

מחוז אשדוד
 מרחב חכנון מקומי נשר
 חכנית אשדוד מס' 171/1
 הועדה המחוזית בישיבתה ה 4.10.81
 מיום 4.10.81 החליטה לתת תוקף
 לחכנית הנזכרת לעיל.
 סגן מנהל כללי לחכנון 4.10.81
 יושב ראש הועדה

מחוז המרכז

מרחב חכנון מקומי רעננה

חכנית בנין עיר מס' רע/1/171

שינוי לחכנית מתאר מס' רע/1/א1

שינוי לחכנית מס' רע/1/11, רע/1/20, רע/1/92, רע/1/27, רע/1/30

1. שם החכנית: חכנית זו תיקרא: "חכנית בנין עיר מס' רע/1/171"

2. תסריט: התסריט המצורף לחכנית זו, הערוך בקנה מידה 1 : 1250 מהווה חלק בלתי נפרד המחכנית בכל העיניינים הנוגעים לחכנית ולתסריט גם יחד.

3. גבולות החכנית: גבולות החכנית מסומנים בתסריט בקו כחול כהה.

4. שטח החכנית: כ - 436.000 דונם.

5. תחולת החכנית: חכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתסריט המצורף לחכנית.

6. השכונה הרחוב ומספרי הבתים: מכנן בין הרחובות אחוזה, עקיבא ציפמן ופיתוח.

7. גושים וחלקות: גוש: 6581

- חלקות: 1-16, 30-33, 35-37, 39-42, 52, 53, 55, 57-62, 65-77, 81, 82, 85-89, 91-96, 99, 101, 102, 104, 105, 107, 118 (חלק), 119, 120, 131-133, 135-139, 140-144, 151-156, 166-178, 180-185, 190-195, 197-201, 206-208, 215-218, 223-228, 285-297, 304, 306-350, 354-357, 362, 363, 365-369, 371-380, 381-394, 396-398, 400-403, 405-412.

8. הירזם: הועדה המקומית לתיכנון ולבניה רעננה.

9. בעלי הקרקע: שונים.

10. מחבר החכנית: חכנית זו באה לשנות חכנית מתאר מקומית מס' רע/1/א1 כדלקמן:

- א. קביעת אזורי מגורים והוראות בניה.
- ב. קביעת שטח לבניני ציבור.
- ג. קביעת שטח ציבורי פתוח.
- ד. התווית דרכים חדשות הרחבת דרכים וביטול דרכים.
- ה. איחוד וחלוקה לפי סימן ז' לחוק החכנון והבניה.
- ו. קביעת שטח למוסד נוער בית שיקמה והוראות בניה.

4/10/81
 4/12/82

~~4.10.81~~
 חשביה

12. יחס לתכנית המתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית רעננה מס' רע/1/א'. על תיקוניה, להלן תכנית המתאר, וזאת נוסף להוראות שבתכנית זו. במידה והוראות תכנית זו סותרות את הוראות תכנית המתאר תקבענה הוראות תכנית זו.

13. יחס לתכנית מפורטת בתוקף: תכניות מפורטות בתוך גבולות התכנית אשר קיבלו תוקף או הופקדו לפני שתכנית זו סיכלה תוקף, תישארנה בתוקף, מלבד הפקעות נוספות לצרכי ציבור. במידה ויש סתירה בין התכניות תקבענה הוראות תכנית זו.

14. רישום השטחים הציבוריים: השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ויירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י החוק.

15. האזורים וחוקי הבניה: בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים ואחוזי הבניה שייגזרו משטח כל מגרש נטו ובלבד שהנטו לא יפחת מ-60% מן הכרוטו המקורי.

הערות	קוד הבנין			גובה הבנין	שטח בניה מקסימלי ב-%	שטח בניה בקומה ב-%	שטח מגרש מינימלי	הסמון בתשריט בצבע	האזור
	אזור	צד	חזית						
2 יח' דיור למגרש מינימלי	6	3	5	2-1 ק'	50	35	750	כתום	א'
1 יח' דיור למגרש מינימלי	6	3	5	2-1 ק'	50	35	500		
4 יח' דיור לדונם נטו	6	4	5	2	60	37.5	750	קווים כחול אלכסוניים ע"ג כחול	ב' דמוי א'
6 יח' דיור לדונם נטו בבית משותף או קוטג'ים על קומת עמודים	6	4	5	2-3 ק' ע"ע	75	25 (3 ק') 37.5 (2 ק')	750	כחול	ב' דמוי ג'
9 יח' דיור למגרש מינימלי	6	4	5	3 ע"ע	140	47	750	צהוב	ג'
								חום	ש.צ.פ.
								כתום מותחן חום כהה	שטח ל- מוסד

- הערות: א. באזור מגורי ב' דמוי ג' ניתן יהיה לבנות בניני דירות ע"ג עמודים. במקרה זה תהיה צלפות המגורים 6 יחידות דיור לדונם.
- ב. אחוזי הבניה הינם כוללים וסופיים ויכללו בהם מרפסות, חדרי מדרגות, מבני עזר וכו"ב. לא תותר תוספת אחוזים למעט החקלות הקבועות בחוק.
- ג. באזור תכנון מיוחד (כצבע כתום מותחן כהה בתשריט) תהיה הבניה עפ"י תכנית בינוי מפורטת. הזכויות לא תפחתנה מהזכויות עפ"י תכנית המתאר.

