

**מקד הפנים**  
**המנהל: ג'וסיפ פטרי - רמלה**  
**8-6-1994**  
**נות קבל**  
**תיק מס**

חוק הליכי תכנון וזניה (הוראות שעה)  
 מחוז המרכז  
 מרחב תכנון מקומי רעננה.  
 תכנית מתאר מס' רע/מ/2005  
 שינוי לתכנית מתאר רע/2000.

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

**גוש : 6582 חלקות :** 1 (חלק), 10, 11, 12, 15 (חלק), 20, 56 (חלק), 58, 59, 64 עד 83, 87 עד 111, 116 (חלק), 133, 134, 138, 142 עד 149, 191, 194, 220, 234, 235, 236, 254.

**גוש : 7651 חלקות :** 35, 36, 40, 41, 42, 43, 44, 151, 152, 153, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 226.

**רחובות :** ירושלים, יצחק שדה, הנשיאים, וילו, משה דיין  
 פרזס משותף.

משרד הפנים מחוז המרכז  
 תיק הליכי תכנון זניה (הוראת שעה) התש"ן 1994  
 תכנית מתאר מס. (רע/מ/2005)  
 הודעה לבניה לאזורים (מס. 97/94)  
 תחילת ביקור/הגדרה ללאשר את התכנית.  
 כנהל בעמל המבין  
 ידו נקיימת  
 פנים

- 3. שטח התכנית : 571 דונם.
- 4. יוזם התכנית : הועדה המוקמית לתכנון וזניה רעננה
- המתכנן : עיריית רעננה - ארכי י. קולודני
- בעלי הקרקע : שונים.
- קנה מידה : 1 : 1250 , 1 : 2,500
- תשריט : התשריט המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד וכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
- 7. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המוחתם וקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
- 8. מטרת התכנית : א. שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזורים שונים.  
 ב. קביעת אזורי מגורים שונים.  
 ג. קביעת בינוי לאזורי המגורים.  
 ד. קביעת שטחים לצרכי צבורי : ש.ו.צ., ש.צ.פ.  
 זרכים חדשות, הרחבת זרכים קיימות וחניות.  
 ה. קביעת אזור מסחרי.  
 ו. קביעת מגרש מיוחד.

9. יחס לתכניות קיימות : הוראות בתכנית זו עדיפות על הוראות תכניות קיימות.
10. רישום שטחים ציבוריים : השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יירשמו על שם עיריית רעננה על פי החוק.
11. זרכים : הדרכים וקווי הבניין לאורכם עפ"י התשריט ונספח הבינוי.
12. חניה : החניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה ( התקנת מקומות חניה ) תשמ"ג 1983.
13. היטל השבחה : הועדה המקומית תגבה היטל השבחה על פי הוראות החוק.
14. תשלום הוצאות תכנון התכנית : הוצאות ששולמו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה 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. חישוב השטחים יעשה על פי השטחים שנקבעו בתכנית זו.
15. תכנית פיתוח : תערך תכנית פיתוח כללית לכל קטע וקטע המהווה שלמות תכנונית, ( בתכנית חמישה קטעים המהווים שלמות תכנונית ). התכנית תכלול את הדרכים והכבישים ( לרבות רחובות משולבים ), חניות ופרטי תשתיות כגון : מים, ביו, תיעול וניקוז, גיבון והשקייה, תאורה וריהוט הרחוב כל מערכות התשתית הנ"ל יהיו תת - קרקעיות, לרבות כבלי טלפון, חשמל מתח נמוך וחיבורי בתיים למערכות הנ"ל.
16. ביו :
- 1.1 חלה חובת חיבור למערכת ביו מרכזית ולמתקן העירוני לטיפול בשפכים, שיוקם תוך שנתיים מיום אישור התכנית.
- 1.2 איכות השפכים, שאינם סניטריים, המותרים לחיבור למאסף המרכזי, תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- 1.3 שימושים היוצרים שפכים שאינם סניטריים, יחוייבו במתקנים לקדם טיפול, שיימצאו בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.

17. היתרי בניה : א. טרם הוצאת היתרי בניה תגיש הרשות המקומית לאישור המשרד לאיכות הסביבה דו"ח פעולות שנעשו לשיפור תפקידו של המכון העירוני לטיפול ושפכים, הכל בהתאם לפירוט הפעולות ולוח הזמנים שנקבעו במסמך מיום 19.7.92 של ועדת היגוי ביוב רעננה.  
ב. טרם הוצאת היתרי בניה למוסדות ציבור יוגש דו"ח אקוסטי למניעת רעש למוסדות ציבור.

18. מונים להריסה : לא יוצא היתר בניה במגרשים בהם מסומנים מונים להריסה, אלא לאחר פינוי והריסת המונים המסומנים ותשריט לרבות המונים בשטח שהופרש לצרכי ציבור הוצאות הפינוי וההריסה יחולו על בעל הנכס ו/או מבקש ההיתר.

