

מסמך א' - תקנות התכנית

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי רעננה

תכנית מס' רע/1/277

4 DEC 1987

שינוי לתכנית מתאר מס' רע/1/א1 ולתכנית רע/1/4

1. שם התכנית : תכנית זו תיקרא: תכנית מס' רע/1/277.
2. מסמכי התכנית : מסמך א' - תקנות התכנית.  
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע בקנ"מ 1:1250.  
מסמך ג' - תכנית בינוי בקנ"מ 1:250.  
מסמך ד' - טבלאות איזון ולוחות הקצה.
3. גבולות התכנית : גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
4. שטח התכנית : 11.4 דונם.
5. חלות התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
6. המ ק ו ס : רעננה, בין הרחובות ז' בוטינסקי, הרצוג, בן-גוריון ואחוזה.
7. גושים וחלקות : גוש 6583, חלקות 126, 132-135, 155, 167, 192-194, 311, 363, 360, 364. חלק מחלקה 189, 400.
8. ה ל ו ז ס : הועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה.
9. בעלי הקרקע : ש ו נ י ס .
10. עורך התכנית : י. פינצלי, ש. רוה - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
11. מטרת התכנית : א. קביעת אזור מע"ר - מסחר משרדים ומגורים.  
ב. קביעת איזור מגורים ג'.  
ג. קביעת שטח ציבורי פתוח ושבילים.  
ד. התווית דרך ובטול דרך.  
ה. איחוד וחלוקה לפי סימן ז' לחוק בהסכמה ו/או ללא הסכמת הבעלים.  
קביעת מבנים להריסה.  
בניה בקיר משותף.  
הנחיות בניה עפ"י תכנית בינוי.  
קביעת זכות מעבר.

משרד הפנים  
 ד"ר נתן שטרנוב התכנון והבניה תשכ"ו-1966  
 מחוז המרכז  
 מרחב תכנון רעננה  
 תכנית מס' רע/1/א1  
 הועדה המחוזית בשיבתה ה...  
 מיום 16.9.85 החליטה לתת תוקף לתכנית הנ"ל על שם מנהל כללי לתכנון ישיב ראש הועדה

12. יחס לתכניות : א. הוראות תכנית מתאר רעננה מס' רע/1/א1 על תיקוניה יחולו על שטח תכנית זו בנוסף להוראות תכנית זו.  
ב. בכל מקרה של סתירה תקבענה הוראות תכנית זו.  
הוראות תכנית זו תהיינה עדיפות על הוראות תכנית רע/1/185.

בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאיזורים והוראות  
בניה:

13. האיזורים והוראות הבניה:

| הערות            | קרי בנין          |    |      | סה"כ % בניה | מס' קומת מקסימלי | אחוזי בניה מקסימליים בקומה    | שטח מגרש מנימלי במ"ר | רוחב חזית מינימלית | הסימון בתשריט בצבע | האיזור    |
|------------------|-------------------|----|------|-------------|------------------|-------------------------------|----------------------|--------------------|--------------------|-----------|
|                  | חזית              | צד | אחור |             |                  |                               |                      |                    |                    |           |
| 10 יח"ד לדונם    | עפ"י תכנית הבינוי |    |      | 128         | 5+ק.ע.           | 30                            | עפ"י התשריט          | עפ"י התשריט        | אפור               | מע"ר      |
| 10 יח"ד לדונם    | -                 | 4  | 5    | 128         | 5 ע"ע + חניון    | 40 בק.א. וב-ק.ב. 30 בק!ג,ד,ה' | עפ"י התשריט          | עפ"י התשריט        | צהוב               | מגורים ג' |
| עפ"י תכנית המתאר |                   |    |      |             |                  |                               |                      |                    | ירוק               | ש.צ.פ.    |

ה ע ר ו ת :

- א. אחוזי הבניה יחושבו מהשטח נטו ויהיו כוללים וסופיים ויכללו בהם מרפסות מקורות, חדרי מדרגות, מבני עזר וכיו"ב, למעט מקלטים וחניה, למעט השטח הבינוי בקומת עמודים, וכן מרפסות גג בלתי מקורות.
- ב. באיזור מגורים ג' ובאיזור מע"ר תותר בניה בקומת העמודים בשעור 8% משטח המגרש, לשטחי עזר לכלל דיירי הבית.
- ג. בבנינים קיימים אשר מיצו את זכויות הבניה לא תותר בניה נוספת למעט סגירת מרפסות קיימות

