

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן - 1990

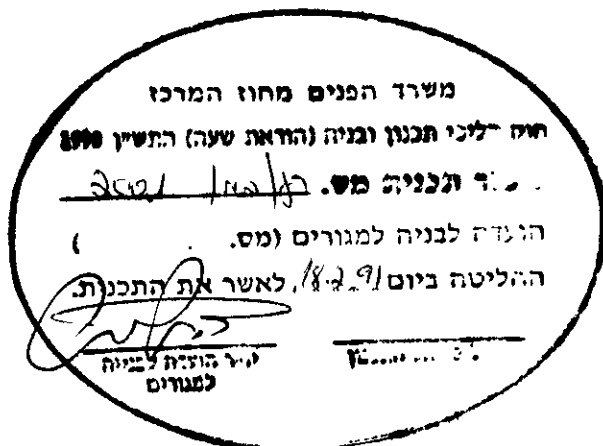
מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי רעננה

שינוי תכנית מתאר מס' רע/במ/2001

שינוי לתכנית מתאר רע/2000

1. הנפה : פתח - תקוה
2. המקום : רעננה
 - גוש 6579 חלקות : 32, 33, 34, 36, 436, 450, 459
 - גוש 7648 חלקי חלקות : 13, 14, 18, 30, 31
 - גוש 7649 חלקות : 9, 14, 66, חלק מחלקות 5 עד 8
 - גוש 7650 חלקות : 10, 11, 16, 84, 1 (חלק), 2, 4, 5, 6, 10, 11
 - גוש 7651 חלקות : 2, 3, 4, 5, 8, 14, 15, 16, 17, 252, 245 עד 241, 238 (חלק), 255 (חלק), 262, 265 (חלק), 12, 14, 16, 32 (חלק), 33, 36 עד 44, 82 עד 120, 124, 125, 126, 127, 211, 184, 183, 182, 98, 77 עד 50, 225, 224
3. שטח התכנית : כ - 1,050 דונם.
4. יזום התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה.
 - המתכנן : עיריית רעננה - ארכ' י. קולודני
 - בעלי הקרקע : שונים.
5. קנה מידה : 1 : 1250 , 1 : 2,500
- תשריט : התשריט המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
- תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המוחתם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.



8. מטרת התכנית :

- א. יעוד שטחים לאזורי מגורים שונים.
- ב. קביעת תכנית בינוי לאזורי המגורים.
- ג. יעוד שטחים לצרכי ציבור שונים : ש.ב.צ, פארק עירוני, מרכז ספורט עירוני, דרכים, הרחבת ו/או ביטול דרכים קיימות, קביעת שטחי חניה.
- ד. יעוד שטחים למוסדות.
- ה. יעוד שטחים למסחר, בידור, שעשועים, תחנת דלק.
- ו. יעוד שטחים לספורט ונופש.
- ז. איחוד וחלוקה מחדש לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סימן ז' סעיף 125 בהסכמה וללא הסכמת בעלים.

9. יחס לתכניות קיימות : הוראות בתכנית זו עדיפות על הוראות תכניות קיימות.

10. רישום שטחים ציבוריים : השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יירשמו על שם עיריית רעננה על פי החוק.

11. דרכים : הדרכים וקווי הבנין לאורכס עפ"י התשריט ונספחי הבינוי

12. חניה : החניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983.

13. היטל השבחה : הועדה המקומית תגבה היטל השבחה על פי הוראות החוק.

14. תשלום הוצאות תכנון התכנית : הוצאות שולמו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה או ע"י עיריית רעננה יחולקו בין בעלי הנכסים אשר נכסיהם כלולים בתכנית זו לפי היחס: שטח הנכס במ"ר לעומת שטח הנכסים הכלולים בתכנית למעט הנכסים המיועדים לצרכי ציבור עפ"י התכנית. חשוב השטחים יעשה על פי השטחים שנקבעו בתכנית זו.

