

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי רעננה
תכנית מתאר עם הוראות כמפורטת מסי רע/ 1/ 299 א'
איחוד בהסכמת הבעלים עפ"י סעיף ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965
שינוי לתכניות מתאר מסי רע/ 1/ 299

משרד הפנים
מחוז מרכז
21-10-2004
נתקבל
תיק מס':

1. המחוז: המרכז
נבדק וניתן להפקיד לאשר
החלטת הועדה המחוזית ~~מס' 104/04~~ מיום ~~7.12.04~~ ~~מס' 104/04~~ (106)
אדרי' גורן דרוקמן 8.12.04
מתכנן מחוז המרכז תאריך
מתכנת המחוז

3. המקום: רעננה, פינת הרחובות אחוזה ולוי אשכול ופינת הרחובות מ. (מוטה) גור
וביאליק גוש 6586 חלקות 851, 850, 852

- 4. בעלי הקרקע: עובדיה אליהו ת.ז. 049767247 רח' גורדון 11 רעננה טל. 050-236344
דימנט צבי ת.ז. 0748748 רח' רמב"ם 20 רעננה טל. 09-7432831
לנצ'נר ברוך ת.ז. 003785102 רח' ששת הימים 42 כפר-סבא
טל. 054-421055
טמיר בנימין ת.ז. 050086511 רח' אחוזה 98 רעננה טל. 09-7445593
טמיר צילה ת.ז. 051701027 רח' אחוזה 98 רעננה טל. 09-7445593
לחוביץ מרדכי ת.ז. 51024446 רח' אחוזה 68 רעננה טל. 09-7445590
שושנה לוי ת.ז. 007822786 רח' ויצמן 13 תל-אביב טל. 03-5465233
יקיר אפרים לוי ת.ז. 5389701
הדסה רוחמה לוי ת.ז. 5524924

יוזם התכנית: עובדיה אליהו ת.ז. 049767247 רח' גורדון 11 רעננה טל. 050-236344

המתכנן: אברהם שמר אדריכל ת.ז. 0115422, מסי רשיון: 011514
רח' יהודה הלוי 68 רעננה טל. 09-7712129

5. שטח התכנית: 2.142 דונם

6. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר עם הוראות כמפורטת רע/ 1/ 299 א'
איחוד בהסכמת הבעלים עפ"י סעיף ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.
התכנית מהווה שינוי לתכניות מתאר רע/ 1/ 299.

משרד הפנים
מחוז המרכז
הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה
ביום
י"ד ה'תשס"ה
מנהל המחוז

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
אישור תכנית מסי רע/ 1/ 299 א'
הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה החליטה
ביום 20.9.04 לאשר את התוכנית
מנהל התכנון

7. תלות: הוראות תכנית זו תחולנה על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף.

8. מסמכי התכנית: 7 דפי תקנון, תשריט בק.מ. 1:250, 1:5000, 1:10.000, הכולל נספח בינוי וחניה בק.מ. 1:250. כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

9. הוראות תכניות: על תכנית זו יחולו הוראות תכנית מס' רע 1/299, רע/2000 ורע/1/292 א' למעט ההוראות שישונו במפורש בתכנית זו.

10. מטרת התכנית:

- א. קביעת זכויות בניה למסחר ומגורים.
- ב. קביעת מספר יחידות דיור סה"כ 56 יחידות דיור.
- ג. קביעת בינוי.
- ד. ביטול חלק מש.פ.פ. ושינוי ייעודו לאזור מסחרי משרדים ומגורים.
- ה. איחוד חלקות 850 ו-852 (מגרש 2001 החדש) בהסכמת הבעלים עפ"י סעיף ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.
- ו. קביעת קווי בניין.

11. הוראות בניה וזכויות בניה:

א. זכויות הבניה, שטחים עיקריים ושטחי שירות ע"פ הטבלאות הבאות:
מצב קיים

קווי בניין			מס. יח"ד	מס. קומות	שטחי שרות		אחוזי בניה מרביים			שטח החלקה בדונם	מס. חלקה	צבע אזור בתשריט	אזור	
אחורי	צדי	קדמי			תת קרקעי	על קרקעי	מסחר	משרדים מגורים	סה"כ					
														ע"פ רע/299
"	"	"	-	"	"	"	"	"	"	"	0.466	852	"	"
"	"	"	-	"	"	"	"	"	"	"	1.147	851	"	"

מצב מוצע

קווי בניין	מ.ס. יחיד	מ.ס. קומות	שטחי שרות		שטח עיקרי במטרים מעל מפלס הכניסה+אחוזי בנייה			שטח המגרש המוצע בדונם	מ.ס. מגרש מוצע בדונם	שטח החלקה בדונם	מ.ס. חלקה	צבע אזור בתשריט	אזור
			מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	סה"כ	מגורים	מסחר						
לרח' אחוזה-0	28	קרקע	2 מרתפי חניה בשטח המגרש +מרתף אחסנה ושרות למסחר ומגורים	42	2089	1791	298	0.995	2001	0.529	850	פסים אפורים אופקיים על גבי צבע אפור	מסחרי משרדים ומגורים
לרח' לוי אשכול-3 מ' לרח' מוטה גור 3 מ'		7+			210%	180%	30%			0.466	852	"	"
לרח' אחוזה-0	28	"	"	42	2408	2064	344	1.147	2002	1.147	851	"	"
לרח' ביאליק-4.5 מ' לרח' מוטה גור 3 מ'					210%	180%	30%						
	56				4497	3855	642	2.142	סה"כ				

