתוח סביבתי	6.11
<p>בתחום השטחים הפתוחים יבוצעו נטיעות וכן נטיעות צל לאורך המדרכות. עומק האדמה הגננית לא יפחת מ- 1.5 מ' (למעט צנרת חיבורי תשתיות וכיוב').</p>	

פסולת בניין	6.12
<p>א. פינוי פסולת הבניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תיקון - התשנ"ט 1988.</p> <p>ב. הבקשה להיתר תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניין ועודפי עפר ממוקדי הפיתוח.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה - הצגת הסדר הפינוי למהנדס הועדה המקומית. המהנדס יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין ייעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ובהתאם לכל דין.</p> <p>ד. תנאי לאכלוס - הגשת הקבלות מאתר ההטמנה ליחידה הסביבתית.</p>	



<b>6.12 פסולת בניין</b>	
ה. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, תשטיפים, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.	
<b>6.13 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>	
א. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית. ב. גובה מירבי למתקני עזר לבניה לא יעבור 213 + מטר מעל פני הים. ג. אישור להקמת עגורנים ומנופים יותר לאחר אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון.	
<b>6.14 זיקת הנאה</b>	
זיקות ההנאה תירשמה בלשכת רישום המקרקעין כזכות מעבר לטובת הציבור.	
<b>6.15 הפקעות לצרכי ציבור</b>	
השטחים המיועדים לבניה לציבור בתוך המבנה הצפוני, והחניות בתת הקרקע שיוצמדו לשטח לבניה הציבורית, יירשמו בבעלות עיריית רעננה בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת במסגרת רישום בית משותף לאחר השלמת הבניה. כמו כן, עד לרישום הבעלות, כאמור, טרם סיום הבניה, תירשם הערה על תקנה 27 להבטחת רישום השטח הבנוי כאמור בבעלות עיריית רעננה בעת רישום בית משותף. "מיקום השטח הציבורי יהיה כמסומן בנספח הבינוי, במבנה הצפוני, בקומה ראשונה מעל קומת הקרקע. מיקום החניות יהיה כמפורט בסעיף 4.1.2.ה.	
<b>6.16 היטל השבחה</b>	
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.	

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 416-0746214

שם התוכנית: רע/ מק/ א847 – תוספת זכויות לחלקה 167

עורך התוכנית: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ



קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש	מס' תא שטח	חלקה	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת					
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
לפי תשריט		15 קומות מעל קומת כניסה+2 קומות טכניות		אחסנה ומתקנים טכניים עד 50% משטח קומות מרתף. חניה בתחום גבולות המגרש			30% משטח עיקרי	19,906	11,059	167	אזור תעשייה

ע"פ תכניות מס': רע/ 2002/יא



תאריך: 14.06.2021

