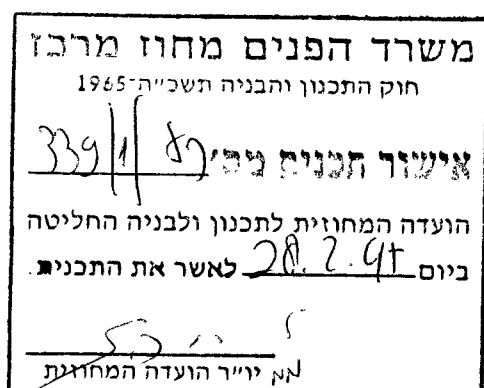


מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי רעננה
תכנית מתאר רע/339/1 שינוי לתכניות מתאר
מס' רע/185/1 ורע/2000

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס רע/339/1 שינוי לתכנית מס' רע/185/1; רע/2000
2. תשריט: התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנ"מ 1:250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ותשריט גם יחד.
3. מסמכי התכנית:
 1. תקנון.
 2. תשריט.
 3. נספחי בינוי.
 4. נספח חניה.
4. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
5. שטח התכנית: 4,446.13 מ"ר.
6. תכולת התכנית: תכנית זו תחול על שטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
7. רחובות: אחוזה, מכבי, הנגב, הגליל.
8. גושים וחלקות: גוש 6580 חלקות 258, 493, 494, חלק מחלקות 110, 84.
9. היוזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה - עיריית רעננה.
10. בעלי הקרקע: פסיה רוהר
סלביה (שרה) הבר
עזרא אנקר
דוד הבר
11. עורך התכנית: אלרוד אדריכלים ומתכנני ערים.



12. מטרת התכנית: תכנית זו באה לפרט ולשנות תכנית מס' רע/185/1 על תיקונה כדלקמן:
- א. לקבוע איחוד חלקות בבעלות משותפת ובהסכמת הבעלים.
 - ב. לקבוע חלוקת שטחים: מסחריים, משרדיים.
 - ג. לקבוע זכויות בניה והגדלת אחוזי בניה מותרים בשלבי ביצוע.
 - ד. לקבוע בנוי ועצוב ארכיטקטוני.
 - ה. שינוי משטח מע"ר ושטח פרטי פתוח לשצ"פ.
 - ו. ביטול דרך - שינוי יעודה לאזור מסחרי ושצ"פ.
 - ז. לקבוע הוראות בדבר ביצוע חניה ופיתוח השטח.
13. יחס לתכנית המתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית רעננה מס' רע/2000 ותכנית רע/185/1 על תיקונה, 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: יהיה לפי טבלה הרצ"ב.
15. אופן הבינוי: א. הבנוי מסמון בתשריט ובנספחים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- ב. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים קלים בבנוי שהם תוצאה של התאמה לתכנון מפורט בתנאי שתישאר המגמה הכללית ואופי התכנית.
- ולא תהיה סמיה מלוח זכויות הבניה, ישמרו קווי הבניה כפי שמופיעים בתשריט ובבנוי.
- ג. קוי הבניין יהיו כמצוין בתשריט, אך בחזיתות מכבי, הגליל, אחוזה, יבנו ארקדות שרוחבן המזערי יהיה 3.00 מ'.
16. שימושים ותכליות: מחסנים מכונות וחניה בקומות מרתף, מסחר בקומת קרקע. משרדים בקומת גלריה ובקומות א'-ח מעל קומה טכנית.
- א. מסחר: חנויות, שימושיים מסחריים, בנקים בתי קפה, מזנונים, מסעדות וכיו"ב.
- ב. לא יותרו שימוש מסחרי שיש בו לדעת ועדה מקומית משום מסרד יפגעו באיכות החיים.
- ג. בפסז'ים וארקדות תהיה זכות מעבר לציבור עפ"י הנספח, והם יהיו מוארים בתאורת לילה קבועה.
- תרשם הערת אזהרה לטובת הצבור - זכות מעבר.

ד. משרדים: כל סוגי המשרדים, לרבות מכוני בריאות, מוסדות רפואה וחינוך מוסדות פיננסים, סוכנויות נסיעות וכיו"ב.

ה. הועדה המקומית רשאית לאשר שינוי ייעוד של קומות המשרדים למגורים כאשר היחס ביניהם 1:1. יאסר שמוש מעורב של התכליות הנ"ל. שינוי זה אינו מהווה שינוי ת.ב.ע.

17. שטח פרטי פתוח א. בשטח פרטי פתוח ניתן להציב סוככי שמש מתפרקים וניידים כסאות ושולחנות לשמוש בתי הקפה והמסעדות וזאת לאחר קבלת היתר ממהנדס העיר.

ב. הכניסה לחניון הכללי תהיה דרך חלקה מס' 258 ע"פ הנספח לחניה. תרשם זיקת הנאה למעבר לחניה לציבור.

18. עיצוב וגימור א. הארקדות מחייבות, רוחבן לא יקטן מ - 3.00 מ' ותהיינה בהתאם למסומן בנספח מס' 1 ותכללנה בשטחי השרות.

ב. חומרי הציפוי החיצוני של המבנה יהיו קשיחים ועמידים ומחומרים המותרים לצפוי: אבן מלוטשת, ואבן בלתי מלוטשת וסדוקה, קרמיקה, לבנים, וזכוכית.

לא יותר שימוש פסיפס או בטון גלוי לציפוי שלם של הבנין אלא רק לאלמנטים דקורטיביים בלבד. בבקשה להיתר בנין יסומנו בחזיתות כל חומרי הגמר ויאושרו ע"י מהנדס העיר.

