

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי רעננה

תכנית מס' רע/1/83ב'

שינוי לתכנית מס' רע/1/125 ולתכנית מתאר מס' רע/1/א1

תכנית איחוד וחלוקה לפי סימן ז' לחוק

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית רע/1/83ב', שינוי לתכנית מס' רע/1/125 ולתכנית מתאר מס' רע/1/א1.
2. ת ש ר י ט: התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנה מידה 1:2500, 1:625 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
4. שטח התכנית: 92.959 דונם.
5. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
6. ה מ ק ו ם: רעננה, ממזרח וממערב לרח' הנשיאים בין הרחובות אחוזה והמחחרות.
7. גושים וחלקות: גוש 6579 חלקות 29, 42-130, 358 (חלק).
8. ה י ו ז ם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה.
9. בעלי הקרקע: שונים.
10. עורך התכנית: י. פינצ'י, ש. רוה - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
11. מטרת התכנית:
  - א. קביעת אזורי מגורים והוראות בניה.
  - ב. בטול דרך, הרחבת דרכים והתווית דרכים חדשות.
  - ג. קביעת שטח ציבורי פתוח ושבי לים.
  - ד. קביעת שטח לבנייני ציבור.
  - ה. קביעת חלקה מיוחדת באיזור מגורים לצורך מכירתה בהסכמת כל בעלי הנכסים על מנת שהכספים שיתקבלו ממכירתה ישמשו למימון קופת האיזון.
  - ו. איחוד וחלוקה לפי סימן ז' לחוק בהסכמה ו/או ללא הסכמת הבעלים.
  - ז. קביעת זכות מעבר לרכב.
  - ח. עריכת טבלת איזון וקביעת הוראות מיוחדות לאופן תשלום תשלומי האיזון.

משרד הפנים  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 ת"מ 202  
 מרחב תכנון מקומי  
 תכנית מקומית  
 יחידה תמלולית בשייכותה ה-2  
 החליטה לתת תוקף  
 יושב ראש היעוץ  
 2380

12. יחס לתכניות מאושרות: א. הוראות תכנית מתאר רעננה מס' רע/1/1א' על תיקוניה יחולו בשטח תכנית זו בנוסף להוראות תכנית זו. בכל מקרה של סתירה תקבענה הוראות תכנית זו.
- ב. קטע תכנית רע/1/125 בתחום תכנית זו יבוטל.

13. האיזורים והוראות הבניה: כשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאיזורים והוראות בניה.

הערות	קוי בנין			סה"כ % בניה	מס' קומות מס' מקס'	%בניה מקסימלי בקומה	שטח מגרש מיני' במ"ר	רוחב חזית מיני'	הסימון בתשריט בצבע	האיזור
	אחור	צד	חזית							
2 יח"ד למגרש.	6	3	4או5	60	2	35	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	כתום	מגורים א'
6 דירות נטו.	6	3	4או5	80	3ע"ע	35	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	כחול כהה מפוספס בכחול	מגורים ב' מיוחד
3 קוטג' למגרש.	6	4	4או5	70	2	35	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	כחול	מגורים ב'
									חום מוחם חום כהה	ש.ב.צ.
עפ"י תכנית המתאר										
									ירוק	ש.צ.פ
עפ"י תכנית המתאר										

הערות:

- א. אחוזי הבניה יחושבו מהשטח נטו ויהיו כוללים וסופיים ויכללו בהם מרפסות, חדרי מדרגות, מבני עזר וכיו"ב, למעט מקלטים, חניה ולמעט השטח הבנוי בקומת עמודים.
- ב. באיזור מגורים ב' מיוחד יותרו בקומת עמודים שטחי עזר לכלל דיירי הבית בשיעור 8%.
- ג. לאורך רחוב אחוזה יהיה הבנין מדורג בחתך.
- ד. קו בנין לשביל יהיה כקו בנין צדדי.

14. איחוד וחלוקה מחדש:

- א. יבוצעו עפ"י סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
- ב. טבלאות האיזון ולוחות ההקצאה יהיו חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- ג. כל בעלי הקרקע בתחום התכנית מסכימים לקביעת חלק מחלקות 103 ו-104 בגוש 6579 המסומנות בתשריט כמגרש מס' 2241 בשטח של 655 מ"ר באיזור מגורים ב' לצורך מכירתו על מנת לממן את קופת האיזון כמפורט בסעיפים 19 ו-20 להלן.

