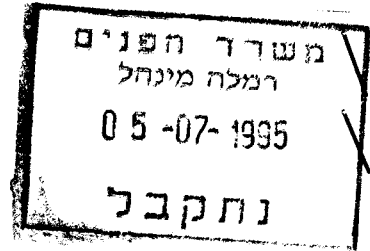


20.12.93
רענוני



מ ח ו ז ה מ ר כ ז

מ ר ה ב ת כ נ ו ן מ ק ו מ י ר ע נ נ ה
תכנית שינוי מתאר רע/319/1 שינוי לתכנית מתאר
מס' רע/ 185/1

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס רע/319/1 שינוי לתכנית מס' רע/185/1.

2. תשריט: התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנ"מ 1:500 מהווה חלק בילתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ותשריט גם יחד.

3. נספחים: נספח מס' 1: בנוי ועצוב ארכיטקטוני מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית והתשריט.

נספח מס' 2:
א. תכניות הקומות מהווה הנחיה כללית לחלוקה אפשרית פנימית של הקומות.
ב. תכנית החניה מחייבת.

4. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.

5. שטח התכנית: 5.697 דונם

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

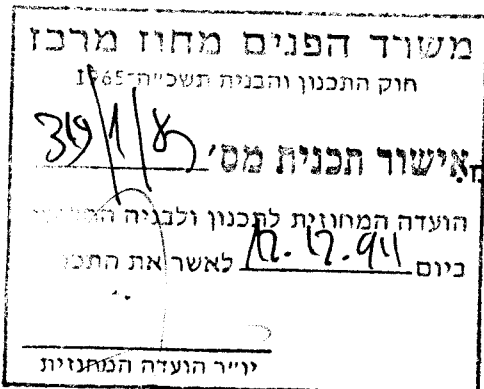
7. רחובות: אחוזה, בר אילן.

8. גושים וחלקות: גוש 6580 חלקות 366, 390, 412, 413.

9. היוזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה, רעננה.

10. בעלי הקרקע: שונים.

11. עורך התכנית: דן אלרוד שרותי תכנון בע"מ



12. מטרת התכנית: תכנית זו באה לפרט ולשנות תכנית מס' רע/1/185 על תיקונה כדלקמן:
א. לקבוע איחוד חלקות בבעלות משותפת.
ב. לקבוע חלוקת שטחים: מסחריים, משרדים ומגורים.
ג. לקבוע זכויות בניה והגדלת אחוזי בניה מותרים בשלבי ביצוע.
ד. לקבוע בנוי ועצוב ארכיטקטוני.
ה. לקבוע שטח פרטי פתוח.
ו. לקבוע הוראות בדבר ביצוע חניה ופיתוח השטח.
13. יחס לתכנית המתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית רעננה מס' רע/2000 על תיקוניה, להלן תכנית המתאר וזאת בנוסף להוראות שבתכנית זו. במדה והוראות תכנית זו סותרות את הוראות תכנית המתאר, תקבענה הוראות תכנית זו.
14. האזורים וזכויות הבניה:
א. זכויות הבניה יהיו כפי שמפורט במבלה שבתשריט. חלקות 360 וחלקות 390 יאוחדו וזכויות הבניה ינתנו במשותף.
כתוצאה מצורך בהתאמה בתכנון מפורט ייתכנו שנויים קלים של עד 10% בשטח הקומות ובתנאי שסה"כ השטח לא ישתנה וכן לא ישתנה היחס בין שטחי השרות והשטחים העקריים והתכסית. בין כל המבנים בכל החלקות יהיו קירות משותפים כמצויין בנספחים 1 ו-2.
ב. במסגרת אחוזי הבניה תנתן אפשרות לבניה בחלל הגג.
15. אופן הבנייה:
א. הבנוי המסומן בתשריט ובנספחים המהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
ב. בסמכות הועדה המקומית לאשר שנויים בעיצוב כולל הגג.
כמו כן רשאית הועדה המקומית לאשר שנויים קלים בבנוי שהם תוצאה של התאמה לתכנון מפורט בתנאי שתישאר המגמה הכללית ואופי התכנית.
16. שימושים ותכליות:
א. מסחר: יותרו חנויות למסחר קמעונאי, בנקים, בתי קפה, מזנונים, מסעדות וכיו"ב.
ב. לא יותרו שימוש מסחרי שיש בו לדעת ועדה מקומית משום מטרד אקולוגי.
ג. בפסז'ים וארקדות תהיה זכות מעבר לציבור עפ"י נספח 1 ו-2.
ד. משרדים: כל סוגי המשרדים, מכוני בריאות, מוסדות רפואה וחינוך מוסדות פיננסיים, סוכנויות נסיעות וכיו"ב.

ה. מגורים: 1. גודל הדירות למגורים לא פחות מ-65 מ"ר עד 73 מ"ר במוצע. סה"כ יח"ד 37.

2. חדרי המדרגות למגורים יהיו נפרדים מהמסחר.

3. שטח המגורים יהיה ע"פ טבלת הזכויות בתשריט.

4. גובה הבנינים ע"פ החתכים בנספח מס' 1.

א. שטח פרטי פתוח בשטח פרטי פתוח ניתן להציב סוככי שמש מתפרקים וניידים כסאות ושולחנות לשמוש בתי הקפה והמסעדות וזאת לאחר קבלת היתר מההנדס העיר. ובמקומות המסומנים בנספח מס' 2.

ב. הכניסה לחניון הכללי תהיה דרך חלקה מס' 412 ע"פ הנספח לחניה. תרשם זיקת הנאה למעבר לחניה לציבור.

