

4000007

משרד הפנים
 מינהל מחוז המרכז - רמלה
 24-01-1989
רמת קבל
 תיק מס'

מחוז _____ מרכז _____
 מרחב _____ תכנון _____ מקומי _____ רעננה _____
 תכנית מתאר מס' רע/1/307, שינוי לתכנית
 מתאר מס' רע/1/1 ותכנית מפורטת מס' רע/1/185

1. שם התכנית תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 307 שינוי לתכנית מתאר רע/1/1 ותכנית מפורטת מס' רע/1/185.
2. תשריט התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בק.מ. 1:250 ו-1:500 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל הענינים הנוגעים לתכנית ותשריט גם יחד.
3. גבולות התכנית גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית 10,329 מ"ר.
5. תחולת התכנית תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
6. רחובות אחוזה, בר אילן, אליעזר יפה.
7. גושים וחלקות גוש 6580, חלקות 277, 280, 281, 324, 486, 487.
8. היוזם הועדה המקומית לתכנון ולבניה, רעננה.
9. בעלי הקרקע שונים.
10. עורך התכנית י. בר, י. מסטצ'קין, ל. פרייז - אוריכלים ובנוי ערים בע"מ
11. מטרת התכנית תכנית זו באה לפרט / לשנות תכנית מתאר מקומית מס' רע/1/1 א' על תיקוניה ותכנית מפורטת רע/1/185 כולקמן.

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 מחוז _____
 מרחב תכנון מקומי _____
 מס' רע/1/185
 חלוקה לנתן תוקף
 יושב ראש

- א. לקבוע חלוקת שטחים: מסחריים, משקיים, ומגורים.
- ב. לקבוע זכויות בניה.
- ג. לקבוע בינוי ארכיטקטוני.
- ד. התוויית דרך חדשה והרחבת דרכים קיימות.
- ה. קביעת שטח ציבורי פתוח ופרטי פתוח. העדפה המהותית בישיבתה ת.
- ו. הוראות בדבר ביצוע פיתוח השטח.

12. יחס לתכנית המתאר

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית רעננה מס' רע/1/1 א' על תיקוניה; להלן תכנית המתאר, וזאת נוסף להוראות שבתכנית זו. במידה והוראות תכנית זו סותרות את הוראות תכנית המתאר, תלבענה הוראות תכנית זו.

מחנן המהול

13. רישום השטחים
הציבוריים

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור ירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י החוק.

14. האזורים וזכויות
הבניה

הכל לפי המפורט בטבלת חלוקת שטח הבניה המצורפת לתכנית שמהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

15. אופן הבינוי

הקווים המתחילים את הכנינים כפי שמופיעים בתשריט, מראים את מגמות התכנון, הועדה המקומית רשאית לאשר שינוי למגמות אלה בתנאי שתישאר המגמה הכללית.

16. שימושים ותכליות

- א. מסחר: חנויות למסחר קימעונאי שאינן מהוות מטרד אקולוגי, בנקים, בתי קפה, מסעדות, מזנונים וכו'.
- ב. משרדים: כל סוגי משרדים, מכוני בריאות, מוסדות רפואה, חינוך, מוסדות פיננסים, סוכנויות נסיעות וכו'.
- ג. מגורים: עפ"י התכנית ערוכה בק.מ. 1:250 והמצורפת לתשריט.

ד. פסג'ים ושטח מעבר לציבור: בכל המעברים, פסג'ים ובשטח פרטי פתוח, תהיה זכות מעבר לציבור (עפ"י תכנית הבינוי) את המעברים ניתן יהיה לקרות עפ"י תכנית הבינוי.

17. עיצוב וגימור

- א. המגמה הכללית של הבינוי תהיה בהתאם לתכנית בינוי המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
- ב. הוועדה המקומית תאשר בניה לכל מגרש בנפרד בתנאי:
1. הבטחת דרכי גישה וחניה בהתאם לתקן שבסעיף 19 א'.
 2. עיצוב ארכיטקטוני בהתאם לתכנית הבינוי.
- ג. ציפוי המבנים יהיה מחומר קשיח כגון: אבן נסורה, פסיפס, זכוכית, בטון חשוף וכו'.
- ד. תקויים שלמות ארכיטקטונית מבחינת חומרים בשלבים שונים של הבניה.
- ה. השילוט בכל פרויקט יהיה אחיד.

18. שטח ציבורי

החניה מתחת לשטח הציבורי המשמש כדרך תרשם בחכירה ארוכה על שם בעלי חלקה 281.

