

90

3.6.79

מרחב תכנון מקומי

רעננה

תכנית בנין ערים מפורטת

מספר רע/125/1

מחוז : המרכז

נפה : פתח-תקוה

מעוצה מקומית: רעננה

גוש : 6579

חלקות : חלק מ-20, 22-24, 383 - 381, וחלקות 19, 38, 39, 353-358, 391

שטח התכנית : 83.453 דונם.

אזור התכנון : מגורים ב', ג'.

היוזם : המועצה המקומית רעננה

המתכנן : תכנון פיזי בע"מ

בעלי הקרקע : שונים

מקום : מצפון מערב למפגש הרחובות אחוזה ומגדל.

גמיר תכנית

חוק התכנון והבניה חשכ"ה-1965

מס' תכנית: 125/1/8

מס' חלקה: 68/3

תאריך: 14.1.78

חתימה: [Signature]

חוק התכנון והבניה. תשכ"ה-1965

וידה מקומית לתכנון ולבניה רעננה

תכנית: 125/1/8

בישיבה מס': 28/35

מזכר: 28.10.75

הוחלט: [Signature]

האחראי: [Signature]

מוכר: [Signature]

אפריל 1978

1. שם התכנית
תכנית מפורטת מס' רע/125/1.
2. מהות התכנית
תכנית מפורטת ותכנית בינוי.
3. חלות התכנית
התקנון הנוכחי יחד עם התשריט המצורף והנושאים שם תכנית מפורטת רע/125/1, חלים על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף.
4. מטרת התכנית
התווית תכנית בינוי מפורטת, הפקעת שטחים לצרכי ציבור, קביעת התנאים והמגבלות למיקום וגובה המבנים בשטח התכנית, קביעת מקום מוסדות ציבור והתווית דרכים חדשות. איחוד זחלזוקת חלקדת בהסכמה ושלא בהסכמת הבעלים.
5. תנאים מיוחדים לביצוע התכנית
 - 5.1. כל הקרקעות שנועדו לצרכי ציבור כגון: דרכים, שטח לבניני ציבור ושטח ציבורי יופקעו בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה, ויירשמו ע"ש המועצה המקומית רעננה.
 - 5.2. הועדה רשאית להטיל מס השבחה בהתאם לחוק.
6. ציונים בתשריט

מס'	ציון בתשריט	פירוש הציון
1.	קו כחול	גבולות התכנית
2.	קו שחור רצוף זק	גבול חלקה מקורי
3.	קו מרוסק ונקודה	גבול חלקה לאחר הפקעה
4.	שטח צבוע בחום	דרך קיימת
5.	שטח צבוע באדום	דרך מוצעת
6.	שטח צבוע בירוק	שטח ציבורי פתוח
7.	קו סגור	חזית מסחרית
8.	שטח מנוקד מותחם בקו שחור דק צבוע צהוב.	מבנים להריסה
9.	שטח צבוע בחום מותחם בחום כהה	שטח למבנה ציבורי
10.	שטח צבוע בתכלת	אזור מגורים ב'
11.	שטח צבוע בצהוב	אזור מגורים ג'
12.	מס. חלקה מקורית	(20)
13.	מס חלקה חדשה	3
14.	קווים אדומים אלכסוניים	דרך לביטול
15.	מספרים בעגול מסומן ע"ג הדרך	מספר הדרך
	א. מספר עליון	רוחב רצועת הדרך
	ב. מספר תחתון	מרחק קווי בנין מהדרך
	ג. מספרים צדיים	שטח מסחרי
16.	שטח צבוע באפור מותחם בקו אפור כהה	בינוי וחלוקה מוצעים
17.	קווים מרוסקים	

7. כפילות התכנית

תכנית זו כפופה להוראות תכנית המתאר רע/1/1א' במקרה של סטיות בין התכנית הנוכחית לבין תכנית המתאר תקבענה ההוראות בתכנית הנוכחית.

8. שמוש בקרקע ובמבנים

לא יינתן רשיון לבניה ולא לשמוש בקרקע אלא לתכליות המפורטות ברשימת התכליות המותרות ולאחר הגשת תכניות בניה מפורטות ע"פ תכנית זו ולאחר אשר הועדה המקומית.

