

25.5.93

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי רעננה
תכנית מס' רע/1/299
שינוי לתכנית מתאר מס' רע/1/185
ותכנית מתאר רע/1/1א'

- 1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' רע/1/299.
- 2. תשריט: התשריט המצורף לתכנית זו, הערוך בקנה מידה 1:1250 ו-1:250 ונספחי התנועה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
- 3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
- 4. שטח התכנית: 15,281 דונם.
- 5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
- 6. השכונה הרחוב ומספרי הבתים: השטח המותחם בין הרחובות הבאים:
מצפון - רחוב אחוזה.
ממערב - רחוב ארלוזורוב.
ממזרח - רחוב קזן.
- 7. גושים וחלקות: גוש 6586, חלקות 159, 201, 237, 241-269, 272-531, 560-562, 590, 591, 694.
חלקי חלקות: 142, 242, 582, 543, 693.
- 8. הינוזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רעננה.
- 9. בעלי הקרקע: שונים.
- 10. מחבר התכנית: דן מאירי - יצחק מרון, אדריכלים.
- 11. מטרת התכנית: לתכנן תכנון מפורט של המבנן במסגרת משבצת תכנון, כפי שנקבע בתכנית המ.ע.ר רע/1/185 ותכנית מתאר רע/1/1א'.

- א. קביעת שמושי קרקע בתחום התכנית.
- ב. קביעת צורת הבינוי והעיצוב האדריכלי בתחום התכנית.
- ג. הפקעת שטחים לצרכי ציבור.
- ד. קביעת זכויות מעבר לציבור בשטחים פרטיים פתוחים.
- ה. פתרון בעיות החניה בשטח התכנית.
- ו. אחוד וחלוקה מחדש לפי סימן ז' סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

משרד הפנים מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
299/1/185
אישור תכנית מס.
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 28.9.93 לאשר את התכנית
ויא...
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

12. יחס לתכנית המתאר:

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית רעננה מס' רע/1/1א' על כל תיקוניה, להלן תכנית המתאר, והוראות תכנית מתאר מס' רע/1/185 (תכנית המ.ע.ר.) וזאת בנוסף להוראות שבתכנית זו. במידה והוראות התכנית סותרות את הוראות תכנית המתאר תקבענה הוראות תכנית זו.

13. יחס לתכנית מפורטת בתוקף:

תכניות מפורטות בתוך גבולות התכנית אשר קבלו תוקף או הופקדו לפני שתכנית זו קבלה תוקף תשארנה בתוקף, כל עוד אינן סותרות תכנית זו. במידה ויש סתירה או בכל מקרה של שוני בין התכניות תקבענה ותחייבנה הוראות תכנית זו, לרבות בנושא הפקעות לצרכי ציבור.

14. הפקעה ורישום שטחים ציבוריים:

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה למעט שטחים הכלולים בשטח לאיחוד וחלוקה, וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י החוק.

15. האזורים ואחוזי הבניה:

1. אזור מסחרי משרדים: - מסומן בתשריט בצבע אפור בהיר עם פסים אופקיים.

אחוזי בניה: 40% מסחרי ו-80% משרדים-עפ"י תכנית הבינוי (סה"כ 120%).

מיקום הייעודים בקומות השונות נתון לשיקול דעת של מבקשי ההיתר. הייעודים המצוינים בחתכים בתשריט מהווים הנחיה כללית בלבד. בחלקה 238 יהיו שטחי הבניה - 910 מ"ר ב-5 קומות, כאשר 1/3 מיועד למסחר ו-2/3 למשרדים.

2. אזור מגורים ג':

מסומן בתשריט בצבע צהוב. בהתאם להוראות תכנית רע/1/185.

אחוזי בניה:

2א'. קווי בנין וגובה הבנין בהתאם לתשריט המצורף.

16. אופן הבינוי:

א. הבינוי יהיה בהתאם לתכנית הבינוי ובהתאם לטבלאות המופיעות בתשריט ומהוות חלק בלתי נפרד מן התכנית.

ב. לוועדה מקומית מותר לאשר שינוי או סטיה מבנוי בתנאי שישמר קווי הבנין.