19. חנית מכוניות:

- א. מספר מקומות החניה לרכב פרטי לפריקה וטעינה יהיו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983.
- ב. הסדרי חניה בחניון יהיו בהתאם לתקן ובאישור הוועדה המקומית.
- ג. בתוך החניון תהיה זכות מעבר חופשית לציבור לכלל כלי הרכב והולכי רגל.
- עם זאת החניה עצמה תהיה פרטית וניתן לגבות תשלום עבור השימוש בחניון.

תכניתון שנתון 1977
 טבלת חישוב שטחים לזכויות בנייה

שטח חלקה רשומה	מס' חלקה	מס' חלקה לפי תכנית זו	שטח מגרש רשום לאחר הפקעה בעבר 8.5%	שטח המגרש המקורי 100%	הפקעה 40%	שטח לאחר הפקעה לחישוב זכויות בנייה 60%	שטח לאחר הפקעה לחישוב זכויות בנייה 50%	שטח משולבים 80%	שטח מגוללים	סה"כ שטח בנייה מותר 130%	סה"כ שטח בנייה מותר 130%
.1	281	280	281	280	281	280	281	280	281	881	881
.2	324	324	324	324	324	324	324	324	324	4402	4402
.3	1033	1033	1033	1033	1033	1033	1033	1033	1033	1033	1033
.4	1129	1129	1129	1129	1129	1129	1129	1129	1129	1129	1129
.5	452	452	452	452	452	452	452	452	452	452	452
.6	677	677	677	677	677	677	677	677	677	677	677
.7	339	339	339	339	339	339	339	339	339	339	339
.8	542	542	542	542	542	542	542	542	542	542	542
.9	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450
.10	881	881	881	881	881	881	881	881	881	881	881

הערות: א. קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.
 ב. אחוזי הבנייה הינם סופיים למעט שטחי מרתפים, מעברלים מקוריים, חדרי מדרגות ומרפסות.
 ג. בשני המרתפים יהיה מותר לבנות מחסנים לדירורים, חדרי מכונות, חניה, וכו'.
 ד. זכויות הבנייה ינתנו מ- 60% משטח החלקה המקורי.
 ה. כל אחד מבעלי המגרשים שיוציא היתר בנייה חור שנה מיום פרסום מתן חוקף לתכנית ברשומות יתחייב להגיש את המגרש לאחוזי הבנייה המותרים לפי תכנית זו. במידה וייוצא היתר בנייה חור שנתיים מיום פרסום מתן חוקף לתכנית ברשומות. התוספת לאחוזי הבנייה תהיה 5% משטח המגרש.

ד. הועדה המקומית מוסמכת לקבוע תנאי הפעלה של החניון. מאחר ומדובר בחניון שיתרו בו שימושים מעורבים, החניון לשימושים אלה, יהיה משותף ותחול הוראת סעיף 15 (1) לתקנות התכנון והכניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג קובץ תקנות 4513, בו נאמר כי "החניון יהיה ציבורי ולא יצמד לשימוש מסויים".

ה. התכנון המפורט של החניה והגישות יאושר ע"י ועדה מקומית.

1. כל מגרש יכשיר את דרכי הגישה הנחוצות למעבר רכב על מנת לאפשר ביצוע חניה במגרשו.
2. העיריה תהיה רשאית לתפוס חזקה על אותם שטחים (דרכי הגישה) גם אם הם כלולים בחלקות שאינן בונות באותו שלב על מנת לאפשר האמור בסעיף קטן 1.

ז. ביצוע הסדרי הצמתים שינויים כרמזור צומת אחוזה בקטעי הדרך ומפרצי החניה יהיו על פי נספח הבינוי יהו תנאי להוצאת היתר הבניה.

ח. החלקה שתבנה ראשונה תבצע את האמור בסעיף ז'.

20. תכנית פיתוח: לא ינתן היתר אלא אם מהנדס העיריה אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, אינסטלציה סניטרית ומים, גדרות קירות תומכים, סדורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגונן. תכנית הפתוח תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה.

21. היטל השבחה: הועדה תגבה היטל השבחה מידי בעלי הקרקע בהתאם לחוק.

22. מבנים להריסה: לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בו מסומנים מבנים להריסה, אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים המסומנים בתשריט, המתייחסים לאותו מגרש לרבות המבנים כשטח שהופרשו לצרכי ציבור. ההוצאות הכספיות עבור הפינוי וההריסה יחולו על מבקש היתר הבניה.

23. ביצוע התכנית: התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה כחוק.

חתימות

בעל הקרקע

יוזמי התכנית

המתכנן

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 בועצה מקומית לתכנון ילבניה רעננה	
הכנית רצ"א/1/307	היחלם אדריכלים בנין ע"מ בע"מ רח' גור 9, תל א של 269112
נישבה מס' 13/87 מיום 6.10.87	מזכיר יושב ראש

בעל הקרקע
יוזמי התכנית
המתכנן