

רע/299/1ג'

תוכן העניינים

APIRION-KLEIN19

4	זיהוי וסיווג התכנית	.1
11	מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה	.2
13	טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית	.3
14	יעודי קרקע ושימושים	.4
15	טבלת זכויות והוראות בניה	.5
16	הוראות נוספות	.6
18	ביצוע התכנית	.7
19	אישורים וחתימות	.8

משרד הפנים
מחוז מרכז
 1.9.04.2009
נ ת ק ב ל
 תיק מס': _____

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
אישור תכנית מס' רע/299/1ג'
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 6.11.08, 1.2.09 לאשר את התוכנית
 מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

APIRION-KLEIN19

רע/1/299ג'

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965	משרד הפנים מחוז מרכז
	19 04. 2009
הוראות התכנית	כתקבל תיק מס':

תכנית מס' רע/1/299ג'

שינוי לתכנית קיימת רע/1/299 ע"י קביעת בינוי ושימושים. במיתחם הרחובות קזן-אחוזה-מוטה גור ברעננה.

המרכז

מחוז

רעננה

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת.

סוג התכנית

APIRION-KLEIN19

רע/1/299ג'

דברי הסבר לתכנית

התכנית עוסקת במיתחם הנמצא במ.ע.ר. של רעננה בין הרחובות קזן-אחוזתה- מוטה גור ומיתחם שכן.

לפי התכנית הקיימת, רע/1/299, אשר נעשתה בתחילת שנות ה-90, השטח מיועד למסחר ומשרדים בלבד, ללא מגורים. התכנית התיישנה עם הזמן, וכיום הבינוי, הייעוד וזכויות הבנייה אינם תואמים עוד את המגמות והדרישות העכשוויות.

ואומנם, בחלק גדול מהתכניות אושרו לא מכבר שינויים ברוח זו. (תכנית רע/1/299 א' ותכנית רע/1/299 ב').

התכנית המוצעת עוסקת בשינוי ייעוד ממסחר ומשרדים לייעוד מסחר, משרדים ומגורים.. כמו"כ התכנית מתקנת טעות בחישובי השטחים בתכנית רע/1/299.

השטח למסחר ומשרדים צריך להיות 2116 מ"ר בהתאם למפת המודד יאיר דווידובסקי אשר נערכה בהתאם למידות המגרשים המופיעות במפורש בתב"ע הנ"ל.

רע/1/299 ג'

תכנית מס': רע/1/299 ג'**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית		שינוי לתכנית קיימת רע/1/299, ע"י קביעת בינוי ושימושים במיתחם הרחובות קזן, אחוזה ומוטה גור ברעננה.
1.2 שטח התכנית		2270 מ"ר
1.3 מהדורות	שלב	בשלב מילוי תנאים למתן תוקף
	מספר מהדורה	2 בשלב מילוי תנאים למתן תוקף
	תאריך עדכון	30.3.09
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומי ברמה מפורטת
	סוג איחוד וחלוקה	איחוד חלקות בהסכמת כל הבעלים
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית	וועדה מחוזית
		תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

APIRION-KLEIN19

רע/1/299ג

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	רעננה
		קואורדינטה מערב מזרח – Y	קואורדינטות נ.צ.מ. של התכנית : מערב-מזרח 188930
		קואורדינטה דרום צפון – X	צפון-דרום 676190
1.5.2	תאור מקום		מתחם הנמצא בין הרחובות אחוזה קזן ומוטה גור ברעננה.
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	רעננה.
		התייחסות לתחום הרשות	התכנית נמצאת בחלק מתחום רשות מקומית רעננה
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב שכונה	רעננה
		רחוב	קזן
		מספר בית	2 (פינת אחוזה)

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6586	מוסדר	חלק	560,561	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

APIRION-KLEIN19

רע/1/299ג'

לא רלוונטי

1.5.6 גושים ישנים

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
2024, 2023	רע/1/299

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית
לא רלבנטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
2.9.93	4140		שינוי לתכנית	רע/1/299 שינוי לתכנית
8.11.90	3813		שינוי לתכנית	רע/2000
6.1.99	יפ. 4719		כפיפות	רע/292/א

APIRION-KLEIN19

רע/1/299ג'

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות		
		מספר תכנית מופקדת
		לא רלבנטי