ג. השילוט בכל הפרויקט יהיה אחיד ומיקומו יהיה בהתאם לנספח מס' 1. מעל לחלונות הראוה ו/או תלויים מהארקדות בגובה אחיד. בחזיתות הפונות לרחוב יהיו שוככי שמש אחידים ומעליהם השילוט.

ד. אנטנות טלוויזיה: תבוצע אנטנת טלוויזיה אחת לשביעות מהנדס העיר - לחילופין - חיבור למערכות טלוויזיה בכבלים.

ה. אנרגיה סולרית: קולטי שמש יתוכננו כחלק אנטגרלי ארכיטקטוני של גג הבנין הגבוה במידה והבנין ישמש כבנין מגורים.

ו. חברת אחזקה: אחזקת המרכז המסחרי; בנין משרדים או מגורים, (כולל חניה ושטחים ציבוריים הכלולים בתחום המרכז) בעלי הקרקע ואו יזמי המבנה במגרשים הנ"ל מתחייבים להקים ולתפעל חב' אחזקה אשר תהיה אחראית לתפעול ואחזקה של כל המערכות במרכז המסחרי, במגדל המשרדים או המגורים (מיזוג אויר, חשמל, סניטציה, סידורי חניה וכו') וכן אחראית לנקיון ותחזוקה שוטפת של המבנה. לא יוצא רשיון לגבי עסקים מעוני רישוי ולא ינתן אשור אכלוס לגבי שאר המבנה שאינו מעון רישוי עסק אלא אם יקים היוזם, חברת אחזקה ונהול למבנה ובתקנון הבית המשותף יחויבו כל בעלי הזכויות להתקשר בחוזה עם חברת האחזקה.

19. חניה : א. מספר מקומות החניה לרכב פרטי, לפריקה ומעניה יהיו בהתאם לנספח מס' 2 - חניה. 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 יוחרו 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 (התקנות מקומות חניה) תשמ"ג קובץ תקנות 4513, בו נאמר כי "החניון יהיה ציבורי ולא יצמד לשימוש מסויים". אלא אם כן יומרו שטחי המשרדים במגורים במקרה זה, יתוחם שטח שיהיה עבור המגורים בלבד.

ו. התכנון המפורט של החניה והגישות יאושר ע"י מהנדס העיר.

ז. החניה תחת קרקעית תהיה בקו בנין 0 בכל הכוונים.

20. 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 רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. יפורטו כל חומרי הגמר.

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

22. תשתיות: 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.

22. שלבי ביצוע: התכנית תבוצע בשלבים תוך 3 שנים. והיא כוללת את השלמת מגרשי החניה.

טבלת שטחים וזכויות בניה מסחר ומשרדים

מרתפים חנייה מ"ר		משרדים מ"ר		מסחר מ"ר			
שרות	סה"כ	שרות	עקרי	סה"כ	שרות	עקרי	מפלס /
2 X 2480 = 4960							50.0 ח.מרתפים 53.0 תחתונים
2634							56.0 כניסה לחניה
				1645	845	1150 ✓	59.0 ק.קרקע רח' אחוזה
	505	225	280				64.0 קומת משרדים בגלריה
	413	✓ 413.3					68.0 ק.מכנית (2.20 גובה)
	529	134	395				70.50 קומה א'
	529	134	395				73.50 קומה ב'
	529	134	395				76.50 קומה ג'
	529	134	395				79.50 קומה ד'
	494	134	360				82.50 קומה ה'
	434	134	300				85.50 קומה ו'
	344	134	210				88.50 קומה ז'
	192	92	100				91.50 קומה ח'
	3980		2830	1150			סה"כ שטח עקרי
	2513.3		1668.3	845			סה"כ שטח שרות
7594							סה"כ שטח מרתפים

חישוב הזכויות =

שטח חלקות (רשום): חלקה 258 שטח 1542 מ"ר
 חלקה 493 שטח 731 מ"ר
 חלקה 494 שטח 1010 מ"ר

שטחי דרכים שהופקעו מחלקות מקוריות:

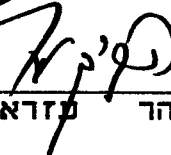
חלק מחלקה 110 703.75 מ"ר
 חלק מחלקה 259 158.38
 סה"כ 4145.13 מ"ר

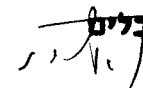
זכויות בניה 4145.13 מ"ר X 160% X 60% = 3979.32 מ"ר

טבלת אחוזי בניה :

מסחר מ"ר	משרדים מ"ר	סה"כ מ"ר	מרתפים: חניה, מכוניות, מחסנים, מקלטים, מדרגות, מעליות וכד'.
סה"כ שטח עיקרי	1150	2880 ³	3980 [✓]
סה"כ שטח שרות: מעברים, מדרגות מעליות, ארקדות חדרי מיגון וכד'	845	1668.3	2513.3
סה"כ שטח	1995	4498.3	6493.3
% שירות	42.4	37	

חתימות:

  
בעלי הקרקע סלביה הבר פסיה רוהר מזרא אנקר דוד הבר

  אלרוד אדריכלים ומתכנני ערים

המתכנן - אלרוד אדריכלים ומתכנני ערים

ועדות תכנון

תאריך

דסק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965	
ועדה מקומית לתכנון ולבניה רמת	
מס'.....	329 1/1 217
מס'.....	2/94
מס'.....	13.94
החלט	
למלא: י. ז. ז. ועדה מקומית	
מזכיר	יושב ראש