- ב. שטחי השרות יכללו: מרחבים מוגנים, מרחבים מוגנים דירתיים בשטח עד 8.5 מ"ר ליח"ד. מתקנים ומערכות טכניות, מבואות וח. מדרגות משותפים, ח. אשפה, ח. בלוני גז, מחסנים ומחסני דיירים (לכל דירה יוקצה מחסן דירתי בשטח עד 5 מ"ר) לא ניתן לאחד מחסנים ולא יוצמד יותר ממחסן אחד לדירה.
- ג. מרפסות ללא גג אינן כלולות בשטחים העיקריים ובשטחי שירות.
- ד. תותר הבלטת גגון עד 2.50 מ' מהבניין.
- ה. תינתן זכות מעבר בין מגרש 2001 ומגרש 2002 בקומות המרתפים ובקומת קרקע.
- ו. ניתן יהיה לקבל היתר לכל מגרש בנפרד:
- שלב א': הקמת הבנין במגרש 2001 וביצוע תא פריקה וטעינה.
- שלב ב': הקמת בנין במגרש 2002 תוך הקפדה על התאמת העיצוב עם שלב א' ויצירת מבנה בעל אחיזות ארכיטקטונית.
- ז. יותרו שטחי שרות עבור המגורים והמסחר במפלס מרתף אחסנה עליון.
- ח. תותר חניה תת-קרקעית בגבולות המגרשים.
- ט. שטח ארקדה מעל מדרכה המשמשת למעבר הציבור לא ייכלל בשטחי השרות.

י. לא יותר חיבור פיזי בין מחסן לחנות. שטח אחסנה מכסימלי למסחר-20% משטח עיקרי

12. תכנית בינוי: הבינוי המופיע בתשריטת הנו מנחה בלבד וניתן לשינוי בתנאי שיישמרו מגמת התכנון וקווי בניין.

13. רישום זיקת הנאה בארקדות ובמעברים מקורים: תירשם זיקת הנאה למעבר הציבור בארקדות ובמעברים מקורים.

14. שימושים ותכליות:

א. **מסחר**: חנויות, שימושים מסחריים, בנקים, בתי קפה, מסעדות, מרפאות, משרדים וכיו"ב.

לא יותר שימוש מסחרי שיש בו, לדעת הוועדה המקומית משום מטרד ו/או פגיעה באיכות החיים של דיירי הבניין או הסביבה. ייאסר שימוש לחנות בשר, דגים וירקות, לאולם שמחות, דיסקוטק, שימוש/אחסון/ייצור חומרים מסוכנים, עסקים עם תהליך רטוב, מילוי/דילול/ערבוב צבעים, בישול בכמות תעשייתית (מעל 500 מנות ליום) ייצור קוסמטיקה.

ב. **מגורים**: תתאפשר בניית 28 יח"ד במגרש מס' 2001 ו-28 יח"ד במגרש 2002-סה"כ 56 יח"ד, עפ"י תכנית הבינוי וזכויות הבנייה שיקבעו בתכנית זו.

15. עיצוב וגימור:

א. הארקדות ומעברים מקורים מחייבים, הם יהיו לפי המסומן בנספח הבינוי, ושטחם ייכלל בשטחי השרות.

ב. בבקשה להיתר בנייה יסומנו בחזיתות כל חומרי הגמר ויאושרו ע"י מהנדס העיר.

ג. חומרי הגמר יהיו קשים ועמידים כגון: זכוכית, אלומיניום, אבן נסורה וכיוצ"ב.

ד. השילוט בכל המבנה יהיה אחיד ומקומו יהיה מעל חלונות הראווה ו/או תלוי מן הארקדות בגובה אחיד.

16. אנטנות טלוויזיה: על כל מבנה תבוצע אנטנת טלוויזיה אחת ו/או צלחת קליטה אחת. אין להתקין אנטנות או מוקד שידור לתקשורת סלולרית.

17. קולטי שמש: קולטי שמש יתוכננו כחלק אינטגרלי ארכיטקטוני של גג המבנים הגבוהים.

18. חניה:

- א. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בנייה ובכל מקרה לא פחות מהמפורט בנספח המצורף לתכנית.
- ב. התכנון המפורט של החניונים והגישות אליהם יאושרו ע"י מהנדס העירייה.
- ג. תרשם זכות מעבר חופשי בין מרתפי החניה במגרשים 2001 ו-2002.