16. אחוד וחלוקה מחדש - לבוצעו עפ"י סימן ז' לחוק התכנון והבניה

תשכ"ה - 1965. הקטעים המסומנים בתשריט לאיחוד

וחלוקה מחדש יופקדו בתכניות נפרדות עבור כל

הטע וקטע הנ"ל יעקלו. יצטוו ית' ויבנו ית' יו.
יבלבד שבמקום שאין באיחוד ובחלוקה משום
שינוי מיקום אלא הפרשה לצרכי ציבור במשרד או ע"י

השלמה ניתן יהיה לאשר תשריטים והיתרים ע"ס הסכמת

הבעל הנוגע למילוי הוראות בתכנית זו.

17. מוסד שיקמה - הוראות מיוחדות

א. כל החלקות והדרכים המבוטלות בתחום המוסד המוצע יבוטלו ויאוחדו לחלקה אחת. באם הדרכים רשומות ע"ש הבעלים פרטיים ויתעורר הצורך לפצותם תחול חובה הפיצוי על בעלי המוסד.

ב. בין חלקה 208 וחלקה 317 תוקם גדר אטומה בגובה 2 מ'.

ד. חלק מחלקה 346 יצורף למוסד לשלפור הרווחת. תמורתו ישלמו בעלי המוסד לעיריית רעננה באישור משרד הפנים, לפי הערכת שמאי ובהתאם להסכם בין העירייה לבעלי המוסד.

18. בניה בקיר משותף - הועדה המקומית רשאית להתיר או לדרוש הקמת

בניינים בעלי קירות משותפים בגבול מגרש משותף, בתנאי שאורך

חזית אחד המגרשים פחות מ - 20 מ' או שטח קטן משטח מגרש

מינימלי ובתנאי שלדעת הועדה, הבניה בקיר משותף מאפשרת ניצול

הוגן של שני המגרשים ואינה יוצרת הפרעה לסביבה גם כאשר ייבנה מבנה אחד בלבד בשלב ראשון.

19. חישובי השטחים - נעשו בהתאם לחישוב גרפי.

ההפקעות ורישום השטחים ייעשו בהתאם לחוק.

אי התאמות כתוצאה משיטת החישוב לא יחשבו לחטיה.

20. חילוק הוצאות תכנון התכנית:

1. הוצאות התכנון בקשר להכנת תכנית זו, יחולקו בין בעלי הנכסים

אשר נכזיהם 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 עיסקה כמשמעות בחוק

מקרקעין תשכ"ט 1964, לגבי הנכס או בעת מתן היתר בניה לגבי הנכס.

21. אופן הבינוי: הקולים המחתימים את הבנייה כפי שמופיעים בתשריט, מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר הקלות למגמות אלה בתנאי בתנאי שישמרו המרווחים החוקיים בין הבניינים.
22. הנית מכוניות: החניה לכל מגרש ינתן בהתאם לתקו ולשביעות רצון מהנדס העיריה הכניסום ושטחי החניה יהיו בהתאם למופיע בתשריט המצורף. הועדה המקומית רשאית לקבוע שינויים בכניסות הנ"ל, לעומת המופיע בתשריט, במידה ושינויים אלה נדרשים ע"י המצב הקיים במגרש או כמגרשים הגובלים.
23. תכנית פיתוח: לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו שטח. תכנית הפתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, אינסטלציה חניטרית ומים, גדרות, קירות תומכים, הידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שביליים ושטח מגוון. תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה.
24. מיסי השבחה הועדה תיגבה מס השבחה מידי בעלי הקרקע בהתאם לחוק.
25. מיבנים להריסה: לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מיבנים להריסה אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים המסומנים בתשריט, לרבות המבנים בישטח שהופרש לצרכי הציבור. ההוצאות הכספיות עבור הפינוי והריסה יחולו על מבקש היתר הבניה.
26. שטח מגרש מינמלי: שטח המגרש המינימלי יהיה בהתאם למופיע בתכנית פרט לאותה המגרשים הקלימים ששטחה הוקטן ע"י הפקעות לצרכי ציבור והשטח הנוותר קטן מהשטח המותר.
27. התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק. שלבי הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים תוך 10 שנים.

תחילת הירוזם:

תחילת המזכנון:

תאריך התשריט:

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הודעה מקומית לתכנון ולבניה רעננה
תכנית כ"ס / 1 / 171
בישיבה מס' 3 / 77 מיט 11.1.77
תוחלט לפי דעתו של פ"י בל"י כ"א 232
באישורו של