9. רשימת התכליות

9.1. אזור מגורים ב' - ישמש למגורים עפ"י הבינוי המתואר בתשריט בחלקות 22-24. והקיום המתחמים את הבנינים מראים את מגמות התכנון בלבד. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים בלבד שיישמרו אחוזי הבניה המותרים עפ"י סעיף 10 בתקנון והגבולות המפורטים ע"ג התשריט.

9.2. אזור מגורים ג' - ישמש למגורים עפ"י התכנית הבינוי המתווה חלק מהתשריט ועפ"י אחוזי הבניה המפורטים בסעיף 10 בתקנון. תכנית הבינוי המצורפת לתשריט מהווה חלק בלתי נפרד מהתשריט ומחייבת בכל פרטניה. לחלקות מס. זמני 4-1 (19, 354-356) תוגש תכנית בינוי בנפרד.

9.3. שטח ציבורי פתוח - ישמש למעברים, שבילים, נטיעות, מתקני גן ומשחק.

9.4. שטח לדרכים ציבוריות - ישמש לכבישים, מדרכות, נטיעות ותעלות ניקוז.

9.5. שטח למבנה ציבורי - ישמש למבנים כגון: גני ילדים, בתי-ספר, מועדוני נוער, תחנות לטיפול באם ובגלד, מרפאה עירונית, בית כנסת וכד'.

9.6. חזית מסחרית + מגורים - ישמש לחנויות ומסחר קמעוני בלבד, למעט חנויות לצבעים חמרי בנין וחומרים רעילים אחרים. כמו-כן ישמש למגורים עפ"י תכנית הבינוי, המהווה חלק מהתשריט ועפ"י אחוזי הבניה המפורטים בסעיף 10.

10. בינוי ואחוזי בניה

שטחי הבניה המותרים, אחוזי הבניה מספר הדירות, גובה קומות מקסימלי וגודל השטח המסחרי יהיו כמפורט בטבלה המצורפת ובטבלה המופיעה בגוף התשריט.

מספר חלקה	שטח חלקה מקורי	שטח חלקה לאחר הפקעה	מספר דירות	מספר אחוזי היטל שטח המגורים	מספר קומות מקסימליות	מספר אחוזי היטל שטח מסחרי	מספר קומות מקסימליות	קו בנין
								צדדי קדמי אחורי
358+19 353 (1-4) 38-39	26,291	13,000	160	115.65 מ"ר ברווז מייצק לחידה	4 על עי'	-	-	5 5 6
22 וחלק מ-23	27,579	14,194	159	22%	7 על עי'	1	4.5%	מסומן בתשריט
22 וחלק מ-23	+13287 = 413 13700	6835	48 דירות	28	3 ע"ע	-	-	6 5 4
24 וחלק מ-23	+13287 = 413 13700	6923	30 מקסימום בקוטגים	37.5	2 ע"ע	-	-	6 5 4

הערות: א. אחוזי בניה בקומה כוללים: שטח בניה, מרפסות, ח. מדרגות, מדורים ומעליות ב. חישוב יחידות הדיור בצורת קוטגים באיזור ב' לפי 250 מ"ר מגרש ליחידת דיור.

11. דרכים

מקומן של דרכים ורוחבן ייקבע לפי המסומן בתשריט, קווי בניה בהתאם למסומן בטבלה שבסעיף 10 ובתשריט.

