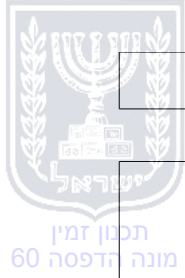


הוראות התכנית

תכנית מס' 416-0153536

רע/מק/905 התדהר 10



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי רעננה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4000275431/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת באזור התעסוקה הצפוני ברעננה וכוללת בינוי לאורך רחוב התדהר והנופר.

תכנית המתאר הכוללת רע/3000, מאפשרת הגדלת אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת במגרש התכנית עד 460%. המגרש נכלל באזור התייחסות 102 בחלק המזרחי של אזור התעסוקה 5א' ובמתחם תכנון מס' 6 לפי מסמך המדיניות.

התכנית מציעה תוספת זכויות בניה לשם ניצול מיטבי של המגרש ויצירת נקודת ציון אדריכלית, הנצפית מהכביש הראשי הסמוך, דרך מס' 4.

התכנית מייצרת מתחם לתעסוקה, שימושים: תעסוקה, ציבורי ומסחר. המרחב כולל מעברים הקושרים אותו אל מרחב פנימי מפותח ששם דגש על תנועת הולכי הרגל והמבקרים במתחם.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רע/מק/905 התדהר 10 שם התכנית **1.1 שם התכנית ומספר התכנית**

416-0153536 מספר התכנית

10.018 דונם **1.2 שטח התכנית**

תכנית מפורטת **1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מקומית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

62 א (ג) לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

רעננה	מרחב תכנון מקומי
189370	קואורדינאטה X
677950	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

הפינה הצפון-מזרחית של הרחובות התדהר והנופר באזור 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	10	התדהר	רעננה

שכונה אזור התעשייה רעננה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7657	מוסדר	חלק		185

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



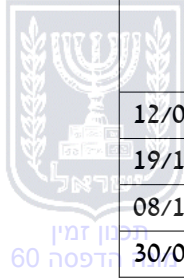
תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

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
12/02/2020		3740	8688		כפיפות	תמא/1
19/11/2013		1573	6699	ביטול	החלפה	רע/מק/808
08/11/1990		450	3813	ביטול	החלפה	רע/2000
30/03/2016		4748	7237		כפיפות	רע/3000
16/04/2008		2869	5797	ביטול	החלפה	רע/מק/2002/ לב
31/08/2017		9133	7579	ביטול	החלפה	416-0299651
13/03/1995		2607	4292	ביטול	החלפה	רע/בת/2002



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			משה צור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		משה צור		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	10: 32 21/04/2024	משה צור	21/04/2024	1	1: 500	רקע	בינוי
לא	נספח פיתוח ונוף	08: 10 30/04/2024	הגר צור	22/04/2024	1	1: 250	רקע	סביבה ונוף
לא	מחייב למיקום הרמפה	15: 52 21/04/2024	אלבר אנדריא	05/03/2024	1	1: 250	מחייב חלקית	תנועה
לא	בדיקה תחבורתית	10: 44 16/04/2024	אלבר אנדריא	07/07/2022			רקע	תנועה
לא	נספח ניקוז וניהול מי נגר	12: 34 21/04/2024	רועי שקדי	21/04/2024		1: 250	רקע	ניקוז
לא	נספח ניקוז וניהול מי נגר- פרשה טכנית	14: 55 26/03/2024	רועי שקדי	26/03/2024		1: 1	רקע	ניקוז
לא	נספח מים וביוב	12: 33 21/04/2024	רועי שקדי	21/04/2024		1: 250	רקע	ביוב
לא	נספח מים וביוב- פרשה טכנית	14: 56 26/03/2024	רועי שקדי	26/03/2024		1: 1	רקע	ביוב
לא	נספח סביבתי+ אקוסטי	12: 17 13/03/2024	חן בר לב	01/10/2023			רקע	דוח סביבה
לא	נספח הצללה ורוחות	12: 25 16/04/2024	חן בר לב	01/03/2024		1: 1	רקע	איכות הסביבה
לא		09: 21 03/10/2022	משה צור	03/10/2022			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	מצב מאושר	14: 28 25/12/2022	ברני גטניו	14/12/2022	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
	פרטי	(1)		אפרים רוגובין בע"מ	רעננה	התדהר	14	09-7766111	09-7766100	kineret.t@ti dhar.co.il
	פרטי	(1)		נכסי א.א בכר בע"מ	רעננה	התדהר	14	09-7766111	09-7766100	kineret.t@ti dhar.co.il
	פרטי	(1)		נכסי ג.א גבע בע"מ	רעננה	התדהר	14	09-7766111	09-7766100	kineret.t@ti dhar.co.il
	פרטי	(1)		ניו מרק נכסים בע"מ	רעננה	התדהר	14	09-7766111	09-7766100	kineret.t@ti dhar.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: א.ת. צפוני רעננה.