הפקעות ורישום השטחים הציבוריים:

15. השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש הרשות המקומית על פי החוק.

תשלום הוצאות עריכת התכנית:

16. הוצאות עריכת התכנית יחולו בין בעלי הנכסים, אשר נכסיהם כלולים בתכנית זו לפי היחס:

א. שטח הנכס במ"ר לעומת כלל שטח הנכסים הכלולים בתכנית למעט הנכסים המיועדים לצרכי ציבור עפ"י התכנית.

ב. כל אחד מבעלי הנכסים הנ"ל ישלם את הוצאות התכנון תוך 30 יום מהיום שבו יינתן תוקף לתכנית או בעת ביצוע עסקה כמשמעותה בחוק המקרקעין, לגבי הנכס או בעת מתן היתר בניה לגבי הנכס.

17. חניה: החניה לכל מגרש תנתן בהתאם לתקן ולשביעות רצון מהנדס העיר.

18. תכנית פתוח: לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית

פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ניקוז וביוב, אינסטלציה סניטרית ומים, גדרות וקירות תומכים, סדורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון. תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. חיבורי טלפון וחשמל לבתים יהיו תת-קרקעיים.

19. תשלומי איזון: כל בעל נכס הכלול בתכנית ואשר נקבע כי הינו חייב

בתשלום איזון על פי טבלת האיזון המהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית ישלם לוועדה המקומית לזכות קופת האיזון את הסכום הקבוע בטבלה תוך 30 יום מיום שתכנית זו תפורסם למתן תוקף.

לכל סכום שישולם לקופת האיזון לאחר המועד הקבוע לעיל יתווספו הפרשים הנובעים מעלית מדד המחירים לצרכן החל מן המדד שהיה בתוקף ביום פרסום התכנית למתן תוקף ועד למדד שבתוקף במועד התשלום בפועל.

לא ינתן היתר בבנין לחלקה אשר בעליה לא שלם לוועדה המקומית את תשלומי האיזון שנקבעו בטבלת האיזון המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

20. על מנת לשלם במועד סמוך לתחילת תקפה של התכנית ובו זמנית לכל הזכאים לקבל תשלומי איזון, את הסכומים המגיעים להם על פי התכנית, מסכימים כל בעלי הזכויות בתחום התכנית והעיריה כי חלק מחלקות 103 ו-104 בגוש 6579, המסומנים בתכנית כמגרש מס' 2241 בשטח של 655 מ"ר ייקבע כאיזור מגורים ב', וימכר ע"י העיריה במכרז פומבי, וכל הכספים שיתקבלו ממכירתו יוכנסו לקופת האיזון כמימון לתשלום לו זכאים בעלי הנכסים השונים עפ"י טבלת האיזון.

כל סכום שיותר בקופת האיזון לאחר ביצוע התשלום כמפורט לעיל וכל סכום שתגבה הועדה המקומית בכל עת עבור קופת האיזון מבעלי הנכסים החייבים בתשלום לפי טבלת האיזון ישמש למטרת פיתוח שטחי הציבור ע"י העיריה בתחום התכנית ו/או לצרכי רכישת מגרש ציבור במקום מגרש מס' 2241, באם תחליט הועדה המקומית כי יש צורך בכך.

היטל השבחה:

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

חישוב שטחים:

חישובי השטחים בתכנית זו נעשו בהתאם למדידה גרפית. ההפקעות ורישום השטחים נעשו בהתאם לחוק. אלו התאמות כתוצאה משיטת החישוב לא יחשבו לסטייה.

שלב ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק. שלבי הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים - תוך 3 שנים.

חתימת המתכנן:

חתימות:

יהונתן ניינצי - נומואל רוח  
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת הועדה המחוזית

חתימת הועדה המקומית

הוק ההכנון והבניה תשכ"ה-1965	
מועצה מקומית לתכנון ולבניה רעננה	
הכניה	7.83/11.77
נישיבה מס'	15/82 מיום 7.9.82 14.4.82
הוחלט	
מזכיר	
יושב ראש	

10.7.82 לדיון בועדה המקומית.

28.9.82 לדיון בועדה המחוזית.

3.2.83 - תיקון - לדיון בועדה המחוזית + הפקדה.

16.4.86 למתן תוקף