

הסכם 28829

2.5.91

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

משרד הבנים נוחח מרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1948

אישור תכנית מס' 77/1/א

העריה המזמיית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 24 29 לאשר את התכנית.

[Handwritten signatures and stamps]

מרכז תכנון מקומי רעננה
תכנית מתאר מס' רע/1/77א'
י לתכנית מתאר מס' רע/1/77

1. שם תכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' רע/1/77א' שינוי לתכנית מתאר מס' רע/1/185, ו-רע/1/77.
2. תשריט: התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנ"מ 1:250 ו-1:500 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
3. נספח תנועתי: הנספח התנועתי על כל חלקיו הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית המפורטת:
 תכנית מס' 173/1 - תכנית תנועתית של רחוב הנגב, שלב סופי.
 תכנית מס' 173/2 - תכנית תנועתית של רחוב הנגב, שלב א'.
4. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
5. שטח התכנית: 4464 מ"ר.
6. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
7. רחובות: אחוזה, הגליל, הנגב.
8. גושים וחלקות: גוש 6580, חלקות 81, 82, 272, 273, 274, 275, 276.
9. הינוזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה, רעננה.
10. בעלי הקרקע: שונים.
11. עורך התכנית: חן אדריכלות ותכנון עירוני.
12. מטרת התכנית: תכנית זו באה לפרט/לשנות תכנית מתאר מקומית מס' רע/1/77 על תיקוניה, כדלקמן:
 א. לקבוע זכויות בניה.
 ב. לקבוע צורת הבינוי והעיצוב הארכיטקטוני.
13. יחס לתכנית המתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית רעננה מס' רע/1/1א' על תיקוניה, להלן תכנית המתאר, וזאת נוסף להוראות שבתכנית זו. אם הוראות תכנית זו סותרות את הוראות תכנית המתאר, תקבענה הוראות תכנית זו.
14. האיזורים וזכויות הבניה: הכל לפי המפורט בטבלת חלוקת שטח הבניה המצורפת לתכנית שמהווה חלק בלתי נפרד מתכני זו.
15. אופן הבינוי: הקווים המתחימים את הבינויים כפי שמופיעים בתשריט, מראים את מגמות התכנון, הועדה המקומית רשאית לאשר שינוי למגמות אלא בתנאי שתישאר המגמה הכללית.
16. שימושים ותכליות:
 א. מסחר: חנויות למסחר קימעונאי שאינן מהוות מטרד אקולוגי, בנקים, בתי קפה, מסעדות, מזנוניים וכיו"ב.

במקום המסומן בתכנית הבינוי הרצ"ב כמיועד לשטח מסחרי. כל סוגי משרדים, מכוני בריאות, מוסדות רפואה, חינוך, מוסדות פיננסיים, סוכנויות נסיעות וכיו"ב, במקום המסומן בתכנית הבינוי הרצ"ב כמיועד לשטח משרדים.

ב. חניה: החניה תהיה עפ"י תכנית הבינוי ובהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה כפי שהן בתוקף ביום אישור התכנית להפקדה ע"י הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז המרכז.

ג. פסג'ים ושטח מעבר לציבור: לא יכללו בחישוב זכויות הבניה ותהיה בהם זכות מעבר לציבור (עפ"י תכנית הבינוי). את המעברים ניתן יהיה לקרות עפ"י תכנית הבינוי.

17. עיצוב וגימור:

א. המגמה הכללית של הבינוי תהיה בהתאם לתכנית בינוי המהווה חלק בלתי נפרד מתכני זו.

ב. הועדה המקומית תאשר לכל מגרש בנפרד בתנאי:
1. הבטחת דרכי גישה בהתאם לתכנית.

2. עיצוב ארכיטקטוני בהתאם לתכנית הבינוי.

ג. ציפוי המבנים יהיה מחומר קשיח כדלקמן: אבן נסורה מסוג טרוורטין מותאם למבנה הצמוד ממערב בחלקה' 590, זכוכית ובטון חשוף.

ד. תקויים שלמות ארכיטקטונית מבחינת חומרים בשלבים שונים של הבניה.

ה. השילוט בכל פרויקט יהיה אחיד.

ו. תערך תכנית עיצוב פנים כוללת לגבי המעברים, הפסג'ים מעברים לציבור וכו' אשר תוגש לפני מתן היתרים (אישור) לועדה המקומית. התכנית תכלול - ריצופים, ויטרינות, שילוט, תאורה, תקרות, ספסלים, לוחות מודעות וכו'.

18. חנית מכונניות:

א. מספר מקומות החניה לרכב פרטי לפריקה וטעינה יהיו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983.

ב. הסדרי חניה בחניון יהיו בהתאם לתקן ובאישור הועדה המקומית.

ג. בתוך החניון תהיה זכות מעבר חופשית לציבור לכלל כלי הרכב והולכי רגל.

ד. עם זאת החניה עצמה תהיה פרטית וניתן לגבות תשלום עבור השימוש בחניון.

ה. הועדה המקומית מוסמכת לקבוע תנאי הפעלה של החניון. מאחר ומדובר בחניון שיותרו בו שימושים מעורבים, החניון לשימושים אלה, יהיה משותף ותחול הוראת סעיף 15 (1) לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג קובץ תקנות 4513, בו נאמר כי "החניון יהיה ציבורי ולא יצמד לשימוש מסויים".

ו. התכנון המפורט של החניה והגישות יאושר ע"י ועדה מקומית.