טבלת שטחים וזכויות בניה

| ה ע ר ו ת                          | סה"כ שטח בנין 128% | מס' יח"ד | שטח למגורים | שטח למשרדים | שטח מסחרי בקרקע | שטח מגרש נטו | שטח חלקה רשומה | מס' חלקה רשומה |
|------------------------------------|--------------------|----------|-------------|-------------|-----------------|--------------|----------------|----------------|
| קיר משותף בקומת המסחר עם חלקה 364. | 829                | -        | -           | 584         | 194             | 648          | 918            | 126            |
|                                    | 552                | 4        | 388         | -           | 129             | 431          | 610            | 132            |
| בניה בקיר משותף עם חלקה 134.       | 791                | 6        | 557         | -           | 185             | 618          | 875            | 133            |
| בניה בקיר משותף עם חלקה 192.       | 791                | 6        | 557         | -           | 185             | 618          | 875            | 134            |
| קיר משותף עם חלקה 194              | 836                | 6        | 784         | -           | -               | 653          | 925            | 193            |
| קיר משותף עם חלקה 193              | 804                | 6        | 754         | -           | -               | 628          | 917            | 194            |

טבלת שטחים לאיחוד וחלוקה מחדש.

| הערות                                    | סה"כ שטח בנין 128% | מס' יח"ד | שטח למגורים | שטח למשרדים | שטח מסחרי בקרקע | שטח מוצע במ"ר | מס' מוצע | שטח רשום במ"ר | מס' חלקה רשומה |
|--|--------------------|----------|-------------|-------------|-----------------|---------------|----------|---------------|----------------|
| איחוד וחלוקה מחדש וקיר משותף עם חלקה 192 | 820                | 6        | 577         | -           | 192             | 641           | 2001     | 876           | 135            |
| איחוד וחלוקה מחדש וקיר משותף עם חלקה 135 | 806                | 6        | 567         | -           | 189             | 630           | 2002     | 925           | 192            |
| אחוד וחלוקה מחדש וקיר משותף עם חלקה 311  | 704                | -        | -           | 495         | 165             | 550           | 2003     | 750           | 167            |
| אחוד וחלוקה מחדש וקיר משותף עם חלקה 167  | 470                | -        | -           | 330         | 110             | 367           | 2004     | 500           | 311            |

ה ע ר ו ת : א. כל השטחים המסחריים לאורך רח' בן-גוריון הנם בקו בנין צדדי 0

ובקיר משותף עם המגרש הגובל.

ב. שטח המגרש נטו הנו תיאורטי לצורך חישוב אחוזי הבניה.

14. תכנית בינוי :
- ג. לאורך רח' בן-גוריון ורח' אחוזה תהיה קולונדה כמופיע בתכנית הבינוי.  
רוחב הקולונדה לאורך רח' בן-גוריון לא יפחת מ-4.0 מ' ולאורך רח' אחוזה רוחב הקולונדה לא יפחת מ-3.0 מ'.  
א. תכנית הבינוי (מסמך ג') הינה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- ב. תותר גמישות הנובעת מפירוט המבנים בעת התכנון לרישוי ולביצוע אולם כתנאי שלא ישונו זכויות הבניה וישמר האופי של הפרוייקט.
- ג. ציפוי המבנים יהיה מחומר קשיח (לא טיח).
- ד. ציפוי קומת החנויות יהיה שיש אלומיניום וזכוכית, ויהיה אחיד בכל הפרוייקט גם אם ייבנה בשלבים.
- ה. משטחי החניה למגורים יהיו מצופים בגרנוליט או אבנים משתלבות אולם לא באספלט.
- ו. יותרו שינויים הנובעים מבניה בו זמנית של 2 בנינים בקיר משותף כגון שינוי החניה ואיחוד מעליות וחדרי מדרגות.
- ז. המקלטים בתכנית הבינוי משותפים למגורים ולמסחר- יותר שינוי בתכנית בהתאם לאישור הג"א.
15. ש ל ב י מ :
- א. בקטעים המסומנים לאיחוד וחלוקה מחדש תותנה הבניה בקיום תכנית לצרכי רישום של החלוקה החדשה המאושרת ע"י מודד מוסמך או בהעדר תכנית כנ"ל בהסכמת כל מי שרשום בלשכת רישום המקרקעין כבעל הזכויות העתידי באותה קרקע עפ"י התכנית.
- ב. היתר לבניה במגרש 126 יותנה בהבטחת סידורי חניה זמניים.
- ג. יהא זה בכוחה של הועדה המקומית לדרוש טיפול ארכיטקטוני הולם לחזיתות זמניות הנובעות מבניה בשלבים.
16. זכות מעבר :
- תירשם בלשכת רישום המקרקעין זכות מעבר לרכב בקומת החניון המסחרי בכל החלקות הנכללות בקטע זה באופן שהחניון יתפקד כחניון אחד לכל דבר ופתוח לכל דיכפין, בכל שעות פעילות השימושים המסחריים.
17. איחוד וחלוקה מחדש :
- א. יבוצעו עפ"י סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
ב. טבלאות האיזון ולוחות ההקצאה (מסמך ד') יהוו חלק בלתי נפרד מהתכנית.
18. 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 לועדה 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 בנין לחלקה אשר בעליה לא שלם לועדה המקומית את תשלומי האיזון שנקבעו בטבלת האיזון המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