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

APIRION-KLEIN19

רע/1/299 ג'

1.7

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		דן מאירי - אדריכל	26.6.07	1		1:250	מחייב	תשריט
		דן מאירי - אדריכל	19.9.07	1	-	1:250	מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים*	נספח בינוי
		מיקאל שניידר מהנדס אזרחי	19.9.07	1	-	1:250	כלל	נספח הנייה
		דן מאירי - אדריכל	19.9.07	חברת אחת	21	-	מחייב	הוראות התכנית

*הנתונים המחייבים בנספח הבינוי: גובה המבנה, מס' הקומות וקווי הבנייה, מקום חנייה תפעולית, דרך הגישה לפינוי אשפה מרחוב מוטה גור. כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
michelson@barak.net.il	7439082-09	2750002-052	7439093-09	אליעזר יפה 3, רעננה	ש. מיכלסון בע"מ 510500911	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	לא רלוונטי	

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
michelson@barak.net.il	7439082-09	2750002-052	7439093-09	אליעזר יפה 3, רעננה	ש. מיכלסון בע"מ 510500911	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	לא רלוונטי	

01/04/2009

עמוד 8 מתוך 21

APIRION-KLEIN19

רע/1/299

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלמון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
Klein- a@012.net.il	7446322-09	2492677-052	7427447-09	קזן 4 רעננה	לא רלוונטי	לא רלוונטי	003075231	לאה קליין	לא רלוונטי	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
Meimad- l@bezeqint.net	7411305-09	2544635-052	7411359-09	אחוזה 142 רעננה	מ.ג.מ.ד. מרוז יצחק-מאירי דן אדריכלים בע"מ 03-238083-51	07146	09600180	דן מאירי	אדריכל ומתכנן ערים	אדריכל
ydlis@ydlis.co.il	7674406-09	4250050-054	7670772-09	דפנה 8, הוד השרון	512880824	547	050251834	לאיר זוידובסקי	מודד	מודד
rotemapf@netvision.il	7664005-09	5339245-050	7664004-09	התעיש כ"ס 24, 24/ב	512716341	115444	025364811	ענת גלבע	אדריכל נוף	אדריכל נוף
rotemapf@netvision.il	7664005-09	5339245-09	7664004-09	התעיש כ"ס 24, 24/ב	512716341	054436	306319195	מלכאל שניידר	יועץ תנועה	יועץ תנועה

רע/1/299ג'

1.9 הגדרות בתכנית APIRION-KLEIN19

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

הגדרת מונח	מונח
כקומת מסד בתכנית זו הוגדר החלל הנמצא בצידו המזרחי במפלס רחוב קזן, בצידו המערבי בחלקו מתחת למפלס רחוב מוטה גור, בצד הצפוני גובל עם המסחר ובצידו הדרומי גובל עם רחוב מוטה גור	א. קומת מסד
דירות הנמצאות מעל קומת המסד ואשר חלק מגג קומת המסד משמש אותן כגינה/מרפסת גן לא מקורה.	ב. דירות גן
קומת המסחר הגובלת עם מדרכת רחוב אחוזה בצידו הצפוני של המבנה ועם רחוב קזן בחלק מצידו המזרחי של המבנה	ג. קומת קרקע

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

APIRION-KLEIN19

רע/1/299ג'

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

שינויי ייעוד ממסחר ומשרדים למסחר, משרדים ומגורים- 30 יחיד וקביעת זכויות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי ייעוד ממסחר/משרדים למסחר משרדים ומגורים וקביעת השימושים המותרים.

2.2.2 קביעת הוראות בניה:

- א. קביעת הצפיפות.
- ב. שינוי וקביעת מרווחי הבנייה (קווי בניין).
- ג. שינוי וקביעת גובה הבנינים.

2.2.3 קביעת הוראות לגבי שטח פרטי פתוח

2.2.4 הנחיות בניון.

2.2.5 הנחיות לעיצוב אדריכלי.

2.2.6 קביעת הוראות לפיתוח השטח.

2.2.7 קביעת הנחיות סביבתיות.

2.2.8 קביעת זכות מעבר לחניון תת-קרקעי.

2.2.9 תיקון טעות בחישוב שטחי המגרשים בתב"ע רע/1/299, השטח היה 1823 מ"ר ובתכנית זו השטח- 2116 מ"ר.