הוראות מיוחדות :

א. קביעת בינוי - בתכנית זו מסומן בינוי וכן מצורף נספח בינוי בקנה מידה 1:1250, הבינוי והנספח כוללים את גובה הבנינים, מיקומם וקווי הבנין, הבינוי והנספח מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית. ניתן לשנות את הבינוי וזאת בתנאי שלא ישונו אופי ומגמת התכנון

ב. גודל מגרשים - על פי טבלה בתשריט בתכנית.

- ג. אזור מגורים א'
- בניה צמודת קרקע ב-2 קומות עם גגות רעפים.
  - אחוזי הבניה יכללו שטחים עקריים למטרות מגורים ובתוספת שטחי שרות כמפורט להלן :
  - שטחים עיקריים - מגורים - 60% משטח המגרש ולא יותר מ- 35% בקומה.
  - שטחי שרות ( השטחים כוללים את שטח הקירות) חניה לרכב - 15 מ"ר לדירה, מרחב מוגן עפ"י קובץ תקנות 5422, מרתפים לפי רע/284/1 א'.
  - מגרש מינימלי - אם לא יקבע אחרת בתשריט, שטח מגרש מינימלי - 600 מ"ר ל- 2 יח"ד.
  - גובה מירבי - 8,5 מ' עד שיא הגג.
  - בחלקות זמניות מס' 1/15, 2/15, 1/191, 1/254, 2/254, 1/220, 2/220, 1/236, 2/236 מסומן בתשריט שטח פרטי פתוח. השטח הפרטי הפתוח הוא ללא זכויות בניה. קו בנין אחורי בחלקות הנ"ל יהיה 12 מ'.

ד. אזור מגורים ב'

1. בניה צמודת קרקע 1-2 קומות עם גגות רעפים.
2. אחוזי בניה - יכללו שטחים עיקריים למטרות מגורים ובתוספת שטחי שרות כמפורט להלן.
3. שטחים עיקריים למגורים - 60% משטח המגרש ולא יותר מ - 35% בקומה ובתוספת 10% שטח מגורים בחלל הגג.
4. שטחי שרות - ( השטחים כוללים את שטח הקירות) חניה לרכב - 15 מ"ר לדירה, מרחב מוגן דירתי עפ"י קובץ תקנות 5422, מרתפים עפ"י רע/1/284 א
5. גובה מירבי - 9.0 מ' עד שיא הגג.
6. מגרש מינימלי - עפ"י התשריט.

ה. אזור מגורים ג'

1. בניית בניינים מזורגים, גובה הבניינים עפ"י המסומן בתשריט ועל פי החתכים בנספח הבניוי.
2. מספר יחיד - לכל מגרש נקבע מספר יחידות על פי הסימון בתשריט ועל פי הטולה בגוף התשריט.
3. בכל בנין יהיו לפחות 1/3 דירות בנות 3 חדרים בשטח של 80 מ"ר ( שטח עיקרי).
4. אחוזי הבניה - שטח עיקרי מירבי 83% משטח המגרש תכסית קרקע מירבית עד 30%.
5. שטחי שירות - א. מרחבים מוגנים לפי קובץ תקנות 5422.
  1. חדרי מזרקות משותפים - 5 מ"ר לדירה ( לא כולל מעליות וחדר מכונות למעלית).
  - ג. שרותים משותפים כגון : קומת עמודים חלקית, מנואה, חדרי אשפה, גז ומחסנים דירתיים עד 5 מ"ר לדירה בקומת קרקע.
6. גגות - הבניינים ייבנו עם גגות רעפים עם גמלונים ושפועים של 50% - 40% תוך שילוב המערכת הסולרית.
7. אלמנטים שונים - התכנון האדריכלי יתן פתרון נאות למזגני אויר, אנטנה מרכזית, מתלי כביסה ונויים, אדניות.
8. חומרי גמר - הבניינים ייבנו מחומרי גמר, עמידים כדוגמת אבן נסורה, קרמיקה, פסיפס, זכוכית וכו' לפי שקול דעת הועזה המקומית.

ו. אזור מסחרי

1. האזור מיועד לבניית מסחר ומשרדים. תכנית שתוגש לועדה המקומית להיתר תכלול את צורת הבנינים ורשימת השימושים לאישור הועדה המקומית האזור המסחרי יכלול חנויות, משרדים, מכונים רפואיים, מרפאות וכל שימוש מסחרי אשר לדעת הועדה המקומית אינו גורם מטרד לדיירי הסביבה.
2. אחוזי בניה - 60% ולא יותר מ- 35% בקומה (שטח עקרי) שטחי השרות יכללו מרחב מוגן, חדרי מזרקות, חדרי מכונות, אחסנה, חניה ובתנאי שלא יעלו על 20% משטח המגרש. שטחי השרות יכולים להיות תת קרקעיים; שטחי מעברים צבוריים מקורים (ארקדות, קולונדות, גגונים) אינם כלולים בשטח עיקרי ויחושבו בנוסף לשטחי השרות הנ"ל.
3. חניה - עפ"י התקנת מקומות חניה התשמי"ג 1983.
4. חומרי גמר - חומרים עמידים כגון: אבן נסורה, קרמיקה, פסיפס, זכוכית, אלומיניום וכו'.

