

נבדק וניתן להקפיד/אסור  
12/199  
מטה מיתק  
הדפוס המרכזי  
משרד הפנים

מחוז המרכז  
מרחב תכנון מקומי רעננה  
תכנית מתאר עם הוראות כמפורטת מס' רע/2001 ב'  
שינוי לתכניות מתאר מס' רע/במ/2001

1. נפה - פתח - תקוה

2. עיר - רעננה

3. שם התכנית - תכנית זו תקרא, תכנית מתאר עם הוראות כמפורטת מס' רע/2001 ב'.

4. שטח התכנית - 17,478 מ"ר.

**משרד הפנים מחוז המרכז**  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
**אישור תכנית מס' רע/2001**  
8830/7  
התכנית מאושרת מכח  
סעיף 108(ג) לחוק  
הועדה המחוזית

5. מסמכי התכנית - א. תשריט ערוך בקנ"מ 1:500  
ב. נספח בינוי - 2 גיליונות  
ג. נספח תחבורה - תכנית מתן  
ד. נספח פיתוח - 2 גיליונות  
ה. 7 דפי הוראות

6. תחולת התכנית - תכנית זו תחול על השטח המורחם בקו **כחול** הועדה המחוזית כהה, בתשריט המצורף לתכנית (להלן: התשריט).

7. רחובות - אחוזה פינת רח' ירושלים

8. גושים וחלקות - גוש 7651, חלקה 358, 362

וחלק מחלקות: 16,364,357

גוש 7650, חלק מחלקה 272

9. יזום התכנית - הועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה.

10. עורך התכנית - יהודה מילנר אדריכלים. רח' יהודה הלוי 94, ת"א.  
טל: 03-5628277 פקס: 03-5627549

11. בעלי הקרקע - ט.מ.סי בע"מ

12. מטרת התכנית -

- א. לשנות יעוד מאזור מוסד לאזור מסחר ומשרדים.
- ב. קביעת זכויות בניה.
- ג. קביעת בינוי ועיצוב ארכיטקטוני.
- ד. קביעת קווי בניין.
- ה. הקמת גשר להולכי רגל.
- ו. שינוי חלק מש.צ.פ.לדרך.

13. יחס לתכניות מתאר - על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מס' רע/2000 ורע/במ/2001 על תיקוניה וזאת בנוסף להוראות שבתכנית זו. במידה והוראות תכנית זו סותרות את הוראות תכנית המתאר, תקבענה הוראות תכנית זו.

14. אופן הבינוי

א. הבינוי המסומן בתשריט ובנספחים, מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

ב. ועדה מקומית ושאית לאשר שינויים קלים בבינוי, כתוצאה מהתאמה לתכנון מפורט, בתנאי שיישמרו המגמה הכללית ואופי התכנית.

15. טבלת זכויות בניה

טבלת זכויות בניה - מצב קיים

		מרכז רפואי		חניה		ייעוד מפלס
סה"כ %	סה"כ מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
50	2147			50	2147	מרתף חניה
33	1417.02	33	1417.02			קומת קרקע
28.5	1223.79	28.5	1223.79			קומה א'
28.5	1233.79	28.5	1223.79			קומה ב'
140%	6011.60	90%	3864.60	50%	2147	סה"כ:

