

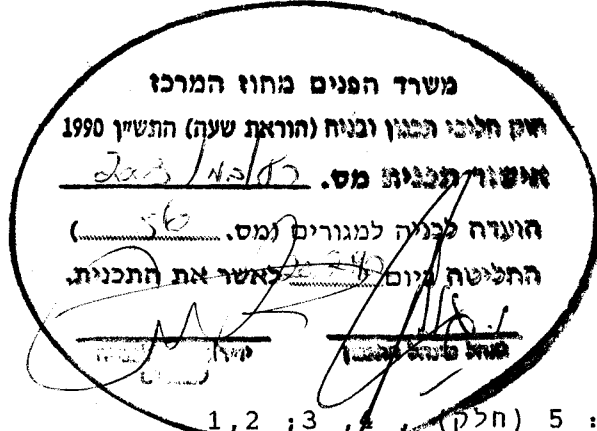
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות השעה) התש"ן 1990

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי רעננה

תכנית מתאר מס' רע/במ/2003

שינוי לתכנית מתאר רע/2000



- 1. הנפה : פתח תקוה
- 2. המקום : רעננה

גוש : 7654 חלקות : 5 (חלק) 1, 2, 3, 4, 5
 גוש : 6579 חלקות : 20 (חלק) 17, 37, 623, 624, 625, 352, 6 (חלק), 367 (חלק), 368 (חלק)

- 3. שטח התכנית : 255,162 מ"ר
- 4. יוזם התכני : הועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה.
- 5. המתכנן : י. בר י. מסטצ'קין, ל. פרייז אדריכלים ובוני ערים בע"מ מחלקה הטכנית - עיירת רעננה.
- 6. בעלי הקרקע : שונים.
- 7. מסמכי התכנית : תשריט בק"מ 1:1250, 1:2500 נספח בינוי, תקנון וטבלת איזון.
- 8. תשריט : התשריט המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד מהוראות התכנית.
- 9. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
- 10. מטרת התכנית : א. יעוד שטחים לאזורי מגורים שונים.
 ב. קביעת תכנית בינוי לאזורי המגורים.
 ג. יעוד שטחים לצרכי ציבור שונים : בניני ציבור, שטחים ציבורים פתוחים, דרכים, הרחבת דרכים.
 ד. יעוד שטח למסחר.
 ה. איחוד וחלוקה מחדש לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סימן ז' בהסכמה וללא הסכמת הבעלים.

11. יחס לתכניות קיימות : על תכנית זו יחולו הוראות תכנית המתאר לרעננה רע/2000 ותכנית רע/284/1 א', בכל מקרה של סתירה עדיפה תכנית זו על התכניות הנ"ל.
12. רישום שטחים ציבוריים : השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יירשמו על שם עיריית רעננה על פי החוק.
13. חניה : החניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה). תשמ"ג 1983.
14. היטל השבחה : הועדה המקומית תגבה היטל השבחה על פי הוראות החוק.
15. תשלום הוצאות תכנון התכנית: הוצאות תכנון ורישום ששולמו ו/או ישולמו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה או ע"י עיריית רעננה יחולקו בין בעלי הנכסים אשר נכסיהם כלולים בתכנית זו לפי היחס :
שטח הנכס במ"ר לעומת שטח הנכסים הכלולים בתכנית למעט הנכסים המיועדים לצרכי ציבור עפ"י התכנית
16. תכניות פיתוח : (א) תערך תכנית פיתוח כללית הכוללת דרכים וכבישים (לרבות רחובות משולבים), חניות, תאורה, רהוט רחוב, גינון והשקיה ופרטי תשתיות כגון : מים, ביוב, תיעול וניקוז, כל מערכות התשתית הנ"ל יהיו תת – קרקעיות לרבות כבלי טלפון, חשמל, מתח נמוך וחיבורי בתים למערכות הנ"ל.
- (ב) לא יוצאו היתרי בניה על פי תכנית זו בטרם תאושר תכנית פיתוח ע"י מהנדס העיריה
17. מבנים להריסה : לא יוצאו היתרי בניה במגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה אלא לאחר פינוי והריסת המבנים בשטח שהופרש לצרכי ציבור.
הוצאות הפינוי וההריסה יחולו על בעל הנכס ו/או מבקש ההיתר.
18. הוראות מיוחדות :
התכנית כוללת קטע לאיחוד וחלוקה מחדש, מצורף בזה לוח טבלאות האיזון כנספח לתכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

19. אופן הבינוי : לתכנית זו מצורף נספח בינוי בקנה מידה 1:1250 בנספח הבינוי כלול גובה הבניינים, מיקום וקווי הבניין, הנספח מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

20. אזור מגורים ג' : בנית בניינים מדורגים - גובה הבניינים - קומת קרקע + 2 קומות + קומת גג, כמפורט בתכנית הבינוי. מספר יחידות דיור - לכל מגרש נקבע מספר יחידות בטבלה המהווה חלק בלתי נפרד מתשריט התכנית. בכל בנין יחולקו מס' הדירות וגודלן לפי היחס כדלקמן :

1/3 ממספר הדירות - 3 חדרים בשטח עד 90 מ"ר
1/3 ממספר הדירות - 4 חדרים בשטח עד 120 מ"ר
1/3 ממספר הדירות - 5 חדרים בשטח עד 135 מ"ר

שטח מרפסות פתוחות ללא גג ומחסנים בשטח עד 6 מ"ר לכל יח"ד ומחצית שטח חדר מדרגות אינם נכללים באחוזי הבניה.