1.8.2 יזם

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	משה צור	21141	משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	הירקון	323	03-5450500	03-5450505	inbalg@mz- a.com
מהנדס	יועץ תחבורה	אלבר אנדריא	108654	אנדריא הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	נצרת	הגליל	34	04-6987946		alber@andria .co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ סביבתי	חן בר לב		WAWA אדריכלות ירוקה	תל אביב- יפו	קרליבך	27	03-7325126	03-5739266	office@gbwa wa.com
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541014	03-7516356	meitalk@data map.com
מהנדס	יועץ תשתיות	ארז גלבו	107047	גלבו מהנדסים יועצים	הרצליה	משכית	3	03-9504021		office@s- gilboa.co.il
יועץ אקוסטי	יועץ אקוסטי	מישל הקס	1	מ.ג. יועצים לאקוסטיקה בע"מ	הרצליה	השופטים (1)	1	09-9553858		michel@me m-gimel.com
אדריכלית נוף	אדריכל	הגר צור	1	סטודיו צורא	תל אביב- יפו	אבן גבירול	17	03-7743969		hagar@zurar chitects.com

(1) כתובת: ת.ד. 5212.



משרד סביבה ותכנון
מנהל הדפסה 60



משרד סביבה ותכנון
מנהל הדפסה 60

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

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 מבנה ביעוד תעסוקה הכולל שימושים משניים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מתעשייה לתעסוקה עם חזית מסחרית.
2. הרחבה רח' התדהר ב-3 מ'.
3. תוספת זכויות בניה עד 460% שטחים עיקריים+שרות מעל הקרקע.
4. קביעת הוראות ושימושים.
5. הקצאת שטח מבונה לצרכי ציבור.
6. קביעת שטח לזיקת הנאה להולכי רגל.
7. שינוי מספר קומות ל-15 קומות מעל הקרקע ומרתפי חניה.
8. שינוי קווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

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

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	100
דרך מוצעת	831

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זכות מעבר למעבר רגלי	דרך מוצעת	831
זכות מעבר למעבר רגלי	תעסוקה	100
חזית מסחרית	תעסוקה	100
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	דרך מוצעת	831
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	תעסוקה	100
DELXXX	דרך מוצעת	831
DELXXX	תעסוקה	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה	10,018	100
סה"כ	10,018	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	161.79	1.62
תעסוקה	9,854.46	98.38
סה"כ	10,016.25	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. פריקה וטעינה. 2. פתרונות לאצירת אשפה מיונה ופינויה. 3. תשתיות, מערכות, שטח תפעולי ומתקנים. 4. שטחי שירות: אחסון, מחסנים ולוגיסטיקה. 5. שימושים זהים למותרים מעל מפלס הכניסה הקובעת, ושימושים משלימים עבור שטחים עיקריים בבנין, פרט לשימושים רגישים כגון גני ילדים. 6. חוות שרתים. <p>ב. מעל למפלס הכניסה הקובעת:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. משרדים ושירותים עסקיים ופיננסיים, כגון: משרדי חברות היי-טק, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, בנקים וחברות ביטוח. 2. משרדים ועסקים שאינם גורמים למטרד סביבתי, כגון: קופ"ח, שרותי בריאות, מכוני רפואיים, מעבדות רפואיות, מכוני צילום, אחסנה, מכירה והשכרת כלי רכב, תעשייה עתירת ידע, לוגיסטיקה, חוות שרתים, ארגוני מגזר שלישי, מרכזי לימודים וחוגים, גני ילדים פרטיים. 3. אכסון תיירותי, כגון: מלון, מלונת ואכסניה. 4. מסחר קמעונאי ושירותים אישיים, כגון: מכולת וחנויות לממכר מזון, אטלזים, חנויות פירות וירקות, מסעדות, בתי קפה, בתי מרקחת, מרפאות, מספרות, שירותים אישיים, מכבסות, מכוני כושר, חנויות לתיקון מוצרים ביתיים. 5. מסחר סיטונאי, שימושי בידור, בילוי ופנאי, מלאכה, עסקים, קניונים, בתי קולנוע, מועדוני ריקודים, אולמות שמחה וגני אירועים, "חדרי בריחה", חדרי חזרות (למוסיקאים). 6. שימושים ציבוריים, כגון: משרדי עירייה, שירותים לתושב, מוסדות חינוך, תרבות וקהילה וכיו"ב, בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון ובניה וכן שימושים שאינם סותרים לאופיו של מבנה התעסוקה והשימושים בו. <p>שימושים הקשורים בטיפול במזון יהיו על פני הקרקע לרבות שטחי שרות נלווים לעסקים אלו.</p> <p>השימושים המבוקשים יקבלו את אישור היחידה הסביבתית לנושא מטרדים סביבתיים (רעש, ריחות, קרינה וכדומה) באופן שלא יפריעו זה לזה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>זיקת הנאה</p> <p>א. התכנית קובעת מספר זיקות הנאה הפתוחות לשמים ויאפשרו מעבר הולכי רגל נעים ומזמין:</p> <ul style="list-style-type: none"> - זיקת הנאה בכיוון צפון-דרום החוצה את המגרש סביב מרכזו ומחברת את רחוב הנופר עם המגרש מצפון. - זיקת הנאה בכיוון צפון-דרום לאורך החזית המסחרית ברחוב התדהר. - זיקת הנאה בכיוון מזרח-מערב לאורך החזית הדרומית של המגרש, המתחברת לשתי הזיקות הנוספות. <p>ב. על אף האמור בסעיף א' מעל זיקת ההנאה החוצה את המגרש בכיוון צפון-דרום יתאפשר מעבר עילי המחבר שני מבנים שמצידיה, ובלבד שרוחבה המינימלי של זיקת ההנאה יעמוד על 15 מ',</p>