19. בעלי הקרקע ו/או היזמים חייבים להקים ולהפעיל חברת אחזקה אשר תהיה אחראית לתפעול ואחזקה של כל המערכות (מיזוג אוויר, חשמל, סניטציה, סידורי חניה וכו') וכן אחראית לניקיון ותחזוקה שוטפת של המבנים. הוועדה המקומית רשאית לסרב מתן אישורים לפי סעיף 157 א' לחוק כל עוד לא הוכח בפניה כי הוקמה והופעלה חברת אחזקה כאמור.

20. הוראות איכות הסביבה: יוטלו במגרש הגבלות פיתוח ושימוש בהתאם לקריטריונים סביבתיים כדלקמן:

- א. חומרים מסוכנים – ייאסר שימוש מכל סוג שהוא "חומר מסוכן" המוגדר כחומר רעיל, נפיץ, נדיף, מעכל וכיו"ב – שהוא בעל מספר או"ם, בהתאם לכמויות הנדרשות לדווח עפ"י תקנות החומרים (סיווג ופטור) התשנ"ד – 1994 של המשרד לאיכות הסביבה – בכל מצב צבירה או שימוש לרבות אחסנה, שינוע, יצירת פסולת או פליטות של חומרים כני"ל.
- ב. אנרגיה מותרת – חשמל, גז, נפט, אנרגיה סולרית.
- ג. רעש – עמידה במפלסי רעש המותרים בחוק לאזור, לשעות היום והלילה.
- ד. פסולת – הפרדת קרטון, פסולת ביתית או פסולת אחרת למחזור, הצבת אמצעי אצירת פסולת מוצקה והכנה לדחיסת קרטונים. אוורור חדרי אצירת הפסולת.
- ה. מפגעים סביבתיים – יידרשו אמצעים טכנולוגיים תקינים למניעת מפגעים סביבתיים מכל סוג שהוא, שיבטיחו רמה גבוהה של איכות הסביבה.
- ו. בשלב היתרי הבנייה – יש להגיש ליחידה האזורית, על פי הנחיותיה, חוות דעת סביבתית עבור כל בניין במתחם, לאישורה.

בהכנת הנספח הסביבתי יש לשים דגש בין היתר על הנושאים
הבאים :

1. הצגת אמצעים למניעת רעש מהפרויקט עצמו כלפי סביבת המגורים ובנייני הציבור הקרובים.
2. הצגת אמצעים למניעת זיהום אוויר בחניונים התת קרקעיים, מבתי אוכל ומעסקים בעלי פוטנציאל פליטת ריחות וזיהומי אוויר אחרים.
3. חיבור שפכי בתי האוכל למפריד שומן, כשלב מקדים להורמתם למערכת הביוב העירונית.
4. עמידה בהנחיות לתפעול אתרי בנייה מבחינת רעש, פסולת, ניקוז, בטיחות, חזות ותברואה.

21. מבנים להריסה: תנאי להיתר בנייה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה, היתר יתקבל לאחר פינוי והריסת כל המבנים המסומנים בתשריט המתייחסים לאותו מגרש, לרבות המבנים בשטח שהופרש לצורכי ציבור. ההוצאות הכספיות עבור הפינוי וההריסה יחולו על מבקשי היתר הבנייה.

22. תכנית פיתוח: אלא יינתן היתר בנייה אלא אם תוגש תכנית פיתוח ותאושר ע"י מהנדס העירייה. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, רמפות ירידה ועליה, פתרון לפריקה וטעינה, אינסטלציה סניטרית, מים, ניקוזים, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים, שטח מגונן, נטיעות וכו'.

- ב. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה (רח' אחוזה) אלא לאחר תאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה.
- ג. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה.

23. זמן ביצוע: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

24. היטל השבתה: ישולם כחוק.

25. תשלום הוצאות הכנת התכנית:

- א. הוצאות הכנת התכנית תחולקנה בין בעלי הנכסים בהתאם ליחס ערך זכויות הבנייה היחסי של כל נכס לגבי זכויות כלל הנכסים בשטחי התכנית.
- ב. הוצאות אלו ישולמו למתכננים לפני מתן היתר לכל נכס.

בעלי הקרקע :

חתימות

עובדיה אליהו ת.ז. 049767247 רח' גורדון 11 רעננה טל. 050-236344 :

דימנט צבי ת.ז. 0748748 רח' רמב"ם 20 רעננה טל. 09-7432831 :

לחוביץ מרדכי ת.ז. 51024446 רח' אחוזה 68 רעננה טל. 09-7445590 :

טמיר בנימין ת.ז. 050086511 רח' אחוזה 98 רעננה טל. 09-7445593 :

טמיר צילה ת.ז. 051701027 רח' אחוזה 98 רעננה טל. 09-7445593 :

לנצינר ברוך ת.ז. 003785102 רח' ששת הימים 42 כפר-סבא טל. 054-421055 :

יוזם התכנית :

אברהם שמואל אדניכל
 יהודיק הלוי 68 רעננה
 09-7716485 טל. 05-7712129

המתכנן :