15. א. תכנית פיתוח : תערך תכנית פיתוח כללית לכל קטע וקטע המהווה שלמות תכנונית, (בתכנית ארבעה קטעים המהווים שלמות תכנונית).

התכנית תכלול את הדרכים והכבישים (לרבות רחובות משולבים), חניות ופרטי תשתיות כגון : מים, ביוב, תיעול וניקוז, גינון והשקיה, תאורה וריהוט הרחוב כל מערכות התשתית הנ"ל יהיו תת - קרקעיות, לרבות כבלי טלפון, חשמל מתח נמוך וחיבורי בתים למערכות הנ"ל.

ב. לא יוצאו היתרי בניה על פי תוכנית זו בטרם תאושר תכנית פיתוח על ידי מהנדס העיריה.

16. מבנים להריסה : לא יוצא היתר בניה במגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה אלא לאחר פינוי והריסת המבנים המסומנים בתשריט לרבות המבנים בשטח שהופרש לצרכי ציבור הוצאות הפינוי וההריסה יחולו על בעל הנכס ו/או מבקש ההיתר.

17. הוראות מיוחדות :

א. איחוד וחלוקה : התכנית כוללת 4 קטעים לאיחוד וחלוקה מחדש לתכנית זו מצורפים 4 נספחי איחוד וחלוקה בקנה מידה 1:1250, כולל טבלאות האיזון. הנספחים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

ב. נספחי בינוי : לתכנית זו מצורפים שני נספחי בינוי בקנה מידה 1:1250, 1 נספח מס' 5 ונספח מס' 6, בנספח הבינוי כלול גובה הבנינים, מיקומם וקווי הבנין הנספחים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, ניתן לשנות את תכנית הבינוי וזאת בתנאי שלא ישונה אופי ומגמת התכנון.

ג. אזור מגורים ג' : בנית בנינים מדורגים - גובה הבנינים - קומת קרקע + 2 קומות + קומת גג - ראה חתך. מספר יחידות דיור - לכל מגרש נקבע מספר יחידות בטבלה המהווה חלק בלתי נפרד מתשריט התכנית. בכל בנין יחולק מספר הדירות וגדלן לפי היחס כלהלן :

1/3 ממספר הדירות - דירת 3 חדרים בשטח של עד 85 מ"ר.

1/3 ממספר הדירות - דירת 4 חדרים בשטח של 110 מ"ר - 100 מ"ר.

1/3 ממספר הדירות - דירות 5 חדרים בשטח של 130 מ"ר - 120 מ"ר.

מרפסות פתוחות ללא גג אינן כלולות בשטח הדירה הבנינים ייבנו עם גגות רעפים בשפועים של 40%-50% עם גמלונים תוך שילוב המערכת הסולרית התכנון יכלול פתרונות למזגנים, אנטנה, ארגזי פרחים. הבנינים ייבנו מחומרי גמר עמידים.

ד. אזור מגורים ג' 1 : גובה הבנינים קומת קרקע + 3 קומות + קומת גג ראה חתך בנספח בינוי מס' 5, יתר ההוראות עפ"י סעיף 17 ג'.

ה. אזור מגורים א' : מגרש מינימלי באזור א' - אם לא נקבע אחרת בתשריט ובתכנית הבנוי שטח מגרש מינימלי 600 ממ"ר ל - 2 יח"ד.

בניה צמודת קרקע ב - 2 קומות, עם גגות רעפים, אחוזי בניה - 60% ולא יותר מ - 35% בקומה. מרתפים עפ"י תכ" רע/1/284 א', גובה הבנינים לא יעלה על 8,5 מ' ממפלס הכניסה, מקלט וחניה בשטח 15 מ' אינם נכללים באחוזי הבניה - קוי הבנין עפ"י התשריט ועל פי נספח בינוי מס' 6.

ז. אזור מגורים א' מיוחד : מגרש מינימלי כפי שנקבע בתשריט יח"ד כפי שנקבע בתשריט לכל מגרש.