קו הבנין בחלקות 237-239 לכוון חלקה 560 יהיה 1 מ'. לא תותרנה שום בליטות ואפילו לא בליטות דקורטיביות מעבר לקו בנין זה.

- ג. הוועדה המקומית רשאית להתיר בניית קומה תת-קרקעית נוספת מתחת למפלס החניון לצרכי עזר כגון: מבנים לשרותי בניין הנדסיים (חשמל, מזוג אוויר, הסקה וכו'). מקלט או אלמנט בטחוני אחר, מבני אחסנה ספיציפיים לשמוש האלמנטים המסחריים, חדרי כספות בנק וכו'. ניתן להחליף בין מפלסי המרתף הנ"ל ומפלסי החניה בתנאי שמספר מקומות החניה לא יפחת מהמופיע בתשריט, ושתפעול החניון לא ייפגע. כל זאת בהתאם לחוות דעת יועץ התחבורה של הוועדה המקומית. שטחי מסחר אלו ייכללו לצורך הישוב החניה. שטחי בניה מתחת למפלס הככר כפי שהם מופיעים בתשריט לא ייכללו בחישוב אחוזי הבניה.
- ה. בכל מקרה לפחות 60% ממקומות החניה ישארו במרתף העליון.
- ו. הוועדה המקומית רשאית להתיר בניית פסג'ים לשימוש הציבור בתוך השטחים המסחריים, שטח הפסג'ים לא ייכלל באחוזי הבניה ותרשם בהם זיקה לציבור.
- ז. במידה ותוגש בקשה להיתר תוך שנה מיום מתן תוקף יתווספו 10% לאחוזי בניה.
- ח. במידה ותוגש תוך שנתיים - יתווספו 5 אחוזי בניה.
- ט. שינויים לא מהותיים בתכניות באישור משרד התחבורה לא יהיו שינוי ל-ת.ב.ע.
- ט. לגבי חלקות 560,561, תוכן תכנית ארכיטקטונית והבניה תהיה בקיר משותף.

חניית מכוניות:

- א. מספר מקומות החניה לרכב פרטי ועמדות לפריקה ושעינה יקבעו בשלב הוצאת היתרי בניה, ויחושבו עפ"י תקן החניה המופיע בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות החניה) - 1983.
- ב. שטחים במרתף שינוצלו למטרות אחסנה ושטחי הפסג'ים בתוך השטחים המסחריים (עפ"י סעיף 116) אשר אינם כלולים באחוזי הבניה, ילקחו בחשבון לצורך חישוב מספר מקומות החניה הדרושים לפי התקן.
- ג. הסדרי חניה בחניון יהיו בהתאם לתקן ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. בתוך החניון תהיה זכות מעבר חופשית לציבור כולל כלי רכב והולכי רגל. עם זאת, החניה עצמה תהיה פרטית וניתן יהיה לגבות תשלום עבור השימוש בחניון.
- ה. הוועדה המקומית מוסמכת לקבוע תנאי הפעלה של החניון. מאחר ומדובר בחניון שיוותרו בו שימושים מעורבים, החניון לשימושים אלה יהיה משותף ותחול הוראת סעיף 5 (1) לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג קובץ תקנות 4513 עמ' 1739, בו נאמר כי "החניון יהיה ציבורי ולא יוצמד לשימוש מסוים".
- ו. התכנון המפורט של החניה והגישות יאושר ע"י וועדה מקומית.

17

שרותים: 18

אספקת שרותים למבנים ולשטחים הציבוריים כגון: חשמל, מים, ניקוז, ביוב, טלפון, גז וכו' יהיו בהתאם להנחיות מהנדס העיריה וכפופים לאישורו. לא יהיו קווי חיבור עיליים כגון: חשמל וטלפון בשטח התכנית.

אופן ביצוע התכנית ותנאים מיוחדים: 19

המבנן מחולק למספר יחידות משנה:
יחידה א' - קומפלקס מסחרי המכיל את כל השטח שבין הרחובות קזן ואשכול ובין רחוב אחוזה לרחוב השרות החדש.
מתחת לכל השטח חניון תת-קרקעי.

- יחידה ב' - ממערב לרחוב אשכול ומדרום לרח' אחוזה. מכילה את חלקות 531 ו-261 אשר ביניהן בקיר משותף.
- יחידה ג' - בית מגורים בחלקה 562.
- יחידה ד' - בית מגורים בחלקה 694 (חלק) (מס' חדש 2003).