2.2.10 איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

APIRION-KLEIN19

רע/1/299ג'

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
מגרש 2023,2024 בתבע התקפה	-	2270 מ"ר		שטח התכנית – מ"ר
	30	30	-	מגורים – מספר יח"ד
	3362 מ"ר	3362 מ"ר	-	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
	-1951	500	2451	מסחר ומשרדים

APIRION-KLEIN19

רע/1/299ג'

3. טבלת יעודי קרקע ותוואי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
שטח פרטי פתוח (לפי סעיף 4.1.2 ב')	101B	101A	מגורים ומסחר
		1	דרך

הערה: על אף האמור בסעיף 1.7, במקרה של סתירה בין הייעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט, לבין המפורט בטבלה זו – יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

APIRION-KLEIN19

רע/1/299 ג'

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1 מגורים ומסחר:****4.1.1 שימושים:**

- א. מגורים
- ב. מסחר ומשרדים.
- ג. שטח פרטי פתוח
- ד. חניונים תת-קרקעיים.

4.1.2 הוראות:

- א. הוראות לגבי מסחר ומשרדים:
מסחר ומשרדים ייבנו רק בקומת הקרקע, בין היתר יתאפשר בקומה זו שילוב שרותים לרווחת הציבור כגון: משטרה, משמר אזרחי וכיו"ב. הקומות מעל קומה זו מיועדות למגורים בלבד. לא יותר שימוש מסחרי שיש בו לדעת הוועדה המקומית משום מטרה ואו פגיעה באיכות החיים של דיירי הבניין ואו הסביבה. ייאסר שימוש לחנויות בשר, דגים וירקות, אולמי שמחות, דיסקוטקים, שימוש/אחסון/ייצור חומרים מסוכנים, נקוי יבש, בישול בכמות תעשייתית, ייצור קוסמטיקה, כמו"כ לא יותר שימוש לחנויות מזון בשטח העולה על 100 מ"ר, כמו"כ, במידה ויוקם בית קפה, לא יעלה שטחו על 100 מ"ר.
- ב. הוראות לגבי שטח פרטי פתוח:
בשטחים המסומנים בתשריט כשטח פרטי פתוח. ניתן יהיה לבנות אלמנטים של פיתוח שטח כגון: חצרות אנגליים, ארובות איורור, רמפות, שבילים, גדרות, רחבות מרוצפות, תאי בקורת, ערוגות בנויות, אלמנטים בנויים לתשתית וכו'. מתחת למפלס הקרקע וכן במקומות המסומנים בנספח הבינוי, ניתן יהיה לבנות שטחי שרות בהתאם לנספח זה. כמו"כ ניתן יהיה בשטח הפרטי הפתוח לבנות גגונים וקולונדות להגנה מגשם ושמשי לשימוש הציבור.
- ג. עיצוב אדריכלי:
1. בבקשה להיתר יסומנו בחזיתות חומרי הגמר ויאושרו ע"י מהנדס הוועדה המקומית. חומרי הגמר יהיו קשיחים ועמידים כגון: אבן נסורה, אלומיניום, זכוכית וכיו"ב בכפוף לאישור המהנדס.
2. השילוט בקומת המסחר יהיה בהתאם להנחיות המהנדס. לא יותר שילוט חיצוני בקומות שמעל הקומה המסחרית.
3. קולטי שמש: יתוכננו באופן שישתלבו במבנה באישור מהנדס הוועדה.
4. הגגונים בחזית החנויות יהיו זיזיים וללא עמודי תמיכה.
- ד. פיתוח:
לצורך הוצאת היתר בנייה, תוכן תכנית פיתוח לכל שטח התכנית, כולל השטחים הפרטיים הפתוחים, שבילים, מדרכות, אדניות וכו', לאישור מהנדס הוועדה.
ה. ניקוז: תובטח החדרת מי נגר בתחום המגרש. (ראה סעיף 6.10.10).

