

7003298

משרד הפנים
מינהל מחוז המרכז-דמלח
30-1-1985
וחקבל
חיק מס

מרוז המרכז

מרחב תכנון מקומי רעננה

תכנית מס. רע/ו/254

שינוי לתכנית מתאר מס. רע/ו/1א

שינוי לתכנית מס. רע/ו/4

298

Handwritten signature and initials in a circle.

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא "תכנית מס. רע/ו/254".

2. ת ש ר י ט : התשריט המצורף לתכנית זו, הערוך בקנה-מידה 1:250, מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.

3. גבולות התכנית : גבולות התכנית מסומנים-בתשריט בקו כחול כהה.

4. שטח התכנית : תכנית זו תחול על שטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.

5. השכונה, הרחוב ומספרי הבתים :

השטח המותחם בין הרחובות הבאים

מדרום : רחוב הרצוג

מצפון : רחוב אחוזה

ממזרח : רחוב קלאוזנר

ממערב : רחוב ז'בוטינסקי

6. גושים וחלקות :

גושים: 6583, 6586

חלקות: 496, 118/3, 118/2, 118/1, 514, 513, 426, 460, 486, 335

7. ה י ו ז מ : הועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה.

8. בעלי הקרקע : שונים.

9. מחבר התכנית : יצחק מרוז - דן מאירי, אדריכלים.

10. מטרת התכנית : תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר מקומית מס. רע/ו/1א

א. קביעת שמושי קרקע בתחום התכנית.

ב. קביעת צורת הבינוי והעצוב האדריכלי בתחום התכנית.

ג. פתרון בעיות החניה בשטח התכנית.

ד. חלוקה מחדש לפי פרק ג' סימן ז' של חוק התכנון והבניה.

11. יחס לתכנית המתאר :

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית רעננה מס. רע/ו/1א

על תיקוניה, להלן: תכנית מתאר, וזאת בנוסף להוראות שבתכנית זו.

במידה והוראות תכנית זו סותרות את הוראות תכנית המתאר, תקבענה

הוראות תכנית זו.

12. יחס לתכנית מפורטת בתוקף:

תכנית מפורטת בתוך גבולות התכנית אשר קבלו חוקף או הופקדו לפני

שתכנית זו קבלה תוקף, תשארנה בתוקף, מלבד הפקעות נוספות לצרכי

צבור.

במידה ויש סתירה בין התכניות, תקבענה הוראות תכנית זו.

13. רשום שטחים צבוריים: השטחים בתוכנית זו המיועדים לצרכי צבור, יופקעו ויירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י החוק.

14. האזורים וחוקי הבניה: בשטח התוכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים ואחוזי בניה:

האזור	הסמון בתשריט בצבע	שטח בניה בקומה ב-%	שטח בניה מקסימאלי ב-%	גובה הבניין	קווי בניין חזית צד אחר	הערות
מסחרי, מגורים	אפור עם פסים אופקיים, אפור כהה	בהתאם לתשריט	בהתאם לתשריט	בהתאם לתשריט	בהתאם לתשריט	ראה טבלת שטח מפורטת בגוף התשריט
מסחרי	אפור כהה	בהתאם לתשריט	בהתאם לתשריט	בהתאם לתשריט	בהתאם לתשריט	ראה טבלת שטח מפורטת בגוף התשריט

15. אופן הבנייה:

- א. הבנייה יהיה בהתאם לתוכנית הבנייה ובהתאם לטבלאות המופיעות בתשריט ומהוות חלק בלתי נפרד מן התוכנית.
- ב. הועדה המקומית רשאית להתיר בניית קומה תת-קרקעית נוספת מתחת למפלס החניון לצרכי עזר כגון: מבנים לשרותי בנין הנדסיים (חשמל, מיזוג-אוויר, הסקה וכו'), חניון, מקלט או אלמנט בטחוני אחר.
- ג. במידה ומבקשי ההיתר יבקשו לבטל את הפסג' או חלקו בקומת החנויות ולנצל את שטחו כשטח מסחרי בהסכמת הועדה המקומית, יהיה עליהם להקטין את שטח המשרדים ב-3.33 מ"ר על כל מ"ר שיוסף בקומת החנויות. זאת לפי היחס של $\frac{1 \times 4}{1.2} = 3.33$
- במידה ושטח החנויות יפחת מהמופיע בתשריט, יגדל שטח המשרדים ב-3.34 מ"ר על כל מ"ר של הפחתה של שטח החנויות. מבקשי ההיתר רשאים לעשות זאת עד למועד הוצאת היתר הבניה.
- ד. במידה ומבקשי ההיתר יבקשו לנצל שטחים במרתף עד 10% משטח המרתף למטרות מסחריות בהסכמת הועדה המקומית, יהיה עליהם להקטין את שטח המשרדים ב-1.67 מ"ר לכל מ"ר של ניצול מסחרי של מרתפים או גלריות. זאת לפי היחס של $\frac{1 \times 2}{1.2} = 1.67$
- ה. לבתי-מסחר בקומת קרקע לא יותרו פתוזי-יציאה לרח' ז'בוטינסקי.
- ו. תרשם זכות מעבר ללא תשלום במגרש 118/10 ברוחב של 10 מ'. לזכות חלקה 6586/335 ומגרש 118/1 וזאת במועד רשומה של תוכנית בניין עיר רע/254/1 ותהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

