

4003270

תע"מ 23-7-81

23-7-81

מחוז המרכז

מרחב חכנון מקומי רעננה

תכנית מס' רע/ו/242

שינוי לתכנית מתאר מס' רע/ו/וא'

שינוי לתכנית מס' רע/ו/29, ו- רע/ו/156

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא "תכנית מס' רע/ו/242".
2. ת ש ר י ט : החשירט המצורף לתכנית זו, הערוך בקנת מידה 1:1250, 1:250 מחוזת חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל הענינים הנוגעים לתכנית ולחשירט גם יחד.
3. גבולות התכנית : גבולות התכנית מסומנים בחשירט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית : 9967 דונם.
5. חחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בחשירט מס' רע/ו/242. המצורף לתכנית.
6. השכונה, הרחוב ומספרי הבתים :  
 חשטח המותחם בין הרחובות הבאים:  
 מדרום : רחוב אחוזה  
 מצפון : רחוב חדש, מתוכנן  
 ממזרח : רחוב היובל  
 ממערב : רחוב קרן היסוד
7. גושים וחלקות : גוש 6580 חלקות 219, 220, 221, 599, 600, 630, 631, 632.
8. ה י ו ז מ : הועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה.
9. בעלי הקרקע : שונים.
10. מחבר התכנית : דן מאירי - יצחק מרוז, אדריכלים.
11. מטרת התכנית : תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר מקומית מס' רע/ו/וא', תכנית רע/ו/29 ותכנית רע/ו/156.  
 א. קביעת שמושי קרקע בתחום התכנית.  
 ב. קביעת צורת הבינוי והעצוב האדריכלי בתחום התכנית.  
 ג. הפקעת שטחים לצרכי ציבור : 1. הרחבת דרכים קיימות  
 2. פתיחת דרך חדשה.  
 3. יצירת שטחים צבוריים פתוחים.  
 ד. קביעת זכויות מעבר לצבור בשטחים פרטיים.  
 ה. מתרון בעיות החניה בשטח התכנית.
12. יחס לתכנית המתאר :

חוק התכנון והבניה חשכ"ח-57  
 משרד הפנים  
 מחוז \_\_\_\_\_  
 מרחב חכנון מקומי \_\_\_\_\_  
 תכנית \_\_\_\_\_  
 הועדה המחוזית ביישוב \_\_\_\_\_  
 מיום \_\_\_\_\_  
 לחכנית המוצגת לעיל  
 במו העל העליל להבנות

על תכנית זו החולנה הוראות תכנית מתאר מקומית רעננה מס' רע/ו/וא' על תיקוניה, להלן תכנית המתאר, וזאת בנוסף לתוראות שבתכנית זו. במידה והוראות תכנית זו סותרות את הוראות תכנית המתאר, תסבענה הוראות תכנית זו.

מחלקת התכנון  
 23-7-81  
 5.8.81

13. יחס לתכנית ממורטת בתוקף:

תכנית ממורטת בתוך גבולות התכנית אשר קבלו תוקף או חומקדו לפני שתכנית זו קבלה תוקף, חשארנה בתוקף, מלבד התקעות נוספות לצרכי צבור.  
במידה ויש סתירה בין התכניות, תקבענה הוראות תכנית זו.

14. רשום שטחים צבוריים:

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי צבור, יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית עמ"י החוק.

15. האזורים וחוקי הבניה:

בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים ואחוזי בניה:

הערות	קוי בנין	גובה הבנין	שטח בניה מכסימלי ב-2%	שטח בניה בקומה ב-2%	שטח מגרש חגימלי	הסמון בתשריט בצבע	האזור
	חזית צד אחור						
ראה טבלת שטחים ממורטת בגוף התשריט.	בהתאם לתשריט	בהתאם לתשריט	120 אחוז מתוך 60% של החלקה המקורית.	בהתאם לתשריט	בהתאם לתשריט	אפור בהיר	מרכז עסקים ראשי

16. אוסן תבינוי: א.