4.1	תעסוקה
	<p>ישמר גובה פנוי שלא יפחת מ-9.5 מ' מעל מפלס הקרקע ואורך הקירוי מעל זיקת ההנאה לא יעלה על 15 מ'.</p> <p>ג. מיקום זיקות ההנאה בתשריט מצב מוצע הינו עקרוני וידויק בתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי שיוגש טרם הגשת בקשה להיתר בניה ותכלול את כל תחום התכנית.</p> <p>ד. לא ניתן להקטין את השטח הכולל של כל זיקות ההנאה כפי המוצג בתשריט מצב מוצע.</p> <p>ה. זיקת הנאה תתוכנן ותירשם עד לחזית המסחרית של המבנים שייבנו על פי היתר בפועל ובהתבסס על ההיתרים שיינתנו.</p> <p>ו. זיקת ההנאה כפי שתקבע בהיתרים תשמר פתוחה ונגישה לציבור בכל שעות היממה ותירשם ובהתבסס על ההיתרים שיינתנו.</p> <p>ז. תיאסר הקמת גדרות ומכשולים בין זיקת ההנאה למרחב הציבורי הסמוך.</p>
ב	<p>בינוי</p> <p>תותר הקמת גלריות במסגרת השטחים המותרים.</p> <p>א. גבהי קומות:</p> <p>1) גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 4 מ' ברוטו.</p> <p>2) תותר קומה גג - טכנית גבוהה, ובלבד ששך גובה המבנה לא יעלה מעל לקבוע בטבלה 5.</p> <p>3) גובה קומת קרקע יהיה עד 6.5 מ' ולפחות 4.5 מ' נטו.</p> <p>4) ב-2 קומות המרתף העליונה יותר גובה עד 6 מ'.</p> <p>ב. מלונאות</p> <p>ככל שיקבע שימוש מלונאות, יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>שטח מקסימאלי למלונאות ומסחר יהיה עד 15% מסך זכויות הבניה הכוללות במתחם.</p> <p>1) שימוש מלונאי יקבע לשיקול דעת הועדה המקומית במסגרת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי</p> <p>בתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי יוצג אופן שילוב שימוש המלונאי, היקף השטחים, מיקומם, מספר החדרים, שטחם וסוג המלון.</p> <p>תובטחנה הפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים במבנה, לרבות כניסה ומעליות נפרדות.</p> <p>2) השימוש המלונאי יותנה בעמידה בתקנים ובתנאים כפי שיקבעו מעת לעת על ידי משרד התיירות ובכפוף לאישורו לפני הגשת בקשה להיתר בניה.</p> <p>3) ככל שייקבע שימוש מלונאי, תירשם הערה בלשכת רשם המקרקעין למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון, לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין ניהול ורישום התשע"ב 2011 לנושא זה.</p> <p>4) שימוש המלונאי יבנה כחטיבה אחת ללא אפשרות לפיצול השימושים השונים בתוך הקומות או ביניהם. יתוכננו כניסות ניפרדות ומערכות תשתית ניפרדות למלון מכל יתר השימושים.</p> <p>5) יותר שיתוף בין השימושים השונים במגרש בפונקציות כגון: אולמות, מסעדות, חדרי כושר וכד'.</p>
ג	<p>מסחר</p> <p>1) תחויב חזית מסחרית פעילה בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע. סימון חזית מסחרית בתשריט מהווה סימון סכמטי עבור חזית פעילה אשר תכלול מסחר ולובאים. היקף המסחר ייקבע בהיתר ולא יעלה על שטח המירבי שבטבלה 5.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