12. חניה
- 12.1 החניה תהיה בתחומי המגרשים. יובטח מקום חניה מסודר אחד לכל דירה בתחום התכנית.
- 12.2 לכל 20 מ"ר חנות יובטח מקום חניה אחד.
13. מקלטים
- מכסת שטח המקלטים תהיה על פי החוק המתאים על כל תיקוניו והוראותיו.
14. תנאי חובה נוספים
- 14.1 גובה קומת העמודים בכל המבנים בשטח התכנית יהיה 2.20 מ' לפחות, בין פני הקרקע ותחתית תקרה ראשונה, לרבות קורות בולטות. במבנים בעלי קיר משותף יהיה מפלס הקרקע וגובה קומת העמודים שווה כדי להבטיח רצוף של קומת העמודים המשותפת.
- 14.2 כל הקירות התומכים יהיו קיר אבן עם גב בטון. הגדרות לחזית תהיינה גדרות אבן.
- 14.3 לא תותר בניית גדר או נטיעת גדר בין הבנינים בעלי הקיר המשותף.
- 14.4 לא תותר התקנה של יותר מעמוד אנטנת טלוויזיה אחת - מרכזית - לכל בנין.
- 14.5 כל המרפסות תהיינה עם סגירה אחידה מראש. בתכניות ההגשה יש להראות פתרון מתוכנן למיקום ולפתחים עבור מזגני אויר.
- 14.6 סביב כל גג של בנין יהיה מעקה אטום בגובה 90 ס"מ.
- 14.7 לכל דירה יהיה שטח של 6 מ"ר לפחות לתליית כביסה. בשטח זה יש להתקין לפחות 15 מ' רץ חוטי כביסה. מקום תליית הכבידה לא יהיה, בשום אופן, מופנה כלפי חזית השביל הציבורי הראשי או כל חזית רחוב אחרת. מקום תליית הכביסה יהיה מוסתר על ידי אלמנט בנייני מלפניו. מעל כל מקום לתליית כביסה המותקן על חזית הדירה הפרטית יהיה גגון, אם מעליו מותקן מקום תליית הכביסה של השכן שבקומה העליונה מעליו.
- 14.8 גגות מבני הציבור ייבנו כבטון מזוין ויהיו גמורים מחומר לא מבריק ויכוסו בחלוקי נחל או אבן גרוסה.
- 14.9 במקרה של התקנת דודי שמש על גג מבני מגורים, יותקנו אך ורק דוודים עם משאבות אשר לא יבלטו מעל גובה המעקה הבנוי.
- 14.10 חומרי גמר בחזית - חזיתות המבנים יכוסו בטיח עמוד או חומרי ציפוי בעלי קיום ממושך, לא יותר שימוש בטיח חלק המחייב סידור, או טיח "שפריץ מכונה". סוג הטיח או הציפוי האחר יפורט בתכנית ההגשה ויאושר ע"י מהנדס הועדה.
15. שירותים
- 15.1 חשמל
אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל הנ"ל.
- 15.2 מים
אספקת המים תהיה מרשת אספקת המים של המועצה המקומית רעננה.
- 15.3 ביוב
הביוב יהיה מחובר לרשת הביוב המרכזית של רעננה בהתאם לתקנות התברואה המתאימות.
- 15.4 ניקוז מים-גשם
ע"י חלחול, ניקוז טבעי, תעלות או צנורות תת-קרקעיים, בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים.

16. תשלום הוצאות תכנון התכנית

16.1 הוצאות תכנון ששולמו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה או על-ידי המועצה המקומית רעננה, בקשר להכנת תכנית זו, יחולקו בין בעלי הנכסים אשר נכסיהם כלולים בתכנית זו כלהלן:

א. לפי היחס - שטח הנכס במ"ר לעומת כלל שטח הנכסים הכלולים בתכנית, למעט הנכסים המיועדים לצרכי ציבור על פי התכנית.

ב. לפי מספר יחידות הדירור.

16.2 כל אחד מבעלי הנכסים הנ"ל ישלם את הוצאות התכנון תוך 30 יום מהיום שבו תוקף לתכנית או בעת ביצוע עסקה במשמעות בחוק המקרקעין תשכ"ט - 1964, לגבי הנכס או בעת מתן היתר בניה לגבי הנכס.

17. חישובי שטחים

חישובי השטחים נעשו עפ"י מדידה גרפית, ההפקעות ורישום השטחים ייעשו בהתאם לחוק. אי התאמות, כתוצאה משטח החישוב, לא ייחשבו כסטייה.

18. ח ת י מ ו ת

מועצה מקומית רעננה

מועצה מקומית רעננה

בעלי הקרקע

תכנון/סג' בע"מ
תל-ביהמ"ד - מועצה מקומית רעננה
476141
תכנון פלז' בע"מ