- א. הבינוי יהיה בהתאם לתכנית הבינוי ובהתאם לטבלאות המופיעות בתשריט ומחוות חלק בלתי נפרד מן התכנית.
- ב. הועדה המקומית רשאית לתת בניה קומת תת-קרקעית נוספת מתחת למפלס החניון לצרכי עזר כגון: מבנים לשרותי בנין (השמל, הנדסיים, מיזוג-אוויר, הסקה וכו') מבני אחסון לשמוש האלמנטים המסחריים כגון חדרי כספות לבנק או אלמנט בטחוני. ניתן להחליף בין מפלטי המרתף הנ"ל ומפלס החניה בתנאי שמספר מקומות החניה לא יפחת מהמופיע בתשריט, ושחפעול החניון לא יפגע, כל זאת בהתאם לחוות דעת יועץ התחבורה של הועדה המקומית.
- ג. שטחי בניה מתחת למפלטי הככר כפי שהם מופיעים בתשריט, לא יכללו בחשוב אחוזי תבניה.
- ד. בכל מקרה, לפחות 60% ממקומות החניה ישארו במרתף העליון.

17. חניה מכוניות: א.

- א. החניה תהיה כמסומן בתשריט. החניון ייבנה בשלבים בהתאם לגוטי הבנין. תבניה בשלבים המוקדמים תהיה חייבת להבטיח אח אפשרות התחברות בעתיד ליחר חלקי החניון ע"י הכנת מקומות לפתחים כמסומן בתשריט.
- ב. מתוך החניון תהיה זכות מעבר חופשית לצבור כולל כלי רכב ותולכ רגל. עם זאת החניה עצמה תהיה פרטית וניתן יהיה לגבות תשלום עבור השמוש בחניון.
- ג. אין להצמיד מקומות חניה למשתמשים מסוימים בגלל החניה בחפיפה במידה ובתכנון המפורט ימצא בשלב מאוחר יותר פתרון לחניה מסמקת ללא חפיפה, ניתן יהיה לאשר הצמדה.
- ד. שפועי הרמפות בכניסה לחניה יהיו בהתאם לתקן. ולא יעלו על 5% ת. תובטח זכות השמוש בחניון לכל דיירי הבנינים בתחום התכנית בכל שעות היום והלילה.
- ו. הסדרי חניה בחניון יהיו באיסור התועצה המקומית.

ז. רמפות הגיטה להציונים התת-קרקעיים - הרמפה בגוש A  
 6.5 מ' תשמש גיטה משותפת להציונים בגושים A, B, C והרמפה  
 בגוש E ברוחב 6.5 מ' תשמש גיטה משותפת להציונים E, D.

18. אופן ביצוע התכנית

- א. ותנאים מיוחדים: א. כדי לאפשר בניה אטומה בגושים גדולים, תאוחדנה חלקות סמוכות הנמצאות בבעלות אחת, דהיינו חלקות 630, 631, 632.
- ב. שטח התכנית מחולק לגושים כאשר כל גוש ניתן יהיה לבנות באופן עצמאי, סה"כ בשטח התכנית 5 גושים.
- ג. הבניה, הפתוח והעצוב האדריכלי יהיו בהתאם לתשריטים המצורפים לתכנית זו. חומרי תבנין החיצוניים יהיו מבין החומרים הבאים: גרנוליט רחוף, טיח מגורד, בטון גלוי, אבן נטורה, אריחי קרמיקה, פסיפס קרמיקה, טיח פתיתי טיח, אלומיניום או פלדת אל-חלד, זכוכית ומוזאיקה. החומרים יהיו אחידים בכל שטח התכנית, יאושרו ויתואמו ע"י מתנדט המועצה באופן סופי עם הגשת הבקשות להתרי בניה.
- ד. לא יוקמו כל גדרות בשטח התכנית אלא מעקות בטיחות.