4.2 דרך קיימת**4.2.1 שימושים: דרך**

APIRION-KLEIN19

רע"ל/1/299 ג'

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחוזי	קווי בניין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	מס' יח"ד	מס' יח"ד	סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה	שטחי בניה (מ"ר)			מפל הכניסה הקובעת	גודל מגרש/ מ"ר	מס' תא שטח	ייעוד	
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קדמי							מתחת	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					עיקרי שטות
				2	7 מעל למסחר	30	30	9242	עיקרי מגורים-159% מסחרי-24% סה"כ: 183%		3650	0	(1) 1700	מגורים: 3362 מסחר: 500	2116	101A	מגורים ומסחר
														154	2024		דרך

- (1) הערות לשטחי שרות:
- א. השטח מתחת לגגון/קולנדה במדרכה, יהיה בנוסף לשטחי השרות.
 - ב. מחסנים לדירות עד 6 מ"ר לדירה ובסה"כ 180 מ"ר, בקומת המסד.
 - ג. מחסנים לחנוניות בקומת המסד עד 200 מ"ר.
 - ד. בקומות המגורים יתאפשרו שטחי שרות למבואות, חדרי מדרגות וממד"ים בלבד.
 - ה. חללים טכניים על הגג עד 100 מ"ר בסה"כ.

רע/1/299
APIRION-KLEIN19

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי:

- 6.1.1 במרווחים שבין החזית המסחרית לבין הרחוב, תתאפשר בניית גגונים בהתאם למסומן בנספח הבינוי והנחיות מהנדס העיר, בהתאם לסעיף 4ד/4.1.2
- 6.1.2 בבקשה להיתר בנייה יסומנו בחזיתות חומרי הגמר ויאושרו ע"י מהנדס העיר. בהתאם לסעיף 1ד 4.1.2
- 6.1.3 צורת ומיקום השילוט יהיו בהתאם להנחיות מהנדס העיר. השילוט למסחר יהיה בקומה המסחרית בלבד.
- 6.1.4 מעקות החצר של הדירות על גג החזית המסחרית יהיו בנסיגה של 2.0 מ' לפחות מקו החזית המסחרית אל הכביש והם יהיו עשויים מזכוכית שקופה.

6.2 פיתוח סביבתי:

לפני מתן היתר בנייה תוכן ע"י אדריכל נוף תכנית פיתוח לכל שטח התכנית, אשר תאושר ע"י מהנדס העיר.

6.3 זכות מעבר:

תינתן זכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל לכניסה לחניון התת-קרקעי של חלקות 238,239, בהתאם למסומן בתשריט ובנספח הבינוי אשר תותנה בהשתתפות בהוצאות אחזקת מעבר.

6.4 חניה:

- 6.4.1 החניה תהיה על פי התקן הקיים בעיריית רעננה או בהתאם לתקן החניה התקף על פי החוק לפי המחמיר מביניהם ובהתאם לנספח הבינוי והחנייה. התכנון המפורט של החניון והגישה אליו תאושר ע"י מהנדס העיר. ניתן יהיה להצמיד חניות לדירות בלבד, ללא אפשרות הצמדה לשטחי המסחר.
- 6.4.2 יובטחו מקומות חנייה לכל דיירי הבניין (למגורים), ע"י הצמדת מקומות חנייה, תהיה הפרדה פיסית בין החניה למגורים לחניה למסחר, הכל בכפוף לאישור מהנדס העיר בעת מתן היתר הבניה, ובהתאם לנספח החנייה.
- 6.4.3 מקום לפריקה וטעינה למסחר יהיה ברחוב מוטה גור, כמצויין בנספח הבינוי או בדומה לו.

APIRION-KLEIN19

רע/1/299ג

6.5 אשפה:

יהיו חדרי אשפה נפרדים למסחר ולמגורים בהתאם למצויין בנספח הבינוי או בדומה לו. חדרי האשפה יתכוננו באופן שיאפשר פינויה מרחוב מוטה גור

6.6 אנטנות:

אנטנת טלוויזיה אחת ו/או צלחת קליטה אחת. לא יותקנו אנטנות שידור כולל אנטנות שידור סלולריות.

6.7 נגישות לנכים:

הבניין יהיה נגיש בהתאם לחוק.

6.8 מבנים להריסה:

הבנייה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה, תותנה בפינוי והריסת כל המבנים המסומנים בתשריט וסילוק כל ההריסות לאתר פסולת מוכר.

6.9 תשתיות:

התשתיות בשטח התכנית יהיו, , תת-קרקעיות בהתאם לאישור מהנדס העיר.

