

20/7/99

4-1149

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי רעננה

תכנית מתאר עם הוראות כמפורטת מס' רע / 2005 ד'

שינוי לתכנית מתאר מס' רע / במ / 2005

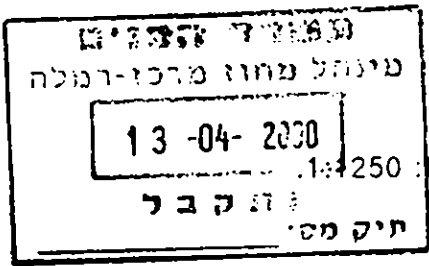
9

1. נפה: פתח תקוה

2. עיר: רעננה

3. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר עם הוראות כמפורטת מס' רע / 2005 ד'. שינוי לתכנית מתאר מס' רע / במ / 2005.

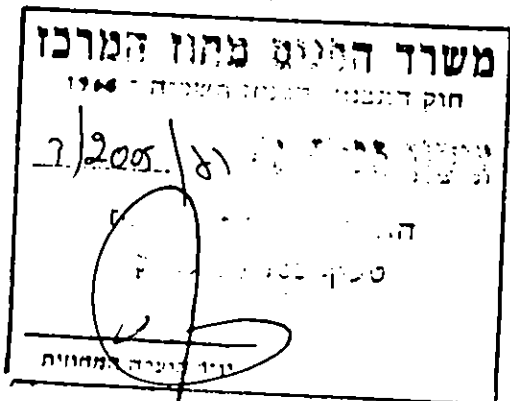
4. שטח התכנית: 44,910.0 מ"ר



- 5. מסמכי התכנית: (1) תשריט ערוך בקנ"מ: 1:250
- (2) דפי הוראות (9).
- (3) נספח בינוי מנחה בלבד בקנ"מ: 1:250.
- (4) נספח תנועה.
- (5) דו"ח אקוסטי וסביבתי.

6. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה. בתשריט המצורף לתכנית (להלן: התשריט).

7. רחובות: בצפון רחוב הפרחים, בדרום כביש 531, במערב רח' ירושלים.



8. גושים וחלקות: גוש 7651 חלקה 41

9. יזם התכנית: ש. סטרוד חב' לבנין בע"מ - רח' אחזה 117, רעננה
טלפון: 09-77142464
- אפשטיין - שלי בע"מ - מגדל החשמונאים
אפשטיין - לביא בע"מ - רח' החשמונאים 100, ת"א
טלפון: 03-5626987
10. עורך התכנית: גבי לוי - גל אדריכלים - רח' אחזה 198, רעננה
טלפון: 09-7717863
11. בעלי הקרקע: בעלים שונים מיוצגים בייפוי כח
ע"י עו"ד וולצקי - בושנסקי, תל-אביב.
12. מטרת התכנית: א. הרחבת כביש מס' 531.
ב. קביעת זכויות בניה.
ג. קביעת בינוי ועיצוב ארכיטקטוני מנחים בלבד.
ד. קביעת קווי בנין.
ה. ביטול שטח פרטי פתוח.
ו. קביעת הוראות לאיכות הסביבה לרבות פגיעה
והגנה מפני רעש תחבורה כולל מדרך מס' 531
כפי סימונה בתוכנית מח/54 ד'.
13. יחס לתכנית מתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר
מס' רע/במ/2005 ו- רע/1/292'א על תיקוניה זאת בנוסף
להוראות שבתכנית זו. במידה והוראות תכנית זו סותרות
את הוראות תכנית המתאר, תקבענה הוראות תכנית זו.
14. בינוי מנחה
- בינוי המסומן בתשריט ובנספחים, מהווה חלק בלתי נפרד ממנו - כמנחה
בלבד. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים בבינוי המנחה - כתוצאה
מהתאמה לתכנון מפורט - בתנאי שישמרו המגמה הכללית ואופי התכנית.