כל אחת מהיחידות מהווה יחידה תכנונית עצמאית ונתנת לבניה ללא כל תלות באחרות. בתוך כל יחידה ישנה אפשרות לבנות בשלבים ובאופן עצמאי, אולם תוך תאום תכנון מפורט עם המבנים הסמוכים, כולל תכנון השטחים הפתוחים שבין המבנים בהתאם לתכנית הבינוי. במידה ולא הוגשו התנגדויות הנוגעות ליחידת תכנון מסוימת, ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לגבי אותן יחידות שלא הוגשו התנגדויות עם תום תקופת ההפקדה.

- 19א. הכביש המחבר בין רחוב קזן לרחוב לוי אשכול, יופקע ע"י עיריית רעננה. יישור התוואי יבוצע ע"י העירייה תוך שנה מיום אישור התכנית.
- 19ב. לא תוצא תעודת גמר לאכלוס המבנים בגוש המסחרי בין רחוב קזן לרחוב לוי אשכול עד להשלמת ביצוע הסדרי התנועה (שינויים ברמזורים, הרחבת רחוב אחוזה ורח' קזן וסלילת הרחוב המחבר) בהתאם לתכניות נספחי התנועה כנ"ל.

20. הבניה, הפתוח והעיצוב האדריכלי יהיו בהתאם לתשריטים המצורפים לתכנית זו. חומרי הבנין החיצוניים יהיו מבין החומרים הבאים: גרנוליט רחוק, אבן נסורה או שיש, אריחי קרמיקה פסיפס קרמיקה, אלומיניום או פלדת אלחלד, זכוכית ומוזאיקה, או ציפוי קשיח עמיד ורחיק שיוסכם ע"י הוועדה המקומית. בבניני המגורים (יחידות ג,ד) יהיו חומרי הגמר בהתאם לדרישות לחומרי גמר לבניני מגורים שיהיו בעת הוצאת ההיתר לגבי שאר בניני המגורים בעיר. החומרים יהיו אחידים בכל יחידת תכנון, יאושרו ויתואמו ע"י מהנדס העירייה באופן סופי עם הגשת הבקשות להיתר בניה.
- לא יוקמו כל גדרות בשטח התכנית (למעט ביחידות המגורים) אלא מעקות במקומות שהם נדרשים כתוצאה מתכנית הבינוי.

היתרי בניה:

- ניתן יהיה לקבל היתר בניה לכל מגרש בנפרד.
- מתן היתר הבניה יותנה במילוי הדרישות הבאות:
- א. רישום זכויות מעבר לציבור בהתאם לתשריט ובשטחי החניון.
- ב. התחייבות לפיתוח כל השטחים הפרטיים והציבוריים בהתאם לתכנון השטח, כולל תכנון מפורט של הנ"ל. תחום הפיתוח יהיה תחום המגרש כמופיע בתשריט.
- ג. במגרשים הגובלים עם רחוב ביאליק יותנה היתר הבניה בפיתוח השטח המהווה היום את רח' ביאליק.
- ד. במגרשים בהם מתוכנן חניון תת-קרקעי או ככר או מעברים, מותנה היתר הבניה בהתחייבות לבניית החניון התת-קרקעי והככר שמעליו, כולל גשרים ומעברים, כולל השטח הציבורי והכלול בשטח התכנית ובשטח גבולות החלקה הרשומה בעת הכנת התכנית. סעיף זה מתייחס למגרשים הגובלים בדרך או במעברים או בככרות או למגרשים שמתחתם תוכנן חניון תת-קרקעי.
- ה. התחייבות להריסת המבנים הקיימים בהתאם לסעיף 22. העירייה רשאית לבצע חלקים מהפתוח בעצמה ולגבות את ההוצאות מבעלי הנכסים הגובלים באזור המפותח, באופן יחסי לערך זכויות הבניה שלהם, כפי שייקבעו ע"י שמאי מוסמך.