4.1	תעסוקה
	<p>2) מפלס הכניסה לחנויות בחזית לרחוב יהיה במפלס המדרכה הסמוכה ליצירת גישה ישירה להולכי הרגל.</p> <p>3) רוחב החזית המסחרית לאורך הרחוב של כל בית עסק בקומת הקרקע לא יעלה על 15 מטר, מהנדס העיר יוכל לקבוע אחרת בהתאם למקרה.</p>
ד	<p>שטחים מבונים לצרכי ציבור</p> <p>1) שטח למבנה ציבור יהיה כמפורט בטבלה 5.</p> <p>2) השטח למבנה ציבור ימוקם בקומה ראשונה כמסומן במספח הבינוי בהתאם להוראות כלהלן:</p> <p>3) השטח ימוקם באופן מרוכז, רציף והמשכי ויבנה ע"י היזם ועל חשבונו, ברמת מעטפת בעיצוב ומפרט טכני תואם לשאר חלקי המבנה. למבנה תתוכנן כניסה נפרדת מונגשת וייצוגית.</p> <p>4) מספר חניות עבור השטח הבנוי לצורכי ציבור יקבע עפ"י התקן העירוני התקף לעת הוצאת היתר הבניה ויירשמו ע"ש העיריה.</p> <p>5) החניות יוקצו באופן מרוכז וימוקמו ככול הניתן בקומת המרתף העליונה.</p> <p>6) תנאי להגשת היתר בניה יהיה חתימה על הסכם בין העירייה לבין היזם בדבר הקצאות השטח הבנוי לצורכי ציבור.</p>
ה	<p>חניה</p> <p>1) תקן החניה יהיה עפ"י התקן העירוני התקף בעת מתן היתר בניה.</p> <p>2) אין בהוראות תכנית זו או באלה שיבואו במקומן לגרוע מהוראות בדבר מספר מקומות החניה בתכניות שהיו בתוקף טרם אישור של תכנית זו.</p> <p>3) כלל החניות שתתווספנה בגין תוספת הזכויות מכוח תכנית זו, תהיינה ציבוריות ולא תוצמדנה לגורם פרטי.</p> <p>4) כל החניה תהיה תת קרקעית כולל חנייה לרכב תפעולי.</p> <p>5) רמפת הכניסה מחייבת בהתאם לנספח התנועה של התכנית, לא ניתן למקם כניסת רכבים מרחוב התדהר.</p>
ו	<p>קווי בנין</p> <p>1) בהתאם למסומן בתשריט.</p> <p>2) קווי הבניין לכיוון רחובות התדהר והנופר יקבע בתוכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.</p>
ז	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1) בתחומי השטחים הפתוחים יתבצעו נטיעות וכן נטיעות צל לאורך גבולות המגרש ככל הניתן.</p> <p>2) נטיעות מעל שימושים תת קרקעיים ובכלל זה חניה תת"ק יובטח עומק מינימאלי של 60 ס"מ לגינן ו- 150 ס"מ לשתילת עצים. נפח בית הגידול עבור כל עץ יהיה 7 מ"ק לפחות. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינן.</p> <p>3) פרטי ריצוף מדרכות גם בשטחי זיקת הנאה לציבור- בתאום עם העירייה לעת ביצוע ע"פ שפת רחוב עדכנית.</p>
ח	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הוראות בדבר עיצוב המבנה, חומרי הגמר, פרטים מנחים וכיוצ"ב - בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת קבלת תיק מידע להיתר.</p>

תעסוקה	4.1
<p>תשתיות מתקנים טכניים ימוקמו בתת הקרקע בלבד, ככל שיידרש למקם מתקנים על הגג, ימוקמו המתקנים בסמוך לגרעין הבניין בהתאם להנחיות מרחביות שיינתנו מעת לעת מתן תיק מידע להיתר.</p>	ט
<p>הוראות לתכניות לתשתיות לאומיות סימון מהתשריט : רצועת מתע"נ תת-קרקעי בתחום זה יחולו הוראות ומגבלות תת"ל 101/ג.</p>	י
דרך מוצעת	4.2
<p>שימושים</p>	4.2.1
<p>השימושים וההוראות יהיו עפ"י סעיף 188 לחוק.</p>	
<p>הוראות</p>	4.2.2
<p>הוראות לתכניות לתשתיות לאומיות סימון מהתשריט : רצועת מתע"נ תת-קרקעי בתחום זה יחולו הוראות ומגבלות תת"ל 101/ג.</p>	א



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 מוחלט	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
										259	1035	9856	100	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה		
										342	1367	9856	100	מסחר	תעסוקה		
(6) 3	(5)	(4) 3.5	(3) 3.5	(2) 5	15	63.5	60	41888		8467	(1) 33868	9856	100	תעסוקה	תעסוקה		

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

הוראות טבלה 5:

- יותר ניוד מסך שטחי מסחר לשטחי תעסוקה בלבד בשיעור של עד 15%, בתנאי שתשמר חזית מסחרית בקומת הקרקע.
- יותר ניוד שטחים עיקריים ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת בשיעור של עד 50% מסך השטחים ובתנאי שתשמר חזית מסחרית בקומת קרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מסך שטחים אלו יותרו גם שטחים לשימוש מלונאות. סך שטחי המלונאות והמסחר לא יעלה על 15% מסך זכויות הבניה.
- (2) בתא שטח מס' 100, מספר הקומות המותרות מתחת לכניסה הקובעת בתחום רצועת מתע"ץ תת"ק המיועדת לתוואי המטרו, יהיה בכפוף לבדיקה ולאישור הנדסי, ובתיאום ובהסכמת הגורם המוסמך, ככל שהתנאים מאפשרים זאת.
- (3) לרח' הנופר (דרום).
- (4) לצפון.
- (5) ק.ב. מזרחי, בהתאם לתשריט מצב מוצע.
- (6) לרח' התדהר (מערב).

6. הוראות נוספות

<p>6.1 זיקת הנאה</p> <p>1. תנאי למתן טופס 4 יהיה רישום כלל זיקות הנאה להולכי רגל כזכות מעבר לטובת הציבור, בלשכת רישום המקרקעין.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>א. מערכות המים:</p> <p>1. כל מערכת אספקת המים בתחום התכנית תהיה תת קרקעית ומוסתרת.</p> <p>2. אספקת מים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.</p> <p>3. התקנת מדי המים תהיה בהתאם להנחיות תאגיד המים העירוני.</p> <p>4. יש להכין נספח סניטרי לאשרו בתאגיד המים לשלב היתר הבניה.</p> <p>ב. מערכות ביוב:</p> <p>1. תישמר הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת השפכים למניעת זיהומי קרקע ומים.</p> <p>2. איכות השפכים ורמתם תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות על מנת למנוע פגיעה בצנרת ובמתקנים. תותר הזרמת שפכים באיכות סניטרית בלבד למערכת הרשות המקומית.</p> <p>3. יש למנוע באופן מוחלט חדירת חומרים מוצקים, נוזלים ושאר מיני שפכים אל הקרקע ואל מערכות הניקוז הטבעיות ומי התהום.</p> <p>4. כל מערכת הביוב בתחום התכנית תהיה תת קרקעית ומוסתרת.</p> <p>5. כל בנין יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p> <p>ג. מתקני תברואה:</p> <p>1. מתקני תברואה במגרשים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לחיובים הבאים: הוראות למתקני תברואה (הל"ת); תקנות התכנון והבניה, ת"י 1205 התקנת מתקני תברואה ובדיקתם; תקנות בריאות העם; וכל יתר התקנות והנחיות הרלוונטיות בעת ביצוע העבודות.</p> <p>2. מתקני האיסוף של השפכים יבוצעו באופן שמאפשר גישה נוחה לטיפול בצנרת ובמתקני קדם הטיפול.</p> <p>3. פסולת- תעשה הפרדה בין פסולת ואשפה של משרדים ושל מסחר.</p> <p>4. איכויות השפכים המוזרמים יהיו בהתאם לתקנות "כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), ה תשע"ד - 2014".</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 בניה ירוקה</p> <p>א. היתרי הבנייה ינתנו בכפוף לת"י 5281 לבניה ירוקה. תנאים להיתר בניה יהיו כקבוע במסמכי התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה ובהתאם לדרישות עיריית רעננה.</p> <p>ב. תנאי לאישור אכלוס יהיה הצגת תו התקן לבניה ירוקה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>א. הכנת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי:</p> <p>תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור הועדה 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 להשהיה והחדרה, ריהוט גן, תאורה וכיוצ"ב.</p> <p>2. התאמת מפלסי, פרטי ואופי הפיתוח בין תחום זיקות ההנאה להולכי רגל במרווח הקידמי</p>	<p>6.4</p>