טבלת זכויות בניה .15

טבלת זכויות בניה - מצב קיים

שטחי שירות		שטח עיקרי יעוד: מגורים מיוחד
תת קרקעי כולל חניה + מתקנים טכניים	על קרקעי	
100%	20%	70%

טבלת זכויות בניה - מצב מוצע

שטחי שירות במ"ר		שטחים עיקריים במ"ר		מפלס
תת קרקעי כולל חניה ומתקנים טכניים	על קרקעי	שטחים לשימוש דיירי הבניינים	יעוד: מגורים מיוחד	
				-1
8060.0	-	-	980.0	0
8053.0	735.0	300.0	1892.0	1
	1142.0	300.0	2004.0	2
	896.0		1872.0	3
	828.0		2070.0	4
	824.0		2070.0	5
	824.0		2070.0	6
	824.0		2070.0	7
	824.0		2266.0	8
	382.0			9
	342.0			
		600.0	17,294.0	סה"כ
16,113.00	7,621.00	17,894.00		
100%	47.3%	111.5%		% בניה

הערות

- א. שטח ממוצע של הדירות יהיה כ- 64.5 מ"ר שטח עיקרי ולא יפחת מ- 45.0 מ"ר שטח עיקרי.
- ב. במפלס תת קרקעי ניתן יהיה למקם מתקנים טכניים, אחסנה וכיו"ב, ומועדון כושר עד 400 מ"ר בנוסף לשטחים העיקריים.
- ג. השטחים העיקריים יכללו גם שטחים לשימוש דיירי הבניינים - כגון מסחר לשימוש הדיירים, מספרה, ספריה, משרד לחברת אחזקה וכ"ו. ניתן להעביר שטחים מקומה לקומה - עד 12%.
- ה. ניתן לקרות מעל הבריכה ומעל מתקנים נלווים לבריכה כגון שירותים, מלתחות, חדר מכוונת ושטחי שירות, בנוסף לשטחים הקיימים.
- ו. ניתן לתכנן חניה במפלס תת-קרקעי נוסף - במסגרת פתרון לחניה בלבד.
- ז. תותר בליטת מרפסות, מסתורי כביסה וחדרים טכניים מעבר לקוי בניין - עד 1.0 מטר וכמו-כן תותר הקמת חדר אשפה ושנאים עד לקו גבול המגרש.
- ח. שטחים עיקריים יכולים להיות גם במפלסים תת קרקעיים.
- ט. השטחים לקירוי מגונן מעל החניות לא יכללו במנין השטחים.
- י. ניתן יהיה להעביר את זכויות הבנייה מהמבנה המרכזי למבנים אחרים - במסגרת תוכנית בינוי - באישור הועדה המקומית ובכפוף לאישור מינהל התעופה האזרחית.

שימושים ותכליות .16

- א. מגורים.
- ב. שטחים מסחריים המיועדים לשימוש דיירי הבניינים.
- ג. שטחים לפעילות כללית כגון: חוגים, מועדונים, ספריה, בית כנסת, קפטריה, וסיפריה וכד"ו.
- ד. שטחים למשרד ניהול ואחזקה.

17. חברת אחזקה

היזם מתחייב להקים חברת אחזקה וניהול לפרוייקט. לא תינתן תעודת גמר ו/או אישור איכלוס הבניינים, בטרם תוקם ותיפעל חברת אחזקה וניהול.

18. עיצוב וגימור

חומרי הציפוי החיצוניים של המבנים יהיו קשיחים ועמידים. החומרים המותרים לציפוי יהיו: פסיפס, אבן, אלומיניום, זכוכית, בטון מוחלק צבוע בצבע עמיד וכיו"ב.

19. חניה

א. החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983, וכפי שיעודכנו מעת לעת, אך לא פחות מהמוצע בנספח התנועה. פריקה וטעינה יהיו בתחום המגרש בלבד וע"פ נספח התנועה.

ב. 70% מהחניה הנדרשת ע"פ התקן תהיה תת-קרקעית או מקורה עם מפלס מגוון מעליה.

20. תוכנית פיתוח

א. ינתן היתר בניה, לאחר הגשת תוכנית פיתוח, שתאושר ע"י מהנדס העירייה. תוכנית הפיתוח תכלול, פתרון חניה, מתקני ניקוח, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, שבילים ושטחי גינון. הדופן הפונה לדרך 531 ולרחוב ירושלים תהיה מדורגת ומגוננת. לא תותר בניית קירות תמך בגבה העולה על 2° מטר.

ב. תנאי להיתר הבניה הוא הגשת תוכנית פיתוח נופית - באישור מהנדס הועדה המקומית.

- ג. פריקה וטעינה לפרוייקט יהיו בתחומי המגרש בלבד.
- ד. החזית לרמפה העולה לרחוב ירושלים תתוכנן בסרסות ובשילוב עם מיגונים אקוסטיים.

21. הוראות לאיכות סביבה, לרבות מניעת רעש ותחבורה

א. יוכן נספח סביבתי אקוסטי על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה בו יפורטו האמצעים אותם יש לנקוט כדי להבטיח איכות סביבה נאותה בתחום התכנית.