ז. מגרש מיוחד

1. המגרש המיוחד מיועד לדיור מוגן.
2. אחוזי בניה - 70% שטח עיקרי בתוספת 20% שטחי שרות, לא כולל חניה תת קרקעית. גודל יח"ז ממוצעת 50 מ"ר.
3. עיצוב - גגות רעפים כדוגמת אזור מגורים ג'. חומרי גמר כדוגמת האזור המסחרי. חיץ אקוסטי ראה סעיף ט' להלן.

ח. חלקה מס' 146 בגוש 6582 וחלקה זו קיימים לולים המיועדים להריסה במידה וייהרסו הלולים ע"י הבעלים תוך שנה ומחצה מיום אישור התכנית, ניתן יהיה להוסיף 1 יחידת דיור לכל אחת מחלקות זמניות מס' 146/3 ו-146/4.

ט. חיץ אקוסטי

בחלק הדרומי של התכנית יבוצע חיץ אקוסטי לאורך דרך 531 המתוכננת, החיץ אקוסטי יבטיח עמידה במפלסי רעש עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה למוסדות הנמצאים לאורכו, צורת החיץ האקוסטי יקבע ע"י מהנדס העירייה, המיגון האקוסטי יעשה ע"י הגוף שיבצע את הכביש.

י. חברת אחזקה

לכל הבנינים שיוקמו לתכליות של בתי מגורים משותפים לזוגות צעירים או גיל הזהב להשכרה תהיה חובה להקים חברת אחזקה.

20. ש.ו.צ -

1. חלקות ש.ו.צ בשטח עד 1.2 דונם מיועדות למסדות ציבור כגון גני-ילדים, מעונות, בתי כנסת, מועדוני נוער וכו'... גובה מירובי 9.0 מ' עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.
2. בחלקות ש.ו.צ הגדולות מ- 1.2 דונם, עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית ובכפוף לייעוץ אקוסטי למניעת נפגעי רעש ועמידה במפלסי רעש המותרים בחוק.
- תכנית בינוי למוסדות גובלים בדרך 531 - תקוב השיפה מינימלית לדרך 531.
3. זכויות הבניה על פני תכנית מתאר רע/2000.
4. בחלקה זמנית מסי 3009 בגוש 7651 תותר הקמת תחנת שאיבה מקומית לקליטת שפכים עבור החלק המערבי של התכנית ולהשבתם לתוך מערכת הביוו העירונית. התחנה תהיה תת קרקעית ותתפרס על שטח של עד 250 מ"ר.

21. ש.צ.פ -

גינות ושבילים, מגרשי משחקים, ספורט וכו'... בגינה במעלה הגבעה (ראה קטע 2 בתשריט) ניתן יהיה להקים מגדל תצפית כולל בית קפה, או מסעדה.

22. שטח פרטי פתוח - שטח אסור לבניה, ישמש פס הפרדה ירוק ולחניה משולבת בירק.

23. דרך משולבת - דרך משולבת תכלול חניה, ריהוט רחוב, תאורה וכו' באישור מהנדס העיריה.

24. מעברים עיליים או תת קרקעיים להולכי רגל - עפ"י הסימון בתשריט.

2. צנרת קו ביוו וניקוז - מעבר לצנרת ניקוז וביוו עירוניים תותר במגרשים הפרטיים.

26. זמן ביצוע - תחילת ביצוע התכנית תוך שנתיים מיום אישורה. ובתנאים הבאים:

1. סיום עבודות התשתית של כל קטע (ראה סעיף 15 אי').
2. 30% משלדי המבנים המיועדים למגורים.
3. סיום עבודות התשתית השלמת הביצוע של הפעולות הנדרשות לתפקוד תקין של המכון העירוני, הכל בהתאם לפירוט הפעולות ולוח הזמנים שנקבעו במסמך מיום 19.7.92 של ועדת היגוי וביוו רעננה והשלמת הביצוע תאושר ע"י משרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות

הזק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965  
ועדה מקומית להכנון ולהניה רעננה

מס' תכנון: 2005/מז/ז

תאריך: 16.7.92

מס' תכנון: 4/92

מחלקת: למען צפני ועדה מקומית

מנכ"ל: [חתימה]