16. חניית מכוניות:

- א. מספר מקומות החניה לרכב פרטי ולפריקה וטעינה יהיו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983.
- ב. שטחים במרתף שינוצלו למטרות מסחריות, ילקחו בחשבון לצורך חישוב החניה לפי התקן עבור מסחר.
- ג. הסדרי חניה בחניון יהיו בהתאם לתקן ובאישור הועדה המקומית ומשרד-התחבורה.

ד. בעת בניית החניון תחת-קרקעי יש לאפשר גישה שוטפת של הרכב לחניה פריקה וטעינה במכנה הקיים בחלקה 118 הגובל ברחוב אחוזה.

ה. הועדה המקומית מוסמכת לקבוע תנאי הפעלה של החניון לרכות הפעלתו בשעות הערב לשימוש אולם החתונות. מאחר ומדובר בחניון שיותר בו שימושים מעורבים, החניון לשימושים אלה יהיה משותף ותחול הוראת סעיף 15(1) לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג קובץ תקנות 4513 עמ' 1739, בו נאמר כי "החניון יהיה ציבורי ולא יוצמד לשימוש מסויים".

ו. התכנון המפורט של החניה והגישות יאושר ע"י משרד-התחבורה לפני מתן היתר בניה.

17. אופן ביצוע התכנית ותנאים מיוחדים:

הכניה, הפתוח והעצוב האדריכלי יהיו בהתאם לתשריטים המצורפים לתכני זו. חומרי הבנין החיצוניים יהיו מבין החומרים הבאים: גרנוליט רחוף טיח מגורד, כטון גלוי, אבן נסורה, אריחי קרמיקה, פסיפס קרמיקה, טי פתיחי שיש, אלומיניום או פלדה אל-חלד, זכוכית ומוזאיקה. החומרים יאושרו ויתואמו עם מהנדס המועצה באופן סופי עם הגשת הבקשות להיתרי בניה.

18. השמושים והתכליות המותרים:

א. מוסדות בריאות, מסחר קמעונאי וסיטונאי, מכונים ליופי ואמון גופ מוערונים, משרדים, בנקים, בתי-קפה ומסעדות ואולמות תצוגה.
ב. שטח לדרכים: ישמש לכבישים, מדרכות, מעברים, נסיעות, תעלות נקוז ותשתית הנדסית עירונית תת-קרקעית.
ג. חניון תת-קרקעי מיועד לרכב קל בלבד (ראה סעיף 16).

19. שרותים:

אספקת שרוחים למכנים ולשטחים הצבוריים כגון: חשמל, מים, נקוז, ביוב, טלפון, גז וכו' יהיו בהתאם להנחיות מהנדס המועצה וכפופים לאישורו. לא יהיו קווי חבור עיליים כגון: חשמל וטלפון בשטח התכנית

20. אלמנטים ארכיטקטוניים:

במבנה בשטח התכנית יש לתת פתרון ארכיטקטוני למזגני אויר בהתאם להנחיות מהנדס העיר. שינויים בפתרון הארכיטקטוני של המבנים יאושר באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.

21. שטח המגרשים: בהתאם למופיע בתשריט.

22. התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה. שלבי הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים: לגבי דרכים - תוך 3 שנים. לגבי שאר הפקעות - בהתאם לביצוע שלבי התכנית.

חתימת הירזם:

חתימת המחכנן:

ת א ר י ר:

Official stamp and signature area containing handwritten numbers (254/11/1), dates (18/8, 20/8, 21/8, 22/8, 23/8), and a signature.

Handwritten signature and date 1.1.84.

Handwritten date 1.84.

Female SAC

2009 / 1 / 18

הערות	יצי	שקל בניג חדשה	שקל בניג קים	שקל בניג	שקל בניג (לפי הסקעה של 54/25)	שקל נדעם (לא כולל דרכים)	סך התקלה
תניה - ממ התקעה מסמך - ק. הייק מסמך - 3. קומות	3138.31 1300.00 2520.00	1	1708	6853	118/2	118/10	118/1
קובץ אחר	700		602		335		
מסמך - 2. קומות	442		5032		486		
מסמך (ד"ס) מסמך (ק"ס)			1021.92		486		
מסמך (ק"ס) מסמך (ק"ס) מסמך (ק"ס)			1384.37		469		
מסמך (ק"ס) מסמך (ק"ס) מסמך (ק"ס)			1360.16		513		514
					48		476
					48		494
					2190995		0.771
					10031.9		מבט שכח

לצורך תחילת התקעה חושב עלי. תנית חלוקה בחדר 118.
 שנתקנה על אודו סדרים 207.84
 שנתקנה בחדר 25.857
 שנתקנה בחדר 54.225

קלונר

חור