6.10 הוראות איכות הסביבה:

יוטלו במגרש הגבלות פיתוח ושימוש בהתאם לקריטריונים סביבתיים כדלקמן:

6.10.1 ייאסר שימוש מכל סוג שהוא "חומר מסוכן" המוגדר כחומר רעל, נפיץ, נדיף מאכל וכי' בהתאם לכמויות הנדרשות לדוח עפ"י תקנות החומרים (סיווג ופטור) התשנ"ד 1994 של המשרד לאיכות הסביבה – בכל מצב צבירה ו/או שימוש לרבות אחסנה, שינוע, יצירה של פסולות או פליטות של חומרים כנ"ל.

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

6.10.3 רעש: עמידה במפלסי רעש המותרים בחוק לאזור, לשעות היום והלילה. בעת מתן היתר בנייה ייקבע יועץ אקוסטי מוסמך אשר יתן את ההנחיות הדרושות לביצוע סעיף זה ולמניעת מטרדי רעש בהתאם לתקנות, הן לסביבה והן לדיירי הבניין.

6.10.4 פסולת: כתנאי להיתר בנייה, התחייבות לפינוי כל הפסולת בעת הבנייה לאתר פסולת מוכר.

6.10.5 מפגעים סביבתיים: יידרשו אמצעים טכנולוגיים תקינים למניעת מפגעים סביבתיים מכל סוג שהוא שיבטיחו רמה גבוהה של איכות הסביבה.

6.10.6 יינקטו אמצעים למניעת זיהום אוויר בחניונים התת-קרקעיים מבתי אוכל ומעסקים בעלי פוטנציאל פליטת ריחות וזיהומי אוויר אחרים. בעת מתן היתר בנייה יידרשו פתרונות שיתוכנו ע"י יועץ איוורור מוסמך.

6.10.7 בתכנון המבנה יילקחו בחשבון הפתרונות להוצאת אוויר מזוהם ושפכים של בתי אוכל בכל שטחי המבנה או לחילופין יוגבל שטח המבנה המיועד להשכרה לבתי אוכל, ורק בו יתוכנו התשתיות הנדרשות.

APIRION-KLEIN19

רע/1/299ג'

- 6.10.8 חיבור שפכי בתי האוכל למפריד שומן בשלב מקדים להזרמתם למערכת הביוב העירונית.
- 6.10.9 הבנייה תעמוד בהנחיות לתפעול אתרי בנייה מבחינת רעש, פסולת, ניקוז, בטיחות, חזות ותברואה.
- 6.10.10 תובטח החדרת מי הנגר העילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים ע"י בורות חלחול ובאמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון: חיבור מרזבי הגנות למתקני החדרה מקומיים. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה הגשת נספח ניקוז אשר תראה את הפתרונות הנ"ל, לאישור מהנדס הוועדה.
- 6.11 **קולטי שמש**: קולטי השמש יתוכננו כחלק אינטגרלי ארכיטקטוני של גג המבנים.
- 6.12 **הוראות בנייה למרתפים**:
- 6.12.1 בבניין ייבנו מרתפים שעיקר ייעודם לחנייה. במרתפים תותר, מלבד חניה, גם בניית שטחי שרות לכל מטרת שרות המוגדרת בתקנות התכנון והבנייה בכל תחומי המרתף ובלבד שלא תיפגע פעילות החנייה.
- 6.12.2 מרתפי החנייה לא יחרגו מגבול המגרש לכיוון רחוב אחוזה ובמרחק מינימאלי של 20 מ' מציר הכביש.
- 6.12.3 תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם הרשות המוסמכת לענין הרכבת הקלה.
- 6.12.4 בחזית הגובלת עם תוואי המתע"ן במפלס הקרקע, תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד, בעומק שלא יפחת מ-5 מ' מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם הרשות המוסמכת לענין הרק"ל/נת"ע. בעת הקמת/ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר המתע"ן בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכדומה.
- 6.12.5 לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תיאום עם הרשות המוסמכת לענין הרכבת הקלה, בשלב תכניות ההיתר.
- 6.13 **הוראות בנייה קומת מסד**:
- בחלל המוגדר כ"קומת מסד" והנמצא בחלקו המזרחי במפלס רחוב קזן ובחלקו המערבי עיקרו מתחת לקרקע, ניתן לבנות שטחי שרות ובין היתר אחסנה למגורים ולמסחר. מבואת כניסה לבניין המגורים למתקנים טכניים.
- 6.14 **היטל השבחה**:
- היטל השבחה ייגבה ע"י הוועדה המקומית בהתאם לחוק.
- 6.15 תישמר הפרדה מוחלטת בין שטחי המסחר והמגורים.
- 6.16 לא יתאפשר ניוז זכויות או שינויים כלשהם בשטחי ייעוד הקרקע או במיקומם במבנה.
- 6.17 **סטייה ניכרת**:
- תוספת למספר יחידות הדיור, גובה הבניין ו/או שינוי בקווי הבניין, ייחשבו כסטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.
- 6.18 **עתיקות**: התכנית חלה בתחום שטח עתיקות המוכרז ע"י רשות העתיקות, מתוקף הוראות חוק העתיקות התשל"ח, 1978 ויחולו על שטח זה, הוראות החוק האמור.
- 6.19 **התאמה לתמ"א/23/א**: קווי הבניין העיליים והתת-קרקעיים יהיו תואמים ל-תמא/23/א כך שהמרחק המינימאלי מציר רחוב אחוזה יהיה 20 מ'.