תנאים בהליך הרישוי

- לבין ריצוף המדרכות.
3. העמדת מבנים במתחם, גובה ומספר קומות במבנים, וחתך המבנים לכיוון רחובות התדהר והנופר בהתאם להנחיות תמ"א 70.
4. הנחיות לחזית מסחרית:
- אפשרויות המעבר של הולכי הרגל ברחוב ואל החזית המסחרית.
- אופן הכניסה ללובי מבנה התעסוקה שהכניסה לא תפריעה לרצף החזית המסחרית לאורך הרחוב.
- אופי השילוט ואופן התקנת המערכות הטכניות ברחוב.
- אופי חלונות הראווה.
- יש להציג כניסות לעסקים וסילוק ראוי של האשפה.
- תעשה הפרדה בין פסולת ואשפה של משרדים ושל מסחר.
5. מיקום זיקות הנאה למעבר הולכי רגל.
6. מיקום שטח למבנה ציבור.
7. ככל שיקבע שימוש מלונאות תוצג גם התייחסות לאופן שילוב שימוש המלונאי, היקף השטחים, מיקומם, מספר החדרים, שטחם וסוג המלון. תובטחנה הפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים במבנה, לרבות כניסה ומעליות נרפדות.
8. התייחסות לשלבויות ביצוע בתחום התכנית.
9. מיקומה הסופי של רמפת הכניסה לתת הקרקע:
- הרמפה תוצנע בקונטור המבנה כך שלא תהווה מטרד למרחב הציבורי הסמוך לה, תוך שמירת המראה הייצוגי של חזית המבנה ותוך שמירת מעבר הולכי רגל.
10. תיאום מעבר תשתיות עירוניות בתחום זיקות הנאה.
11. מיקום חדרי טרפו בהתאם להנחיות חב' חשמל ככל שידרשו.

ב. תנאי להיתר בניה יהיה 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, אקוסטיקה, קרינה, מפרידי שומן, וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים.

ג. תנאי להיתר בניה ולטופס 4 לאכלוס המבנה, יהיה אישור היחידה הסביבתית.

ד. ככל שתקודם חוות שרתים בתחום התכנית, גודל והיקף חוות השרתים יהיו כאלו שלא יטילו מגבלות של מרחקי הפרדה מחוץ לגבולות המגרש (דוגמת הדלקים שיאוחסנו בה).

ה. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת סקר סיכונים למרחקי הפרדה לבדיקה ואישור המשרד להגנת הסביבה.

ו. תנאי למתן תעודת גמר יהיה רישום כלל זיקות ההנאה להולכי רגל כזכות מעבר לטובת הציבור והשטחים הציבוריים, בלשכת רישום המקרקעין.

ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה שיפורים תנועתיים באזור התעסוקה ככל שידרשו ויקבעו על ידי הרשות המקומית ובאחריותה.

ח. הנחיות משרד הבריאות:

1. יש לקבל חוות דעת מלשכת הבריאות בנפת פ"ת למסחר, שטחי ציבור ותיירות טרם מתן היתרי בניה.

ט. תאום עם גורם מוסמך וקבלת אישורה ביחס למטרו המתוכנן.

י. לא תותר הנחת תשתיות בתחום רצועת המטרו אלא בתיאום עם גורם מוסמך.

יא. תנאי למתן אישור להיתר יהיה הבטחה והוכחה חישובית לשביעות רצון גורם מוסמך,



תנאים בהליך הרישוי	6.4
<p>ובהתאם להנחיות גורם מוסמך שיופצו מעת לעת, שתכנון המבנה מעל/ בצמוד לתוואי המטרו לא יצריך שום פעולה של חיזוק של המבנה נשוא פנמייה זו עקב כריית המנהרות.</p> <p>יב. הקמת עוגנים לתחום המטרו, תותר בכפוף לאישור תכנית עוגנים ובכפוף לחתימת הסכם בין גורם מוסמך לזים התכנית, בהתאם להוראות התכנית התקפה אשר לא יעלו על העומק המצוין בסעיף 4ב'. העוגנים יהיו זמניים פולימרים פריקים בלבד. בתום הביצוע יודא הזים והקבלן שחרור העוגנים או שלפטים. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם גורם מוסמך.</p> <p>יג. יש לתאם עם חברת גורם מוסמך על פעילות להשפלת מי תהום, במידה ומתבצעת בפרויקט.</p> <p>יד. אישור רשות התעופה האזרחית והטמעת הנחיות לגבי גובה עגורנים ומנופים וסימון הארה ואזהרה כנדרש בבניין שגובהו מעל 60 מ'.</p>	