ב. אמצעי המיגון האקוסטי שיינקטו במסגרת תוכנית זו יהיו על פי הנספח הסביבתי, ובאישורו של המשרד לאיכות הסביבה, ויבטיחו הגנה מרעש תחבורה לרבות רעש שמקורו מדרך 531 הכלולה בתוכנית מח/54 ד'. תכנון אמצעים אלה ייעשה בהתחשב בנפחי התנועה, הרכבה ומהירותה העתידיים והחזויים לשנת 2010 לפחות. תכנון אמצעי המיגון ייעשה כך שיבטיח כי מפלסי הרעש בשעת השיא (בהתחשב בדרך 531) לא יעלו על 64 דציבל בחזית מבני מגורים, לפחות ב-2 הקומות התחתונות.

ג. עבור מבני מגורים הנמצאים בטווח של עד 100 מ' מגבול תוכנית בתוך מח/54 ד' בתחום מחוז מרכז יינתן מיגון אקוסטי נוסף במסגרת מעטפת המבנים כך שמפלסי הרעש בתוך המבנים (עם פתחים סגורים לכיוון דרך 531) לא יעלו של LEQ 40DB בשעת שיא. הצורך במרכיבי המיגון האקוסטי במעטפת המבנים ותכנונם יהיו על פי תכנון מפורט וחישובים שייערכו על ידי היועץ לאקוסטיקה ואשר יאושרו על ידי המשרד לאיכות הסביבה.

ד. אישור המשרד לאיכות הסביבה לתכנון המפורט האקוסטי של מבנים כנ"ל יהיה תנאי למתן היתר בנייה למבנים אלה.

לא יינתן אישור לאיכלוס מבני מגורים (תעודת גמר לפי תקנה 21 ג' לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970) אלא לאחר שננקטו כל האמצעים המתאימים להגנה אקוסטית מפני רעש תחבורה כמפורט לעיל בסעיפים 2, 3.

לקראת איכלוס המבנים תתבצע ע"י יזם התוכנית בדיקות רעש בשעות שיא במבנים מייצגים בהשתתפות נציג המשרד לאכ"ס. במידה ומפלטי הרעש אינם עומדים בקריטריונים האקוסטיים שנקבעו בסעיף 1 ו- 2 לעיל תתבצע ע"י יזם התוכנית התאמה לקריטריונים אלה.

אחריות: כל אמצעי המיגון בתוך המגרש המפורטים בנספח הסביבתי ובסעיף 21 - לעיל יתוכננו ויבוצעו באחריות ובמימון יזם התוכנית והחברה שתיבחר לפיתוח ולבנייה כולם יחד וכל אחד לחוד. כל האמור לעיל כפוף לתקנון מח / 54 ד לדרך 531.

פסולת .22

דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים וחזותיים. יידרשו מתקנים יעודיים לחומרים ברי מיחזור, הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה.

מתקנים הנדסיים .23

יינתן תיאור מפורט של מתקנים הנדסיים, שטחים לתפעול המבנים וחדרי מכונות לסוגיהם השונים: גנרטור, מערכות אוורור ומיזוג אויר, חדר טרנספורמטור וכיו"ב. תחולנה הוראות המגדירות את המתקנים התברואתיים בתקנות תבע רע/במ/2005.

היסל השבחה .24

הועדה המקומית תגבה היסל השבחה בהתאם לחוק.

25. זמן ביצוע

תחילת ביצוע תכנית תוך 5 שנים מיום אישורה.

26. היתר

תנאי להיתר בניה לבניין המרכזי הדרומי הוא אישור תוכנית למתן תוקף לדרך 531.

חתימות

ש. סטרוד חב' לבנין בע"מ
 אפשטיין - שלי בניה לבנין בע"מ
 לביא אפשטיין בע"מ
 אפשטיין - לביא בע"מ

יזם התכנית:

גל אדריכלים
 גבי לוי רש"מ מס' 05620
 אדריכל ומתכנן ערים
 (ג.א.א.)

גבי לוי - גל אדריכלים

עורך התכנית:

בעלים שונים מיוצגים ביפוי כח

בעלי הקרקע:

אלי וולצקי, עו"ד
 החשמונאים 100 ת"א
 מ.ר. 13209

ע"י עו"ד וולצקי - בושנסקי, תל-אביב

הוק הוצמון והצגה תשס"ה 1985	
תעדה משנה לחכונן ולבניה דעגנה	
תכניה	ר.ע. 2005/ד
מיסדה מס'	98.009 מיוב. 25.05.98
החלט	
המאליץ בפני ועדה מחמית	
כזכור	יושב הו"ס