7. ביצוע התכנית**7.1 זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.****7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה

APIRION-KLEIN19

רע/1/299ג'

8. אישורים וחתימות:

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

APIRION-KLEIN19

רע/1/299ג'

אישורים למתן תוקף		
חתימת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

APIRION-KLEIN19

רע/1/299ג

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
1.4.04	ש. מיכלסון בע"מ	510500911	3552288	ש. מיכלסון בע"מ	מגיש התכנית
1.4.04	ש. מיכלסון בע"מ	510500911	3552288	ש. מיכלסון בע"מ	יזם בפועל
1.4.09	לאה קליין		003075231	לאה קליין	בעלי עניין בקרע
1/4/09	מאירי דן מאירי		09600180	אדריכל דן מאירי	עורך התכנית

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה: דן מאירי (שם), מספר זהות: 09600180, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רע/1/299ג' ששמה: שינוי לתכנית קיימת רע/1/299 ע"י קביעת בינוי ושימושים במיתחם הרחובות קזן, אחוזה ומוטה גור ברעננה (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום: ארכיטקטורה ובינוי ערים.

מספר רשיון: 07146

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. ענת-גלבוע אדריכלות אדריכלות נוף

ב. מיכאל שניידר מהנדס תנועה וחנייה

ג.

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

ד. מאירי-ג. סרוח
אדריכלים
אדריכלי יא, רעננה

חתימת המצהיר

02/04/2009

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה: ענת גלבו (שם), מספר זהות: 025364811,
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס': רע/1/299 ששמה: שינוי לתכנית קיימת רע/1/299 ע"י קביעת בינוי ושימושים במיתחם הרחובות קזן, אחוזה ומוטה גור ברעננה.
(להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום אדריכלות נוף ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא: 115444 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים: אדריכלות נוף בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

נ.א. אדריכלות נוף / בעים
ח.פ. 512716341

6. 04. 2009

חתימת המצהיר

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: רע/1/299ג'

APIRION-KLEIN19A

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 6.08.07 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

דוידובסקי יאיר
ממד מוסמך-מבקר מורשה
מ.מ.
547
חתימה

547 דוידובסקי יאיר
מספר רשיון שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

547 דוידובסקי יאיר
מספר רשיון שם המודד המוסמך
חתימה

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בנעניין.

54 דוידובסקי יאיר
מספר רשיון שם המודד המוסמך
חתימה

הסבר:

- 1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
- 2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
- 3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

- אני החתום מטה : מיכאל שניידר (שם), מספר זהות : 306319195
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן :
1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' : רע/1/299ג' ששמה : שינוי לתכנית קיימת רע/1/299 ע"י קביעת בינוי ושימושים במיתחם הרחובות קזן, אחוזה ומוטה גור ברעננה.
(להלן – ה"תוכנית").
 2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____
(הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____
או לחילופין (מחק את המיותר) : _____
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
 3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים : תנועה וחנייה בתוכנית.
 4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
 5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
 6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

מיכאל שניידר
מהנדס אזרחי
מס' רשיון 54436

(Handwritten signature)

חתימת המצהיר

6. 04. 2009

תאריך