ז. החניה תהיה על פי התקן ותקנות התכנון והבניה כפי שיהיו בתוקף ביום אישור התוכנית להפקדה על ידי הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז.

19. שטחים וזכויות הבניה:

מצב מוצע		מצב קיים	
מ"ר	לפי תכנית רע/77/1 א'	מ"ר	(לפי תכנית רע/77/1)
מס' חלקה		מס' חלקה	
2087	מסחר	2087	מסחר
1356	משרדים	1356	משרדים
1040	מעברים (בקומת מסחר)		
1236	מסחר	1236	מסחר
1400	משרדים/מגורים	1147	משרדים
350	לגיל הזהב מעברים (בקומת מסחר)		

הערות:

- א. במגרש זמני ג' בקומות שמעל החנויות יהיה ניתן להקים דיור לגיל הזהב.
פתרונות החניה יהיו מקסימליים כמו במשרדים.
לא ינתן שמוש מעורב של משרדים ומגורים לגיל הזהב.
דיור לגיל הזהב יהייה בכפוף לתקנות שר העבודה והרווחה לנושא בתי אבות.
- ב. קוי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.
- ג. אחוזי הבניה הינם סופיים למעט שטחי מרתפים, מעברים מקורים, חדרי מדרגות, מרפסות ופסג'ים.
- ד. יהיה מותר לבנות מחסני שרות לשטח המסחרי, ובתנאי שהמחסן יוצמד ליחידת מסחר ולא יהווה יחידה נפרדת, חדרי מכונות, חניה וכדומה שלא בחישוב זכויות הבניה.
- ה. בגין הוצאת היתר בניה תוך שנתיים מיום פרסום מתן תוקף לתכנית ברשומות ניתן לאשר תוספת על 17% משטח המגרש לאחוזי הבניה המותרים לפי תכנית זו על חשבון מעברים.
- אם יוצא היתר בניה תוך שלוש שנים מיום פרסום מתן תוקף לתכנית ברשומות, ניתן לאשר תוספת לאחוזי הבניה בשעור 8% משטח המגרש על חשבון מעברים.

20. תכנית פיתוח: לא ינתן היתר אלא אם מהנדס העיריה אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, אינסטלציה סניטרית ומים, גדרות קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגונן. תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. ניתן יהיה להבליט מעבר לקו הרחוב, יציאות חרום ומדרגות מילוט כנדרש על ידי הרשויות.

21. היטל השבחה: הועדה תגבה היטל השבחה מידי בעלי הקרקע בהתאם לחוק.

22. אחזקת המרכז המסחרי: (כולל חניה ושטחים צבוריים הכלולים בתחום המרכז). (להלן המרכז המסחרי).
בעלי הקרקע ו/או יזמי המרכז המסחרי במגרש זמני 2001 חייבים להקים ולהפעיל חברת אחזקה אשר תהיה אחראית לתפעול ואחזקה של כל המערכות במרכז המסחרי (מיזוג אויר, חשמל, סניטציה, סדורי חניה וכד') וכן אחראית לנקיון ותחזוקה שוטפת של המרכז המסחרי.
הועדה המקומית רשאית לסרב מתן אשורים לפי סעיף 157 א' לחוק כל עוד לא הוכח בפניה כי הוקמה והופעלה חברת אחזקה כאמור.

במידה ויבנה במגרש זמני 2002 מרכז מסחרי יחולו הוראות
סעיף זה גם על המבנה שיוקם כאמור במגרש זמני 2002.

23. מבנים להריסה: לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים
להריסה, אלא לאחר הסדר פינוי והריסת כל המבנים
המסומנים בתשריט, המתייחסים לאותו מגרש לרבות המבנים
בשטח שהופרשו לצרכי ציבור. ההוצאות הכספיות עבור
הפינוי וההריסה יחולו על מבקש היתר הבניה.

24. ביצוע התכנית: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.

שלב א' - עם בניית חלקה 2001

הסדרי התנועה יבוצעו בהתאם לתכנית 173/2 בנספח
התנועתי. בשלב זה יסלל המשך רחוב הנגב בקטע בין רחוב
חנקין ורחוב בורוכוב שיכלול נתיב נסיעה וחניה אלכסונית
בצד הצפוני של הרחוב. בחזית חלקה 2001 יתווסף מפרץ
חניה ברוחב 2.5 מ'.

שלב סופי - עם בניית חלקה 2002

הסדרי התנועה יבוצעו בהתאם לתכנית 173/1 בנספח
התנועתי.

בשלב זה יוסדרו בהמשך רחוב הנגב בקטע בין רחוב חנקין
ורחוב בורוכוב שני נתיבי נסיעה ומפרצי חניה משני צידי
הרחוב.

ברחוב הנגב בחזית חלקה 2002 יתווסף מפרץ חניה ברוחב
2.5 מ'.

ברחוב הגליל בחזית חלקה 2002 (קטע הרחוב ללא מוצא)
יורחב הכביש להסדרת החניה.

25. חתימות:

בעל הקרקע:

הו"ק החכנון והבניה, תשכ"ה-1965	
ועדה מקומית לחכנון ולבניה רעננה	
הכנית	77.11.11.7
בישיבה מס'	2/89
מיום	4.7.89
החלט	
לחכנון	77.11.11.7
יושב ראש	כזכיר

יוזמי התכנית:

נילי פ. פרידריך-

ח' אדרובלוח וחרנו

המתכנן: