

9

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי רעננה

תכנית מתאר עם הוראות כמפורטת מס. רע/מק/1/363

איחוד וחלוקה לפי סימון ז' סעיף 125 לחוק.

שינוי לתכנית מתאר מס. רע/2000, רע/285/1, רע/330/1 א.י.

8750

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא: תכנית מתאר מס. רע/מק/1/363 איחוד וחלוקה לפי סימן ז' סעיף 125 לחוק. שינוי לתכניות מתאר מס. רע/2000, רע/285/1, רע/330/1 א.י.
2. נפה : פתח-תקוה
3. עיר : רעננה
4. רחובות : החרושת, התעשייה, המלאכה.
5. גוש : 7656
- חלקות : 236 - 223
6. שטח התכנית : 42,696 מ"ר
7. מסמכי התכנית : א. תקנון - 5 דפי הוראות
ב. תשריט
ג. נספח כינוי עקרוני - 8 גליונות
8. היוזם : "עופר נכסי רעננה בע"מ"
9. עורך התכנית : יושפה - שר אדריכלים 03-6480471
10. בעלי הקרקע : מ.מ.י.
11. חלות : הוראות תכנית זו תחולנה על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף להלן (להלן: "תשריט").
12. מטרות התכנית : א. איחוד וחלוקה * סימן ז' סעיף 125 לחוק - בהסכמת הבעלים.
ב. קביעת הוראות כינוי
ג. קביעת קוי בניין
ד. קביעת גובה הבניינים
ה. קביעת תכנית קרקע
13. יחס לתכנית מתאר : א. על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר רע/2000 על תיקונה, רע/285/1 ורע/330/1 א.י. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין התכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

14. שימושים ותכליות : עפ"י האמור בתכנית רע/1/330 א'

15. הוראות בנינוי : א.תכנית הבינוי העקרוני הינה אינדיקטיבית בלבד והבינוי הסופי יקבע בכפוף לאישור תכנית בנינוי בוועדה המקומית בתנאי שלא יהיה שינוי במגמת התכנית.

16. זכויות בנייה :

מצב קיים										מצב קיים
מ צ ב מ ו צ ע										
קוי בניין לחניונים ותת קרקעיים ורמפות לחנייה.			קוי בניין לבניינים			שטח שרות תת קרקעי	שטח שרות על קרקעי	שטח עיקרי על קרקעי		שטח עיקרי על קרקע ב - %
אחורי	צד	קידמי	אחורי	צד	קידמי			תכסית % בנייה	עד 6 קומות	
0	0	0	5	3.5	5	25%	25%	120%	55%	120%

הערות:

- א. שטחי מבני חנייה תת קרקעיים או על קרקעיים אינם נכללים באחוזי הבנייה.
 - ב. חניונים תת קרקעיים ושלוש קומות חנייה על קרקעית לא יספרו במניין הקומות.
 - ג. בשטחי הבנייה לא יכללו מעברים לציבור ומעברי מילוט ושירות.
 - ד. בגין איחוד החלקות יהיה זכאי בעל החלקות לתוספת של 10% לשטחי הבנייה העיקרים כמצוין לעיל כאמור בתכנית רע/1/330 א'.
 - ה. השימושים השונים יותרו בכל קומות הבניינים עפ"י אישור הוועדה המקומית.
 - ו. שטחם של בתי העסק לא יפחת מ- 60מ"ר לכל בית עסק, למעט מזנונים, בתי קפה וקיוסקים ששטחם כל אחד מהם לא יפחת מ- 20מ"ר ושטחם הכולל לא יעלה על 5% מהשטחים המיועדים למסחר.
17. חנייה : א. תקן החנייה יהיה 1.30 ובלבד שלא יפחת מן התקן הקבוע בתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה) התשמ"ג 1983, או כפי שישונו מעת לעת.
- ב. החנייה תבוצע עפ"י תכנית הבינוי ונספת התנועה.

18. איכות הסביבה :

א. שימושים מותרים

1. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה - למעט השימושים המפורטים בהגדרת "תעשייה" בחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה), התש"ן - 1990, תחנת תידלוק ותחנה לרחיצת מכוניות.