אחוזי בניה יהיו 35% בקומת קרקע, 25% בקומה א' ו - 10% בחלל הגג סה"כ 70%. גובה המבנה לא יעלה על 9 מ' ממפלס הכניסה, מקלט וחניה בשטח 15 ממ"ר אינם נכללים באחוזי בניה מרתפים ע"פ תכנית רע/1/284 א'.

ח. מרכז ספורט עירוני : חלקה זמנית מס' 2060.

המרכז יכלול אצטדיון כדורגל ואתלטיקה, מגרשי אימונים, אולמות ספורט רב תכליתיים, חניה וכל מטרה אחרת הקשורה והכרוכה במרכז הספורט, הבניה באזור זה תהיה על פי תכנית בינוי באישור ועדה מקומית. ובהסכמת ועדה מחוזית.

ט. נופש וספורט : חלקות זמניות מס' 2077, 2078 יכללו מבנים לצורכי נופש ומרגוע, בריכות שחיה, מגרשי ספורט ומבני ספורט ונופש עפ"י תכנית שתוגש לאישור הועדה המקומית. חלקה זמנית מס' 2076 מיועדת לחניה לחלקה 2077.

י. מוסד כפר בתיה : מוסד חינוכי קיים. ניתן להרחיבו ו/או לשנותו על מנת להתאימו לצורכי השעה כגון : הפיכתו למוסד אקדמאי וזאת עפ"י תכנית בינוי כוללת ; למוסד שתאושר על ידי הועדה המקומית. חלקה זמנית מס' 2080 שתדשם על שם כפר בתיה מיועדת להשלמת מוסד כפר בתיה.

יא. פארק עירוני : לתכנית מצורף נספח מס' 7 הבא להצביע על מגמת התכנון הכללית. הפארק יכלול אלמנטים שונים כמתואר בתכנית וביניהם טיילת להולכי רגל ואופנים רכבת ילדים, שטחים למטרת התכנסות לאירועים ואזור תערוכות תאטרון ילדים. אמפיתאטרון, פינות משחקים, שירותי מסחר מצומצמים כגון: בתי קפה מסעדות גלריות לאומנות וכו'... אזור תחביבים ואומנויות מועדוני נוער וספורט, אגמים, חניות עפ"י תקנות תכנון ובניה (התקנת מקומות חניה)

תשמ"ג 1983. תוכן תכנית כוללת של הפארק כולל תכנית לביצוע בשלבים.

י'א. תחנת דלק : חלקה זמנית מס' 2079. התחנה תכלול פונדק דרכים, בית קפה וחנויות לשרות התחנה בהיקף כולל של 300 מ"ר, כולל חניה ואזור פריקה, התכנית תוגש לאישור משרד התחבורה.

י'ב. 1. מרכז רפואי : חלקה זמנית מס' 2336. מרכז רפואי כולל קליניקות מכונים רפואיים, מרפאות חדרי ניתוח ואישפוז על פי אישור משרד הבריאות, אחוזי הבניה 90% גובה הבנין 3 קומות, תכנית הקרקע לא תעלה על 33% מותר לבנות מרתף ב - 50% של שטח קומת הקרקע לחדרי מכונות, מחסנים מקלטים וכו'.

2. בי"ח לונשטיין : בית חולים קיים, ניתן להרחבה, חלקה זמנית מס' 2339 תרשם ע"ש עיריית רעננה. חלקה מיועדת להרחבת בית חולים. תוכן תכנית בינוי כוללת לכל בית החולים באישור הועדה המקומית אשר תכלול חניה, גובה הבנינים, צורתם ומיקומם.

י'ג. חלקות מס' 44, 43 בגוש 7650 :

1. חלקה מס' 44 : מיועדת למרכז מסחרי, שטח הבניה 2000 מ"ר, גובה הבנין לא יעלה על 2 קומות, חומרי גמר עמידים כגון: פסיפס, קרמיקה, אבן נסורה, זכוכית, אלומיניום. התנאי למתן היתר - הגשת תכנית בינוי אשר תכלול את צורת הבנינים ורשימת שימושים לאישור הועדה המקומית.