ה. במקומות שהם נדרשים כתוצאה מתכנית תבנין כלליהם ייערך במחכמה אחידה לפי התכנית כלליהם כקאשר הועדה המקומית לתכנון ופיקוח.

19. תרי בניה

- א. ניתן יהיה לקבל חיתר בניה לכל גוש בנפרד.
- ב. מתן חיתר בניה יותנה במילוי חזרישות הבאות:
1. מימוש החפיקות כפי שהן מופיעות בתכנית.
  2. רסום זכויות מעבר לציבור בהתאם לתשריט.
  3. התחייבות לפתוח כל השטחים הפרטיים והציבוריים בהתאם לתכנון השטח, כולל הכנון מפורט של הנ"ל, תחום הפתוח יהיה תחום הגוש, כפי שהוא מופיע בתשריט.
  4. התחייבות להריסת המבנים הקיימים בהתאם לסעיף 21.
  5. התחייבות לבניית החניון התת-קרקעי והככר שמעליו כולל תשתית הציבורי והכלול בשטח התכנית ובשטח גבולות החלקה הרשומה בעת חכנת התכנית.

המועצה המקומית רשאית לבצע חלקים מהפתוח בעצמה ולגבות את התוצאות מבעלי הנכסים הכלולים בשטח התכנית באופן יחסי לערך זכויות הבניה שלהם כפי שייקבעו ע"י שמאי מוסמך.

20. מיטי השבתה : הנועדה המקומית תגבה מס השבתה בהתאם לחוק.

21. הריסת מבנים : לא יוצאו תרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה אלא לאחר החייבות לפינוי והריסת כל המבנים המסומנים בתשריט, לרבות המבנים בשטח שהופרש לצרכי צבור. והתוצאות הכספיות עבור הפינוי וההריסה, יחולו על מבקש חיתר הבניה. הועדה תקבע מועד או שלב בניה בו יהיה על המבקש של החיתר לסיים את ביצוע ההריסה. בכל מקרה יהיה מועד זה לפני גתר הבניה ו/או אכלוס חלק כלשהו מהבניה.

21 א' . שלב ביצוע : שלב א'

גוש A וגוש B - לאחר הריסת כל המבנים בתחום שטח החלקות המקוריות הכלולות בכל גוש וגוש, דחייגו: חלקות 219, 220 לגבי גוש A וחלקות 632, 630, 631 לגבי גוש B.

שלב ב'

גוש C רק אחרי גוש A על מנת להבטיח כניסת לחניון, ובתנאי הריסת המבנים בשטח חלקה 600.

שלב ג'

גוש D לאחר הריסת המבנים בשטח גוש C או E על מנת להבטיח דרך גישה לחניון.

שלב ד'

גוש B רק לאחר C אלא אם כן ייבנה כחלק מ-A להליפין שבעלי גוש A, D או B יבטיחו לו זכות מעבר לחניון לפני תחילת תבנית.

22. השמושים ותחליות המותרים:

- א. מגורים, מוסדות בריאות, מסחר קמעונאי, מלאכה זעירה ובתי מלאכה העובדים בעזרת מכונות שהספקן אינו עולה על 2 כ"ס ובאיסור הועדה המקומית לגבי סוג המלאכה, מעבדות, מכבסות שאינן פועלות בקיטור, כריכות, מרפדות, מכונות ליופי ואימון גופני, סאונות, מועדונים, משרדים, בתי מלון, בנקים, בתי קפה ומסעדות, חנויות למכירת מכונות, חנויות למסחר צבעים, חומרי בנין, ברזל ועץ עד נפה של 5 ממע"ק, וחנויות למכירת סיטונית ששטחן הכולל לא יעלה על 200 מ"ר ליחידה.
- ב. שטח צבורי פתוח: ישמש מעברים להולכי רגל, נסיעות לגנים, תאור רחוב, אלמנטים של רהוט רחוב, מדרגות, אלמנטי עזר כגון: חדר חשמל, מקום לעגלות אשפה וכו'. כל זאת לפי תכנית פתוח כללית לכל מתכנית. שחאושר ע"י הועדה המקומית לפני מתן תאור.
- ג. שטח לדרכים: ישמש לכבישים, מדרכות, מעברים, נסיעות, תעלות גקוז ותשתית הנדסית עירונית תח-קרקעית.
- ד. חניון תח-קרקעי מיועד לרכב קל בלבד (ראה סעיף 17).
- ה. זכויות מעבר לציבור: יינתנו זכויות מעבר להולכי רגל בגל שטח התכנית. הקטעים המסומנים בתשרים יירשמו כחוק בספרי תאחוזת.