19. הפקעות ורישום השטחים הציבוריים:

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

20. סידורי תנועה חניה, פריקה וטעינה וביצוע החניון.

א. מס' מקומות חניה. מספר מקומות חניה שיבוצעו בכל שלב יהיה לפי טבלת מאזן

החניה שבתכנית הבינוי המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

בכל מקרה בכל שלב ביצוע מסוים לא יפחת מספר מקומות החניה

מהנדרש עפ"י תקני חניה בתקנות התכנון והבניה - התקנת

מקומות חניה (1983)

ב. חפיה. לא תהיה חפיה כחישובי הבניה.

החניה למגורים תהיה נפרדת מבחינה פיזית מהחניה לשימושים המסחריים.

ג. שינויים בתכנית הבינוי. החניה תהיה עפ"י תכנית הבינוי, כפוף לשינויים

שיתבקשו מפירוט הבנינים ומבעיות שיווצרו כתוצאה

מבניה בשלבים. עקב כך ניתן יהיה לשנות גם את מיקום

הרמפה הזמנית.

שינויים בתכנית החניה באישור משרד התחבורה.

ד. ביצוע הרמפה

בשלב א' ולפני הוצאת היתר בניה יש לבצע את הרמפה הזמנית

לחניון כולל ביצוע הסדר תנועת של רח' בן גוריון והצמתים

בקטע רח' בן גוריון בין רח' אחוזה והגישה לחניון כל זאת

עפ"י תכנון תנועת מפורט (בקנ"מ 1:250) שיאושר ע"י משרד

התחבורה. הביצוע ייעשה ע"י הרשות המקומית או ע"י מבקש

ההיתר הראשון.

ה. הריסת הרמפה הזמנית. הרמפה הזמנית תיהרס בשלב בו תושלם הרמפה הקבועה לחניון.

הביצוע ייעשה ע"י הרשות המקומית או ע"י מבקשי ההיתרים.

באותו שלב. ביחד עם הריסת הרמפה הזמנית יבוצעו

7 מקומות החניה שיבואו במקומה.

ו. פריקה וטעינה למסחר

פריקה וטעינה למסחר תהיה בדרך שירות על גבי הרחבה

המרוצפת שלפני החנויות.

הרשות המקומית תדאג לסידורים מתאימים מבחינת קביעת

זמנים מוגבלים לפריקה וטעינה וסידורים מתאימים בשטח

למניעת פעילות בשעות אסורות.

ז. תכנון החניון. תכנון החניון ייעשה ע"י מבקש ההיתר הראשון.

ח. ניתוק רח' ברנדייס. ביצוע הניתוק של רח' ברנדייס מרח' אחוזה מותנה בהסדרי

תנועה וגישה אלטרנטיביים ובאישור משרד התחבורה.

21. תכנית פיתוח:

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.

22. היטל השבחה: הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

23. חישוב שטחים: חישובי השטחים בתכנית זו נעשו בהתאם למדידה גרפית.

ההפקעות ורישום השטחים ייעשו בהתאם לחוק. אי התאמות כתוצאה משיטת

החישוב לא יחשבו לסטיה.

*W*

יהושע פינצי - שמואל רוה  
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת המתכנן:

ח ת י מ ו ת : 24

חתימת הועדה המחוזית:

חתימת הועדה המקומית:

|                              |          |           |
|------------------------------|----------|-----------|
| לדיון בועדה המקומית.         | 20.6.84  | תאריך: 25 |
| לדיון בועדה המקומית - עדכון. | 14.4.85  |           |
| לדיון בועדה המחוזית.         | 13.6.85  |           |
| להפקדה.                      | 10.9.86  |           |
| להפקדה - עדכון.              | 28.12.86 |           |
| למתן תוקף.                   | 7.10.87  |           |

חוק התכנון והבניה. תשכ"ה-1965  
מועצה מקומית לחכנון ילכניה רעננה

תכניה 277/1/87

נישיכה מס' 9/85 מיום 4.6.85

הוחלט

מזכיר

ראש