השמושים האסורים הם כדלקמן: מכירת ירקות, בשר ודגים, מלאכה זעירה, מחסנים, מרכול מעל שטח של 600 מ"ר, שמושים שלדעת הועדה המקומית עלולים לגרום מטריד לבית אבות ולאזורי המגורים הסמוכים. לא ינתנו היתרים להפעלת המרכז בטרם תוקם חברת אחזקה לתפעול החניה על פי תקנות תכנון ובניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983. הוראות ביחס לפיתוח השטח על פי סעיף 15 לעיל יחולו גם על חלקות לפי סעיף זה.

2. חלקה מס' 43 גוש 7650 : זכויות הבניה בחלקה לפי תכנית מאושרת רע/297/1 לבית אבות. ניתן להרחיב את בית האבות בשטח כולל של עד 4000 מ"ר על פי התשריט, וזאת בתנאי שיאוחדו חלקות 43, ו - 44.

י"ד. אזור מסחרי שכונתי : חלקות זמניות מס' 2040,2129 . 60% בניה
ב - 2 קומות : 37,5% בקומת קרקע ו- 22,5%
בקומה מעל ויכללו חנויות ומשרדים ו/או
שימוש מסחרי אחר לשרות הסביבה, אסורים
באזור זה שמושים אשר לדעת הועדה המקומית
גורמים מטרד לדיירי הסביבה. התנאי למתן
היתר - אישור רשומת תכליות לוועדה המקומית,
התקנת חניה עפ"י התקן.

ט"ו. אזור מסחר ובידור : חלקות 11, 12, 241, בגוש 7650
האזור מיועד למסחר ובידור ויכלול בתי קולנוע
בתי קפה ומסעדות, אולמות תיאטרון וקונצרטים
מכוני בריאות, מועדונים, אולמות תצוגה
חנויות.
התנאי למתן היתר - הגשת תכנית בינוי כוללת
ל - 3 החלקות ושלב ביצוע. התכנית תכלול את
צורת המבנים, גובהם, פתרונות חניה פריקה
פינוי אשפה ורשימת שימושים באישור הועדה
המקומית.
המרכז ייבנה מחומרי גמר עמידים כגון : נסורה
קרמיקה, פסיפס, זכוכית אלומיניום.

אחוזי בניה :
2 קומות 30% בקומה, חללים פתוחים ופסג'ים
בהיקף של עד 15% בקומה ולא ייכללו באחוזי
הבניה. כמו כן לא ייכללו שטחי מקלטים וחדרי
מכוניות, תוקס חב' אחזקה לתפעול ואחזקת המרכז
ולא יוצאו היתרים להפעלת המרכז בטרם תוקס
החב' כאמור, ניתן לשלב את חניה רב תכליתית
לשימוש הפארק העירוני בביצוע בעלי הנכסים.
הוראות סעיף 15 ביחס לתכנית פיתוח, יחולו
גם על חלקות הכלולות בסעיף זה.

ט"ז. אזור מסחרי ובידור חלקות 112 - 111 בגוש 7650 :
יחולו הוראות סעיף י"ד בשנויים כלהלן: אחוזי
בניה 60% בשתי קומות ולא יותר מ - 33% באחת
הקומות (לא כולל חדרי מדרגות מקלט ושטחי
עזר ומרתף).



18. ש.ב.צ. : עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.
19. ש.צ.פ. : גינות ושבילים, מגרשי משחקים מקלטים וכו', באישור הועדה המקומית.
20. שטח פרטי פתוח : שטח אסור לבניה, ישמש פס הפרדה ירוק ולחניה משולבת בירק.
21. דרך משולבת : דרך משולבת תכלול חניה, ריהוט רחוב, תאורה וכו' באישור מהנדס העיריה.
22. מעברים עיליים או תת קרקעיים להולכי רגל : עפ"י הסימון בתשריט.
23. זמן ביצוע : תחילת ביצוע התכנית תוך שנתיים מיום אישורה - סיום עבודות התשתית ייחשבו כתחילת ביצוע התכנית.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ר ע נ ה