הבניינים ייבנו עם גגות רעפים בשפועים של 50% - 40% עם גמלונים תוך שילוב המערכת הסולרית. התכנון יכלול פתרונות למזגנים, אנטנה, ארגזי פרחים. הבניינים יבנו מחומרי גמר עמידים. קווי הבניה - לפי תשריט והבינוי ובאם לא מפורט קו בנין צד - 3 מ'.

21. אזור מגורים א' : בניה צמודת קרקע ב - 2 קומות, עם גגות רעפים, אחוזי בניה - 60% ולא יותר מ - 35% בקומה. מגרש מינימלי ומס' יח"ד בהתאם לטבלת הקצאות ונספח בינוי.

לא נכללים באחוזי בניה : מקלט, חניה מקורה עד 15 מ"ר, מחצית שטח חדר מדרגות ומרתף עפ"י תכנית רע/284/1 א'.

22. הערות :

(א) אזור מגורים א' : כל בנין לגביו יוצא היתר בניה תוך שנתיים מיום אישורה של תכנית זו יתווספו מעבר ל - 60% הבניה, זכויות בניה בשעור של 10% בחלל הגג.

(ב) אזור מגורים ג' : כל בנין לגביו יוצא היתר בניה ותוחקן בו מעלית, יהיו זכויות בניה כלהלן :

7 יחידות דיור לכל כניסה בשטח רצפות כולל של 810 מ"ר כאשר לפחות 2 יח"ד מתוך 7 הנ"ל יהיו בנות 3 חדרים שטח רצפתן לא יעלה על 90 מ"ר כ"א.
שטח מגרש מינימלי 7 יח"ד למגרש 790 מ"ר.

(ג) בנינים להשכרה : בבנינים בתחום התכנית המיועדים להשכרה לפי חוק עידוד השקעות הון ואשר ינוהלו על ידי חברת אחזקה וניהול (להלן חברת הניהול). תורשה בניתם של משרד ו/או של מחסן, בקומת הקרקע או המסד (להלן "היחידה"), לשימושה של חברת הניהול וזאת בתנאים הבאים :

(1) שטח היחידה לא יעלה על סכום הממ"ר שיווצר מהכפלתם של 6 מ"ר במספר הדירות בבנין.

(2) היחידה הנ"ל תרשם אך ורק כמשרד ו/או כמחסן עבור חברת הניהול, ואסור יהיה לעשות בה שימוש אחר כלשהו.

(3) (א) היחידה הנ"ל תרשם בבעלותם של חברת הניהול ו/או של בעל הקרקע (היזם) ואסור יהיה להעביר את הבעלות ביחידה, ללא קבלת אישורה מראש ובכתב של הועדה המקומית.

(ב) בכדי להבטיח את ההתחייבות הנ"ל, תרשם בפנקסי המקרקעין על היחידה הנ"ל הערת אזהרה לטובת הועדה המקומית, לפיה אסור יהיה להעביר את הבעלות ביחידה, ללא קבלת הסכמתה של הועדה המקומית מראש ובכתב.

ד. לשחברת הניהול תחדל לתת שירותים לפרוייקט, יהיה על חברת הניהול להפסיק את השימוש ביחידה, וניתן יהיה להעביר היחידה לבעלות ו/או לשמוש כל דיירי הבנין כרכוש משותף ו/או כמחסן נפרד עד 6 מ"ר לכל דירה, לפי שקול דעת חברת הניהול. בבנינים בהם הוקם משרד כאמור לא תותר תוספת מחסנים של 6 מ"ר לכל יחידה.

23. אזור מסחרי שכונתי : 60% למטרת בניה בשתי קומות ולא יותר מ - 33% בקומה ויכללו חנויות ומשרדים ו/או שימוש מסחרי אחר לשרות הסביבה, אסורים באזור זה שימושים אשר לדעת הועדה המקומית גורמים מטרד לדיירי הסביבה

24. ש.צ.פ : גינות, ושבילים, פארק, מגרשי משחקים, מתקני שעשועים וספורט ומבנים הקשורים אליהם לרבות מזנון, בית קפה וכו'. לא יוצאו היתרי בניה בשטח הספורט אלה בהתאם לתכניות בינוי המלווה בנספח סביבתי לבדיקת ולחווה דעת של המשרד לאיכות הסביבה בדבר הבטחה של מניעות מפגעים ומטרדים סביבתיים.

25. ש.ב.צ. : עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.
26. שטח פרטי פתוח : שטח אסור לבניה, ישמש פס הפרדה ירוק ולחניה משולבת בירק.
27. דרך משולבת : דרך משולבת תכלול חניה, ריהוט רחוב, תאורה וכו' באישור מהנדס העיריה.
28. מעברים עיליים או תת קרקעיים להולכי רגל : עפ"י הסימון בתשריט. מעבר לצנרת ניקוז עירונית - תותר מעבר צנרת עירונית במגרשים הפרטיים במקומות המסומנים בתשריט.
29. שלבי הביצוע : תחילת ביצוע התכנית שנתיים מיום אישורה.
כתחילת ביצוע התכנית יחשבו התנאים הבאים :
1. כל התשתיות כולל חיבור למתקן הטיפול בשפכים.
2. 30% משלדי המבנים המיועדים למגורים.

חתימות

יוזם התכנית

המתכנן