איכות הסביבה	6.5
<p>1. איכות אוויר</p> <p>א. כחלק מהיתר הבניה, יש להגיש תכניות אוורור ופרשה טכנית שיכללו פירוט לגבי מערכת האוורור ומיקום פליטת מזהמים מחניונים, כולל פירים, ארובות וגרטור ושימושים בעלי פוטנציאל זיהום או ריחות.</p> <p>ב. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון, מהגרטורים ומבתי עסק למסחר (ריחות) יהיו בגג העליון וישמרו על מרחק של לפחות 10 מ' מפתחי הכנסת אוויר צח למבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור היחידה הסביבתית ובהתאם להנחיותיה.</p> <p>ג. בעקבות הקרבה לכביש 4, תנאי להיתר בניה, הכנסת אוויר צח למבנה תבוצע באוורור מאולץ מגג הבניין. כמו כן, תכנון המבנה יתבצע כך שחלונות המבנה לא יהיו ניתנים לפתיחה תוך צמצום תכנון פתחים לכיוון כביש 4 ורחוב תדהר.</p> <p>ד. כחלק מהיתר הבניה יוכן נספח למניעת מטרדי אבק בשלב עבודות הבניה והמלצותיו יוטמעו בהנחיות לביצוע.</p> <p>ה. בחניון תותקן מערכת אוורור על בסיס הנחיות היחידה הסביבתית לרבות החלפת אוויר ביכולת של 8 החלפות אוויר בשעה, מיקום פליטות חניונים כך שלאיגרמו למטרדים סביבתיים.</p> <p>2. פסולת:</p> <p>א. יתוכננו מתקני פסולת ומיחזור בהתאם להנחיות אגף שפ"ע בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>3. אקוסטיקה</p> <p>א. תנאי להיתר הבניה, יהיה חוות דעת אקוסטית מעודכנת אשר תקבע, מיגון אקוסטי נדרש. על הנספח לבחון את מפלסי הרעש החזויים ממערכת הכבישים הסמוכים ומכביש 4 בפרט וכן, לכלול התייחסות למערכות רועשות: מפוחים, מערכות מיזוג ומערכות מידוף. הנספח האקוסטי יוגש לאישור היחידה הסביבתית.</p> <p>ב. רעש מקומת המסחר יוגבל להשמעת מוזיקה בתחומי בית העסק בלבד. לא תתאפשר מוזיקה מחוץ לכותלי בית העסק.</p> <p>ג. במבנה המשרדים המזרחי, תתוכננה חזיתות שתהיינה בעלות ערך בידוד אקוסטי $R'w + Ctr$ של 30 dB, אשר יבטיח עמידה בדרישות ת"י 5281, חלק 3.3. רמת הרעש שמקורו בתחבורה, לא תעלה על $Laeq = 45$ dB במשרדים ועל $Laeq = 42$ dB בחדרי ישיבות, כאשר החלונות והדלתות הפונים אל החוץ סגורים. ד. הנספח האקוסטי יכלול התייחסות להשפעות אקוסטיות הצפויות בזמן הבניה וצעדים למניעתם.</p> <p>ד. גרטורים בשלב ההקמה נדרש למקם את הגרטור רחוק ככל הניתן מהמשרדים הסמוכים לפרויקט בכדי למנוע מטרדי זיהום אוויר ורעש.</p> <p>ה. שעות העבודה באתר הבניה יקבעו בהתאמה לתקנות למניעת מפגעי רעש וחוק העזר העירוני.</p>	