ו. מתן פתרונות חניה לרכב פרטי + פריקה וטעינה, עפ"י סעיף 17 א' לע"ל. במגרשים 2001, 2002, 2004, תהיה הוועדה המקומית רשאית לתת היתרי חניה אם יוגש פתרון זמני בחניה על הקרקע עד להפעלת החניון התת-קרקעי.

היטל השבחה:

21. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

הריסת מבנים:

22. היתרי חניה במגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה יוצאו לאחר הריסה ופינוי כל המבנים המסומנים בתשריט, לרבות בשטח שהופרש לצרכי ציבור. הוצאות הכספיות עבור פינוי והריסה יחולו על מבקש היתר הבניה. הבנין בחלקה 238 יוכל להשאר על כנו. בחלקות 560-561 יוצא היתר חניה רק לאחר שיהרסו הבנינים הקיימים על החלקות.

שימושים ותכלית:

א. מסחרי, משרדים:

1. מ ס ח ר: חנויות לסחר קמעונאי שאינן מהוות מטרה אקולוגי - בנקים, בתי קפה, מסעדות, מזנונים וכו'.
2. מ ש ר ד י ס: כל סוגי משרדים, מכוני בריאות, מוסדות רפואה, חינוך, מוסדות פיננסיים, סוכנויות נסיעות וכו'.

ב. שטח ציבורי או פרטי פתוח:

ישמש מעברים להולכי רגל, נסיעות וגנים, תאורת רחוב, אלמנטים של ריהוט רחוב, מדרגות, אלמנט עזר כבוי, חדר חשמל, טרנספורמציה-זולת בסמוך לחזיתות בתי מגורים, מקום לאשפה וכו'. כל זאת לפי תכנית פתוח כללית לכל יחידת תכנון שתאושר ע"י הוועדה המקומית לפני מתן היתר.

ג. שטח לדרכים:

- א. ישמש לכביש, מדרכות, מעברים, נסיעות, תעלות ניקוז ותשתית הנדסית עירונית תת-קרקעית.
- ד. חניון תת-קרקעי המיועד לרכב קל בלבד.
- ה. זכויות מעבר לציבור: יינתנו זכויות מעבר להולכי רגל בשטח פרטי פתוח ובשטח המסומן כמעבר.

24. שימושים ותכליות אחרים האסורים לבניה בתחום המבנו:

- א. מבני ושטחי תעשייה ומלאכה הגורמים רעש, תכנון רכב כבד, זיהום אוויר וזיהום מים.
- ב. שימושי קרקע הגורמים למטרד בתוך האזור או אזורי המגורים שבשכנותו.

- 25. רישום:
רישום התכנית ייעשה לפי סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים יופקעו ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה ויירשמו על שמה. הרישום ייעשה תוך 6 חודשים מיום הוצאת היתר הבניה על המגרשים הנדונים.
- 26. אלמנטים ארכיטקטוניים:
בבניני המגורים יש לתת פתרון ארכיטקטוני לדוודים וקולטי שמש ולמזגני אוויר בהתאם להנחיות העירייה. בבנינים המסחריים יהיה מקום מוכן מראש לשילוט מואר.
- 27. שטחי מגרשים:
בהתאם לתשריט.
- 28. התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.
- 29. תשלום הוצאות תכנון התכנית:
א. הוצאות תכנון ששולמו ע"י הוועדה המקומית או העירייה בקשר לתכנית זו, תחולקנה בין בעלי הנכסים בהתאם ליחס ערך זכויות הבניה היחסי של כל נכס לגבי כלל הנכסים בשטח התכנית. ערך זה ייקבע ע"י שמאי מוסמך.
כל אחד מבעלי הנכסים הנ"ל ישלם את הוצאות התכנון תוך 30 יום מהיום שבו יינתן תוקף לתכנית או בעת ביצוע עסקה במשמעות חוק המקרקעין תשכ"ט לגבי הנכס, או בעת היתר בניה לגבי הנכס.

מאירי.י. מרון
אדריכלים
רחוב 142, רעננה

ח ת י מ ו ת :

25.5.93

תוקף התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 יעדה מקומית לתכנון ולבניה רעננה	
מס' 299/11/87	תאריך 12/86
מס' יעדה מס' 5.8.86	מיום 12/86
מוגש:	
לדומ"ץ רעננה, רחוב ראל	
חתום:	חתום: