



4-11318



מחוז המרכז

מרחב תיכנון מקומי - רעננה

תכנית מתאר עם הוראות כמפורטת מס' רע/2001ה'

שינוי לתכנית מתאר רע/במ/2001

1. ה נ פ ה: פתח-תקוה
2. חמקום: רעננה
גוש: 7650
חלקה: 306
רח' ויצמן
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: 5464 מ"ר.
5. היוזמים: חברת הדלק הישראלית בע"מ.
6. בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.
7. עורך התכנית: יוסף מסטצקין - אדריכלים ובוני ערים בע"מ
רחוב אבא הלל 7, רמת גן טל': 03-5758780.
8. מסמכי התכנית: תקנון בן 6 דפים, תשריט, נספח תנועה, ונספח נופי-פיתוח.
9. מטרת התכנית:
 - א. קביעת זכויות בניה.
 - ב. קביעת שטח למסחר.
 - ג. קביעת הוראות בינוי.
 - ד. קביעת שטחים עקריים ושטחי שרות מעל הקרקע ומתחת לקרקע.

מינהל המרחב תיכנון מרכז-רמלה
 תיק מס' 15-02-2000
 תאריך: 15/02/2000
 חתום: [Signature]
 משרד המרחב תיכנון מרכז-רמלה

10. שלבי ביצוע:

ביצוע התוכנית תוך חמש שנים מיום אישורה.

11. התכליות

א. במבנה המסחרי

- חנויות.
- סופרמרקט בגודל מקסימלי של 50% משטח הקומה.
- מסעדה, בית קפה.
- שירותים אישיים - בנקים, משרדי נסיעות, מספרות.
- אולמות תצוגה.
- משרדים.
- וכל שימוש אחר שעל דעת הועדה המקומית משתלב בסביבה הקרובה פארק + ספורט עירוני.

שימושים אסורים: אולם שמחות, דיסקוטק, חנויות נפרדות לאטלז, דגים וירקות.

ב. תחנת דלק.

12. זכויות הבניה

באזור מסחרי

- הבניה תעשה בשתי קומות מעל הקרקע בתוספת שתי קומות חניה מתחת לקרקע.
- הבניה תהיה מעל הקרקע 1000 מ"ר בכל קומה שטח עיקרי בתוספת 300 מ"ר שטח שרות בכל קומה.
- בקומת קרקע תותר הקמת גלריה בשטח של 400 מ"ר בתוספת 300 מ"ר שטח שרות.
- שטח התכסית למבנה יהיה 1,300 מ"ר (עיקרי + שרות). שטח הגגון הקיים של תחנת הדלק ~~אוסף~~ לתכסית. X
- הבניה תהיה בשתי קומות מתחת לקרקע - 3500 מ"ר בקומה עבור חניה ושרותי עזר טכניים, סה"כ 7000 מ"ר.
- בהתאם לת.ב.ע. רע/במ/2001 תוקם במגרש תחנת תידלוק.
- גובה המבנה לא יעבור 15 מ' עבור 2 הקומות, בתוספת 6 מ' עבור מעלית, חדר מכונות ומתקני מיזוג אויר על הגג.
- חומר הגמר - חומר עמיד כגון: אבן נסורה, שיש, זכוכית, אלומיניום, בטון גלוי, גרנוליט.
- השתלבות המבנה בסביבה - למבנה חייבת להיות חזית אסתטית מיוחדת מכל צדדיו, הן כלפי הכביש והן כלפי הפארק.

בשטח פרטי פתוח

- תאסר כל בניה מעל הקרקע.
- תותר הקמת רמפת כניסה ורמפת יציאה מחניון תת-קרקעי.

13. לוח האזורים

| הערות | קווי בנין | | | גובה הבנין | שטח בניה | | גודל מגרש מינ' במ"ר | צבע האזור | האיזור | |
|---|-------------------|-------------------|--------|---------------------------|------------------------------|--|---|-----------|--------------------|---------------|
| | אחורי | צדדי | חזית | | שטח שרות | | | | | |
| | | | | | מתחת הקרקע | מעל הקרקע | | | | |
| * | 5 מ' תכנית הבינוי | 5 מ' תוכנית בינוי | 5 מ' | 15 מ' עבור 2 קומות בתוספת | 3500 מ"ר בקומה סה"כ 7000 מ"ר | 300 מ"ר בכל אחת מהקומות וכן 300 מ"ר בקומת גג סה"כ 1200 מ"ר | 1000 מ"ר בקומה סה"כ 2000 מ"ר בתוספת 400 מ"ר עבור גלריה בקומת הקרקע סה"כ 2,400 מ"ר | 5456 | אפור | מסחרי |
| תותר מעל הקרקע חניה וגינון רמפת ירידה לחניון ורמפת עליה מהחניון | 0 חניה | 0 מרתף | 0 עבור | ---- | 500 מ"ר בקומה 1000 מ"ר | תאסר בניה מעל הקרקע | תאסר בניה מעל הקרקע | 2500 | ירוק מוחתם קו ירוק | שטח פרטי פתוח |

- * גודל מקסימלי של חנות סופרמרקט יהיה 50% משטח הקומה.
- * קומת קרקע מיועדת למסחר קומה א' מיועדת למשרדים.

14. תוכניות קיימות

הוראות תוכניות קיימות רע/במ/2001 יחולו על שטח תוכנית זאת, אולם במידה ויש סתירה בין תוכניות זאת ובין תוכניות קיימות תהינה תוכנית זו עדיפות.

15. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

16. חניה

החניה תבוצע בשטח המגרש עצמו בהתאם לתקן החניה המפורט בנספח התנועה, המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התוכנית.

17. פיתוח

א. פתוח המגרש בהתאם לתכנית, הפיתוח שתערך על ידי בעלי הקרקע ותאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

ב. תכנית הפיתוח תכלול פירוט החנויות המדרכות וריצופן גדרות וקירות תומכים, פנסי תאורה, שילוט וריהוט הרחובות והרחבות, אביזרי נוי, משחקים נטיעות וגינון, קווי חשמל תאורה, טלפון, אנסטלציה סניטרית ומים, מתקני אשפה, תכנית הפיתוח תערך על רקע מפת מדידה מצבית.

ג. תכנית הפיתוח תוגש לאישור תוך ארבע חודשים מיום אישור התכנית.

18. קביעת הוראות איכות הסביבה

הגבלות בנושא איכות הסביבה במגרש - יוטלו הגבלות פיתוח ושימוש בהתאם לקריטריונים סביבתיים כדלקמן:

א. חומרים מסוכנים

יאסר שימוש מכל סוג שהוא "החומר מסוכן" המוגדר כחומר רעיל, נפיץ, נדיף, מעכל וכיו"ב - שהוא בעל מספר אות, בכל מצב צבירה אי שימוש לרבות אחסנה, שינוע, יצירת פסולות או פליטות של חומרים כנ"ל.

ב. איכות אויר

אנרגיה מותרת - חשמל, גז, נפט, סולר, אנרגיה סולרית.

ג. רעש

עמידה במפלסי רעש המותרים בחוק לאיזור לשעות היום והלילה.

ד. מפגעים סביבתיים

יידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת מפגעים סביבתיים מכל סוג שהוא שיבטיחו רמה גבוהה של איכות הסביבה.

ה. בהכנת הנספח הסביבתי בשלב היתר הבניה יש לשים דגש מיוחד על הנושאים הבאים:

(1) ממערב לפרוייקט קיימים כיום שטחים הקלאיים אך בעתיד מתוכננים שם מגורים - בתכנון המפורט יש להתחשב בעובדה זו מבחינת מיקום עסקי האוכל במבנה המסחרי ושעות פעילות.

(2) יש להציג אמצעים למניעת רעש מתחבורה שתגיע למקום ורעש מהפרוייקט עצמו כלפי סביבת המגורים הקרובה.

(3) יש להציג אמצעים למניעת זיהום אויר בחניונים התת קרקעיים ומבתי האוכל ומעסקים בעלי פוטנציאל פליטת ריחות וזיהומי אויר אחרים.

(4) בתכנון המבנה יילקחו בחשבון פתרונות להוצאת אויר מזוהם ושפכים של בתי אוכל בכל שטחי המבנה, המיועדים להשכרה, או לחילופין יוגבל שטח המבנה המיועד להשכרה לבתי אוכל, ורק בו יתוכננו התשתיות הנדרשות.

ו. פסולת מוצקה: במידה וחדר אצירת הפסולת ישמש גם את תחנת הדלק קיימת, הוא יותאם לדרישות הפסולת מתחנת דלק.

19. הנחיות עיצוב

- לתשריט מצורף נספח בינוי ונספח פיתוח סביבתי. הפיתוח הסביבתי מבוסס על נטיעות ושתילה גושית כלפי הגבול הדרומי והמזרחי, כלפי הפארק ושטח הספורט.

- המבנה יעוצב כך שגם תחנת הדלק תשולב עם המבנה ולכל חזיתות המבנה ינתן טיפול כאילו כל חזית הינה חזית קדמית.

- חומרי גמר המבנה, חומרי גמר רציפי חוץ המבנה, הגדרות וכו', ישולבו בפארק הקיים ומתקניו. הבנין יתוכנן כמבנה הממוקם בפארק קיים והעתיד להשתלב בתוכו כיחידה תכנונית אחת.

יוסי מייסד סניקין
אדריכלים ובוגרי תוכנית סניקין

חתימת המתכנן

חתימת בעלי הקרקע

ד"ר ל"ה קרן תלמידי וינסטראלית סניקין

חתימת היוזם

תאריך

| | |
|--------------------------------------|----------------------|
| מסמך זה נכנס לתוקף מיום תאריך חתימתו | |
| תאריך: | 11.07.2004 ה' |
| מסמך מס': | 960016 מיום 22.07.96 |
| לחלק: | בפני ועדה מחוזת |
| יחיד: | יחיד 2 |