2. מפגע סביבתי - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים) או העלולים לתרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להוות מטרד או לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כ - "מפגע סביבתי" תיעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל-ידי המשרד לאיכות הסביבה.

ב. שפכים

1. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב העירונית, ובמתקן הטיפול העירוני.

2. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים עפ"י חוק עזר עירוני להזרמת שפכים תעשייתיים למערכת הביוב המרכזית וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

3. קדם טיפול של שפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל, ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת, טרם חיבור למערכת המרכזית.

4. כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של הדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או מי תהום.

5. הרשויות המוסמכות רשאיות להגביל ולאסור פעילות מפעלים ועסקים שכמות ו/או איכות השפכים שלהם עלולה לפגוע במתקנים ובמערכת העירונית.

ג. חומרים מסוכנים

יאסרו אחסנה, טיפול, שימוש וייצור של חומרים מסוכנים המוגדרים עפ"י חוק חומרים מסוכנים.

ד. אנרגיה ואיכות הסביבה

לא יותר שימוש במקורות אנרגיה אלא חשמל, גז ואנרגיה סולארית. יידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטות לאוויר וריחות מכל סוג שהוא שיבטיחו עמידה בתקנים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

ה. רעש:

על השימושים השונים חלה חובת עמידה במפלסי הרעש המותרים בחוק. שימושים שעשויים לתרוג מן הנ"ל ושימושים הנעזרים במערכות כריזה והגברה יחויבו בתכנון אקוסטי ויחולו מגבלות על הפעלתם בכפוף לנ"ל.

ו. פסולת

1. דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תכנוניים וחזותיים.
2. פסולת (שאיננה אשפה רגילה) תסולק באחריות בעל העסק/המפעל, לאתר מוסדר.
3. המתקנים יוצבו בתחומי המגרשים ולא בשטחים ציבוריים.
4. ידרשו מתקנים יעודיים לחמרים כרי מיתזור ומתקני דחיסה הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה.
5. לא תהיה פסולת "חומרים מסוכנים".
6. גודל השטח הנדרש לאצירת פסולת ולמיחזור יקבע בתיאום עם היחידה האזורית לאיכות הסביבה, לאחר בדיקת מסמך סביבתי כמפורט בהמשך.

ז. הוראות להיתר בניה

1. טרם הוצאת היתר בניה יוכן מסמך סביבתי עפ"י הנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה ולבדיקתה ובו יוצגו מידע ונתונים בדבר השפעות סביבתיות צפויות ופתרונות מוצעים למניעת מפגעים סביבתיים. המסמך הסביבתי המאושר והפתרונות המאושרים שיוצגו בפרשה הטכנית יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה.

19. רישום שטחים ציבוריים: השטחים שבתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור ירשמו ע"ש עיריית רעננה עפ"י החוק.

20. פיתוח : לא ינתן היתר אלא אם מהנדס העירייה אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול : פתרון חנייה, אינסטלציה סניטרית ומים, גדרות וקירות תומכים, סידורי אשפה, שבילים ושטח גינון.

21. חמרי גמר : חמרי הגמר יהיו מחמרים שונים ועמידים כגון: ציפויים, חיפויים קשיחים, זכוכית, פלדה, אלומיניום וכו'.

22. שלבי ביצוע : התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

23. הטל השבחה : יגבה כחוק.

הת י מות ו א י ש ו ר י ם

הת י מה	ת א ר י ך	
<p><i>[Signature]</i> אדריכלים בוני ערים נעים - ער</p>		<p>מתגר התכנית: יושפה - שר אדריכלים</p>
<p><i>[Signature]</i> ניבון נכסי רעננה בע"מ</p>		<p>היזמים: עופר נכסי רעננה בע"מ</p>
<p>ועדת נושנה 71107 איניזר תכנית מסי 363/1/מק/77 ועדת נושנה החליטה לאשר את התכנית בישיבה מסי 98013 ביום 13.7.98 <i>[Signature]</i> סמנל הרור</p>		<p>הועדה המקומית - רעננה</p>