טבלת זכויות בניה - מצב מוצע

		משרדים				מסחר				חניה		ייעוד
סה"כ %	סה"כ מ"ר	שטח שירות		שטח עיקרי		שטח שירות		שטח עיקרי		שטח		
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
										83.07	3567	מרתף חניה 4
										100	4294	מרתף חניה 3
										100	4294	מרתף חניה 2
										100	4294	מרתף חניה 1
97.21	4174	13.37	574	23.29	1000	19.79	850	40.75	1750	2.79	120	תחתון
75.34	3235**	18.86	810*			20.61	885**	35.86	1540			קרקע
52.63	2260	5.82	250	33.77	1450			13.04	560			קומה 1
32.60	1400	4.89	210	27.71	1190							קומה 2
32.60	1400	4.89	210	27.71	1190							קומה 3
32.60	1400	4.89	210	27.71	1190							קומה 4
32.60	1400	4.89	210	27.71	1190							קומה 5
32.60	1400	4.89	210	27.71	1190							קומה 6
32.60	1400	4.89	210	27.71	1190							קומה 7
32.60	1400	4.89	210	27.71	1190							קומה 8
453.38%	19469**	72.28%	3104	251.03%	10780	40.40	1735**	89.65%	3850	385.86%	16569	סה"כ

\* קומת עמודים למשרדים  
\*\* כולל מעבר מקורה

הערות: א. קווי בנין בהתאם לנספח בנוי.

ב. ועדה מקומית תהיה רשאית לאשר מרתף חניה נוסף.

ג. ועדה מקומית תהיה רשאית לאשר גג קל מעל מעבר בין החנויות בקומת קרקע.

## 16. שימושים ותכליות

- א. מסחר - יותרו חנויות בשטח שאינו עולה על 150 מ"ר, בנקים, בתי-קפה, מזנונים, בתי קולנוע, מסעדות וכיו"ב.
- ב. לא יותר שימוש למסחר, שיש בו לדעת הועדה המקומית מטרד ופגיעה באיכות הסביבה.
- ג. משרדים - כל סוגי משרדים, מכוני בריאות, מוסדות רפואה וחינוך, מוסדות פיננסיים, סוכנויות נסיעות וכיו"ב.
- ד. ברצועת השצ"פ מותר לבצע מדרכה להולכי רגל.

## 17. חברת אחזקה

היזם מתחייב להקים חברת אחזקה וניהול למבנה מסחר ומשרדים. לא תינתן תעודת גמר ו/או אישור אכלוס הבניין, בטרם תוקם ותיפעל חברת אחזקה וניהול כאמור.

## 18. עיצוב וגימור

- א. חומרי הציפוי החיצוניים של המבנים יהיו קשיחים ועמידים. החומרים המותרים לציפוי - אבן, גרניט, אלומיניום, זכוכית וכיו"ב. השילוט יהיה אחיד, ומיקומו יאושר ע"י מהנדס העירייה.

## 19. חניה

- א. מספר מקומות חניה לרכב פרטי, לפריקה וטעינה, יהיה בהתאם לסעיף א' לתקן החנייה התקף על פי חוק התכנון והבנייה, אך לא פחות מהמופיע בנספח התנועה (מספר זה יכלול 230 מקומות חנייה ציבוריים מעל לדרישת התקן לשימושי הקרקע).
- ב. הסדרי חניה בחניון יהיו בהתאם ובאישור ועדה מקומית.
- ג. החניון התת קרקעי יהיה בקו בנין 0.0 מ' בכל הכיוונים.

## 20. זכות מעבר

תירשם זיקת הנאה למעבר ציבור דרך המגרש במפלס +58.00

## 21. תכנית פיתוח

לא ינתן היתר בניה, אלא אם תוגש תכנית פיתוח, שתאושר ע"י מהנדס העירייה. תכנית פיתוח תכלול: פתרון מעבר תת קרקעי מהחניון, מתחת לרח' ירושלים לכוון הפארק, פתרון שיקבל אישור מהנדס העירייה, וכן פתרונות חניה, הרחבות כבישים לפי נספח התנועה, אינסטלציה, מים, ניקוז, גדרות, קירות וכיו"ב. על יזם התכנית חלה חובת פיתוח שטח ציבורי פתוח, כולל 2 מפלסי חנייה תת קרקעית מתחת לשטח המיועד לחנייה ציבורית הגובל עם החלקה, הקמת פסל סביבתי וגשר להולכי רגל מעל רח' ירושלים, ומעבר תת קרקעי לכוון הפארק, במידה ויאושר ע"י מהנדס העירייה. לא יהיו פתחים להולכי רגל בחזית המבנה לאורך רחוב ירושלים. עמודי הגשר להולכי רגל ימוקמו מחוץ לתחום הדרך של רחוב ירושלים. גובה ראש יהיה 5.0 מ' לפחות.

## 22. איכות הסביבה

### 22.1 שפכים

1. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב העירונית, ובמתקן הטיפול העירוני.
2. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה, 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 חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או אל מי תהום.
5. הרשויות המוסמכות רשאיות להגביל ולאסור פעילות מפעלים ועסקים שכמות ו/או איכות השפכים שלהם עלולה לפגוע במתקנים ובמערכת העירונית.

### 22.2 אנרגיה ואיכות הסביבה

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

### 22.3 רעש

על השימושים השונים חלה חובת עמידה במפלסי הרעש המותרים בחוק. שימושים שעשויים לחרוג מן הנ"ל ושימושים הנעזרים במערכות כריזה והגברה, יחויבו בתכנון אקוסטי ויחולו מגבלות על הפעלתם בכפוף לנ"ל. הערכת מפלסי רעש תוכן ע"י יועץ אקוסטי מוסמך, ותתייחס לנושאים הבאים:

1. רעש ומתקנים הנדסיים - יוצגו מפלסי רעש צפויים שמקורם בתפעול מערכות הנדסיות שונות, בהתאם לנזכר לעיל.
2. רעש פעילות ואירועים - תוצג הערכה לגבי מפלסי רעש הצפויים מפעילויות יוצרות, רעש בשטחי אירועים ושמחות, שימוש במערכות הגברה, כריזה וכו'.

### 22.4 שימושים מעורבים

בקשה להיתר בניה, הכוללת שימושי קרקע מעורבים, תלויה במסמכים הבאים:

1. סווג העסקים שיתרו להפעלה במבנה.
2. פירוט התשתיות המתאימות למניעת מפגעים מפעילות אחת על פעילות אחרת במקום, והאמצעים להפרדה חזותית ופונקציונלית ביניהן.
3. פירוט מקומות ושטחי חניה, בהתאם לתקנים הנדרשים, עבור כל שימוש קרקע ספציפי.

4. אישור היחידה המקומית לאיכות הסביבה לעירוב השימושים המתוכנן.

#### 22.5 פסולת

1. דרכי הטיפול לאצירת פסולת, יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים.
2. המתקנים יוצבו בתחומי המגרשים ולא בשטחים ציבוריים.
3. יידרשו מתקנים ייעודיים לחומרים ברי מיחזור, ומתקני דחיסה, הכול בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה.
4. פסולת "חומרים מסוכנים" - יש לאחסן ולטפל בהתאם להוראות הנ"ל. גודל השטח הנדרש לעצירת פסולת ולמיחזור, ייקבע בתיאום עם היחידה האזורית לאיכות הסביבה - לאחר בדיקת מסמך סביבתי כמפורט בהמשך.

#### 22.6 מתקנים הנדסיים

יינתן תיאור מפורט של מתקנים הנדסיים, שטחים לתפעול המבנים וחדרי מכוונות לסוגיהם השונים: מערך האנרגיה (מתקנים בהתאם לכמויות וסוגי אנרגיה), גנרטורים, חדרי קירור, מערכות איורור ומיזוג אויר וכיו"ב.

#### 23. עבודות פיתוח

- 23.1 פיתוח חניון ציבורי עילי ותת קרקעי, על פי נספח תנועה, יבוצע על ידי היזם ועל חשבוננו. תכניות הביצוע יאושרו על ידי העירייה.
- 23.2 הקמת גשר להולכי רגל מעל רח' ירושלים, על פי נספח התנועה וכקבוע בתכנית, תבוצע על ידי היזם ועל חשבוננו. תכניות הביצוע יאושרו על ידי העירייה.