17. עיצוב וגימור א. הארקדות מחייבות, ותהיינה בהתאם לנספח מס' 1 ונספח מס' 2 ותכללנה בשטחי השרות.

ב. הועדה המקומית תאשר בניה לכל מגרש בנפרד בתנאי: 1. הבטחת דרכי גישה וחניה בהתאם לתקן שבסעיף 18.

2. עיצוב ארכיטקטוני בהתאם לנספח מס' 1.

ד. חומרי הבניה יהיו אחידים לכל הגושים לשמירת השלמות הארכיטקטוניות, באישור מהנדס העיר.

ה. חומרי הציפוי החיצוני של המבנה יהיו קשיחים ועמידים החומרים המותרים לציפוי: אבן כורכר אבן מרברטינו, בלתי מלוטשת וסרוקה לבנים, וזכוכית. לא יותר שימוש קרמיקה, או פסיפס או בטון גלוי לציפוי שלם של הבנין אלא רק לאלמנטים דקורטיביים בלבד. הגג יכוסה ברעפים בהתאם לנספח מס' 1. בבקשה להיתר בנין יסומנו בחזיתות כל חומרי הגמר ויאושרו ע"י מהנדס העיר.

ו. השילוט בכל פרויקט יהיה אחיד ומיקומו יהיה בהתאם לנספח מס' 1. מעל לחלוקת חלונות הראוה ו/או תלויים מהארקדות בגובה אחיד. בחזיתות הפונות לרחוב יהיו שוככי שמש אחידים ומעליהם השילוט לפי נספח מס' 1.

ז. אנטנות טלוויזיה: תבוצע אנטנת טלוויזיה אחת לכל גוש לשביעות מהנדס העיר.

ח. אנרגיה סולרית: קולטי שמש יתוכננו כחלק
אנטגרלי ארכיטקטוני של גג הבניין, לא יותרו
דודי שמש וקולטים על הרעפים.

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

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

ג. בתוך החניון תהיה זכות מעבר חופשית לציבור
לכלל כלי הרכב והולכי הרגל. עם זאת החניה
עצמה תהיה פרטית וניתן לגבות תשלום עבור
השימוש בחניון.

ד. במרתפים יותרו חדרי אשפה מחסנים מקלטים וחדרי
מכונות.

ה. הועדה המקומית מוסמכת לקבוע תנאי הפעלה של
החניון מאחר ומדובר בחניון שיוותרו בו
שימושים מעורבים. החניון לשימושים אלה יהיה
משותף לכל בעלי החלקות. 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
יועץ התנועה של העירייה וע"י הועדה המקומית.

ז. 1. כל מגרש יכשיר את דרכי הגישה הנחוצות
למעבר רכב כדי לאפשר ביצוע חניה
במגרשים.

2. במגרשים הכלולים בתכנית תרשם זיקת הנאה
למעבר לצבור לצורך תנועה בתחום החניה של
התכנית.

ח. החניה התת קרקעית תהיה בקו בנין 0 בכל
הכוונים ובשני מרתפים.

ט. לכל דירה למגורים תוקצה חניה אשר תרשם בטאבו
וכל החניה למגורים תמוקם בחניון נפרד לשמוש
הדיירים בלבד.

19. תכניות פתוח: לא ינתן היתר בניה אלא אם תוגש תכנית פתוח בק"מ 1:250
ותאושר ע"י מהנדס העיר. תכנית הפתוח הנ"ל תכלול: פתרון
חניה, אינסטלציה סניטרית, מים, ניקוזים, גדרות, קירות
תומכים, סדורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים
וככרות, שטח מגונן ונטיעות וכד'. תכנית הפתוח תוכן
על דקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. יפורטו כל
חומרי הגמר. הרצוף בככרות חוץ יהיו משולבים מאבנים

משתלבות מדגם קלסיקו מעורב (קוקטייל) או דומה, אבן וחומר צפוי הבנין. בתכנית יסומנו הגבהים של הכניסות, הככרות והמעברים.

20. שמור עצים: יש לשמר את העצים המסומנים בנספח מס' 1.

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

22. מבנים להריסה: לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים שבהם מסומנים מבנים להריסה אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים המסומנים בתשריט והמתיחסים לאותו מגרש. ההוצאות הכספיות עבור הפינוי וההריסה יחולו על המבקש התר בניה.

23. תשתית: כל התשתיות בשטח התכנית תהינה תת קרקעיות. כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל עבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בגבולות התכנית יבוצעו ע"י בעלי הזכויות במקרקעין על חשבונם בלבד. בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל מתקנים והאביזרים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י עיריית רעננה. כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח ולצורך זה ינתן כתב ההתחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה. לא ינתן היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

24. שלבי ביצוע: התכנית תבוצע בשלבים תוך 10 שנים. בניית החניון במגרש 412 יהיה שלב א' בביצוע הפרוייקט.

25. באם יוצא היתר הבניה תוך שנתיים מיום אישור התכנית יקבלו הבעלים זכויות בניה כמפורט בטבלת הזכויות. לאחר שנתיים יהיו זכויות הבניה 120% בלבד על פי הטבלה שבתשריט.

חתימות:

התכנון והבניה, תשכ"ה-1965	
היה מקומית לתכנון ולבניה רעונה	
319 א/דע	
8.9.92	5/92
להחליט ע"י ועדה לתוכנית	
קטב ראש	מזכר

בעלי הקרקע - שוונים

יוזמי התכנית - הועדה המקומית לתכנון ובניה, רעננה.

המתכנן - דן אלרוד שרותי תכנון בע"מ

דן אלרוד
שרותי תכנון בע"מ

20.3.95

תאריך