23. השמושים ותחליות האסורים באזור זה:

- א. מבני ושטחי העשיה הגורמים רעש, סיכון, הנועת רכב כבד זהום אויר, זהום מים.
- ב. מבני מלאכה אשר מקומם באזור התעשיית.
- ג. שימושי קרקע הגורמים למטרד בתוך תאזור או לאזורי המגורים בשכנותו.

24. חלוקת לרישום : אחד המגרשים ואופן הבינוי של התכנים יעשה כמסומן בתשריט. חדרים והשטחים הציבוריים המתוחים יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה, וירשמו על שמה. הרישום ייעשה תוך 6 חודשים מיום הוצאת היתר הבניה על המגרשים הנדונים.

25. מקלטים : יתוכננו וייבנו בהתאם לחוקים ולתקנות התקפים בשעת הגשת תכניות להיתר בניה. במידה ומספר גושים ייבנו בו זמנית, ניתן יהיה לצרף ביחד מספר מקלטים, ובלבד שיענו על דרישות החוק. שינוי מקום המקלטים בתוך החניון יאושר ע"י הועדה המקומית ולא ייחשב כסטיה מתכנית הבינוי.

26. שרותים : אספקת שירותים למבנים ולשטחים הציבוריים כגון: חשמל, מים, בקוץ, ביוב, טלפון, גז וכו' יהיו בהתאם להנחיות מהנדס המועצה וכפופים לאישורו. לא יהיו קווי אספקה עיליים כגון: חשמל, וטלפון בשטח התכנית.

27. אלמנטים ארכיטקטוניים:

בבניי המגורים יש לתת פתרון ארכיטקטוני לדוודים ולקולטי שמש ולמזגני אויר בהתאם להנחיות מהנדס המועצה.

28. שטחי המגרשים : בהתאם למופיע בתשריט.

29. התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

שלבי הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים: לגבי דרכים תוך 3 שנים.

לגבי שאר התפקעות: בהתאם לבצוע שלבי התכנית.

30. תשלום הוצאות תכנון התכנית:

א. הוצאות התכנון ששולמו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה

או ע"י המועצה המקומית רעננה בקשר לתכנית זו תחולקנה

בין בעלי הנכסים אשר נכסיהם כלולים בתכנית זו לפי היחס:

1. שטח הנכס במ"ר לעומת שטח הנכסים הכלולים בתכנית למעט

הנכסים המיועדים לצרכי ציבור עפ"י התכנית.

2. מספר יחידות הדיור.

ב. כל אחד הבעלי הנכסים הנ"ל יחלם את הוצאות התכנון תוך

30 יום מהיום שבו ינתן הוקף לתכנית, או בעת ביצוע עסקה

כמשמעות בחוק המקרקעין חכ"ס 1964, לגבי הנכס או בעת מתן

היתר לבניה לגבי הנכס.

2/2 1/1  
3.1.8  
2/8  
מספר 1421  
מספר 1421  
מספר 1421  
מספר 1421

דן גלזר. יצחק מרון. מתיילת  
1480  
1481

חתימת מיוזם :

חתימת המהכנן :

ח א ר י ר :