#### 24. התניות להיתר בניה:

- א. קבלת אישור הועדה המקומית לחומרי הגמר המוצעים ולנושא החזרי האור של קירות המסך.
- ב. קבלת אישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה על מסמך סביבתי, בו יוצגו מידע ונתונים בדבר השפעות סביבתיות צפויות ופתרונות מוצעים למניעת מפגעים סביבתיים. המסמך יתייחס לשימושים מסחריים, תעשייתיים או תחבורתיים בהתאם לעניין, ויוכן על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- ג. קבלת אישור משרד התחבורה לתכנית הרחבת רחוב ירושלים כולל תכנון רמזור בצומת ירושלים - הולצברג (אם יידרש ע"י משרד התחבורה) שינויים ברמזור אחוזה - ירושלים, רמפת הגישה ממערב לרחוב ירושלים, גשר להולכי רגל מעל רחוב ירושלים וגדר בטיחות במיפרדה ברחוב ירושלים בקטע אחוזה - הולצברג.
- ד. הגשת תוכנית אדריכלות לאישור הועדה המקומית - בתכנית זו ייושמו כל הדרישות לאיכות ויחוד הצרכים.
- ה. בטיחות הטיסה - על תחום התכנית חלות הגבלות בניה הנובעות מקיומו של ש"ת הרצליה. בתחום זה קיימת פעילות מטוסים הממדיאים ונוחתים ומשתמשים במסלול שדה התעופה הנ"ל. לא יינתן היתר בנייה, אלא, לאחר אישור מינהל התעופה האזרחית. אין להציב בתחום התכנית ציוד בניה לגובה, העולה על 25 מ', ללא תיאום ואישור מינהל התעופה האזרחית. בכל מקרה לא יעלה גובה העגורנים על 88.90 מ' מעל פני הים. גובה המבנה מוגבל ל-89 + מ' מעל פני הים. אין לחרוג מגובה זה ע"י כל חלק של מבנה, מתקן, תורן וכד'.

25. תנאי לאיכלוס \ תעודת גמר

ביצוע בפועל של המטלות התחבורתיות (המפורטות בסעיף 24) יהווה תנאי להוצאת תעודת גמר ו\או איכלוס הפרויקט.

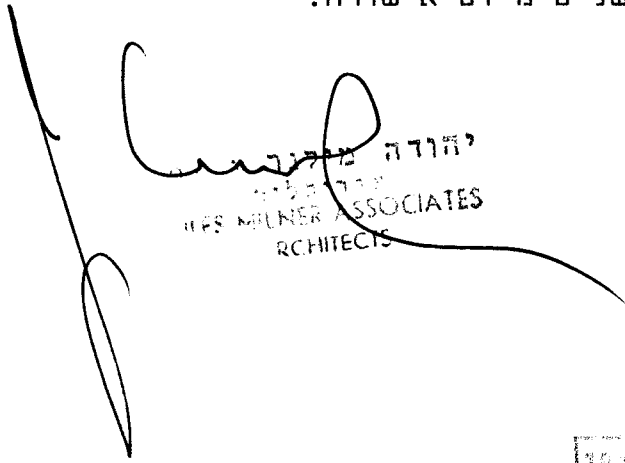
26. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

27. תנאי למתן תוקף לתכנית תחילת ביצוע המכון לטיהור שפכים.

28. זמן ביצוע

תחילת ביצוע תכנית תוך 3 שנים מיום אישורה.



יהודה מילנר  
HERS MILNER ASSOCIATES  
ARCHITECTS

חוק התכנון והעירייה 1965	
ועדת משנה לתכנון ולבניה רעננה	
תכנית	דען 2001 ב'
בישיבה מס'	5 מיום 06.12.94
החלט	
להחליט בפני ועדה מחוזית	
ממיר	יועץ דהט