איכות הסביבה	6.5
<p>4. קרינה</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה דו"ח קרינה ובמידת הנדרש בהתאם לממצאים יוגש דו"ח מיגון במידה ונדרש. הטמעת ממצאי דו"ח הקרינה וקבלת היתר קרינה מפורט לכל מתקני החשמל המתוכננים בתחום התכנית ובקרבתה ומצרכים היתר סוג. כתנאי להיתר בנייה יהיה צורך לבצע בדיקת קרינה בלתי מייננת בתחום ELF, מדידות של רמות שדה המגנטי והחשמלי.</p> <p>ב. בשלב היתר הבניה יש לבחון השפעת הקרינה מאנטנות בסביבה וכן לתאם מול חברת חשמל הזזה והטמנה של קווי חשמל בשטח הפרויקט וסביבתו.</p> <p>5. קרקעות מזוהמות</p> <p>א. תנאי להיתר בניה בתחום התוכנית יהיה קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה להיעדר דרישות נוספות לשיקום קרקע (NEA).</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה הוא עריכת סקר היסטורי לבדיקת זיהום קרקע וגזי קרקע בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6. מיקרו אקלים</p> <p>א. תנאי להיתר בניה הוא עריכת דו"ח מיקרו אקלים מעודכן והטמעת המלצות הדו"ח בתכנית.</p> <p>7. אתר התארגנות:</p> <p>א. בשטחי ההתארגנות ימצאו מכלי אצירה בנפח מתאים לפינוי פסולת בניין.</p> <p>תנאי להיתר בניה ולטופס 4, יהיה אישור היחידה הסביבתית.</p>	
ניהול מי נגר	6.6
<p>א. לפחות 15% משטח המגרש ישמר פנוי מבנייה לטובת חלחול מי נגר, הן בקומות הקרקע והן בקומות תת הקרקע. בתחומי השטח לחלחול מי נגר יתוכננו מתקני החדרה והשהייה כגון:</p> <p>בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>1. ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש בתנאי שימור וניצול מי נגר עילי בהתאם לתמ"א 1.</p> <p>2. תכנון אמצעי ניהול נגר יבוצע ע"י הידרולוג באישור יועץ קרקע וקונסטרוקטור לעת תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי נגר והחדרתם לתת הקרקע וואו השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>4. 100% ממי הנגר יטופלו בשטח המגרש ורק מי עודפים יועברו לשצ"פ.</p> <p>5. עודפי נגר שלא יחלחלו לתת הקרקע ניתן יהיה להפנות לשטחים ציבוריים סמוכים ו/או למערכת הניקוז העירונית.</p> <p>6. לעת בחירת אמצעי הניהול הנגר תהיה העדפה לשימוש באמצעים המשלבים שימור בתי גידול לעצים בקרקע טבעית.</p> <p>7. לא תותר הזרמה ממרזבי הבניינים על פני הקרקע. במסגרת היתר הבניה יש לסמן את נתיב פינוי מי המרזבים תחת הריצוף.</p> <p>8. רמפות הירידה למרתף יחלו ברום הגבוהה בלפחות 30 ס"מ ממפלס הכביש הסמוך.</p>	
פסולת בניין	6.7
	1. פסולת בניין ועודפי עפר:



<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.7</p>
<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. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, תשטיפים, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.</p> <p>ד. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית יבדקו ואם ימצאו מתאימים הנדסית לכך ישמשו כחומר מילוי או לשימוש חוזר.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה - הצגת הסדר הפינוי למהנדס הועדה המקומית. המהנדס יקבע כי פינוי מונח הדפסה 60 תכנון זמין</p> <p>שפכי העפר ופסולת הבניין ייעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ובהתאם לכל דין.</p> <p>ו. תנאי לאכלוס - הגשת הקבלות מאתר ההטמנה ליחידה הסביבתית.</p> <p>ז. יש לבצע שימוש חוזר בפסולת הבניין באתר. השימוש יהיה בהיקף של לפחות 10% משקלי החומר ממוחזר מסך פסולת הבניין .</p> <p>ח. תנאי לתחילת עבודות חפירה הינו פינוי כלל פסולת הבניין באתר לאתר מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה המבצע מיחזור פסולת בניין ותיעוד הפינוי למול היחידה הסביבתית.</p> <p>ט. תנאי להיתר הבניה הינו הצגת הסכם התקשרות עם אתר מורשה המבצע מיחזור פסולת בניין בהתאם למרשם המשרד להגנת הסביבה וטופס הצהרה על כמויות פסולת בניין.</p> <p>י. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית יבדקו ואם ימצאו מתאימים הנדסית לכך ישמשו כחומר מילוי או לשימוש חוזר.</p>	

<p align="center">רישום שטחים ציבוריים</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>1. לאחר אישור תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום ובה כלל השטחים הציבוריים, כגון, שטח ביעוד דרך ע"ש עיריית רעננה.</p> <p>2. השטחים המיועדים למבני ציבור בתוך המבנה, והחניית בתת הקרקע שיוצמדו לשטח לבניה הציבורית, יירשמו בבעלות עיריית רעננה בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת במסגרת רישום הבית המשותף.</p> <p>3. כמו כן, עד לרישום הבעלות, תירשם הערה על תקנה 27 להבטחת רישום השטח הבנוי בבעלות עיריית רעננה בעת רישום בית משותף.</p>	

<p align="center">סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>מתן היתר בניה יותנה בעמידה בדרישות תקנות הנגישות לאנשים עם מוגבלויות. לבניין תהיה גישה נגישה למפלס הכביש, המדרכה והחניה ולמבואת הכניסה של הבניין.</p>	

7. ביצוע התכנית

<p align="center">7.1 שלבי ביצוע</p>

<p align="center">7.2 מימוש התכנית</p>

זמן משוער למימוש התכנית הינו 15 שנים מיום אישורה.