

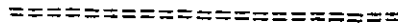
28)

4-13350

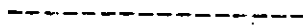
ת ק ב ו ת ת כ נ י ת מ ח א ר ר ע נ נ ה

חכנית מס' רע/1/א

תוכן הענינים



כללי	-	א	פרק
פרוש המונחים	-	ב	פרק
חלוקה לאזורים	-	ג	פרק
רשימת השימושים באזור	-	ד	פרק
דרכים ונסיעות	-	ה	פרק
תכניות בנינים ומראיהם	-	ו	פרק
כיווב; נקוד, אטפקת מים	-	ז	פרק



1. שם, חלוח וחסריט
 התכנית הזאת תקרא "תכנית מתאר רעננה מס' רע/1/1 א ותחול על השטח המתחם בקו כחול בחסריט המצורף לתכנית. להלן - החסריט המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
2. יחס לתכניות מפורטות ותכניות חלוקה
 תכניות מפורטות ותכניות חלוקה קיימות ישארו בחקפן במידה שאינן סותרות הוראה מהוראות תכנית זו. פרט לכך שקביעותיה של התכנית בענין שטח מגרש מינימלי לא תחולנה על מגרשים שחלות עליהן תכניות החלוקה הנ"ל.
3. יחס להוקי עזר
 במקרה התנגשות כלשהי בין קביעותיה של התכנית הזאת לבין קביעותיהם של הוקי עזר כלשהם, יהיו רואים את קביעותיה של התכנית הזאת כמכריעות את הקביעות המתנגשות המחאימות שכחוקי העזר האמורים.
4. מידות
 כל המידות בתכנית זו הן במטרים, אלא אם נאמר בתכנית אחרת.

פרק ב' - פרוש המונחים

- בתכנית זו תהיה לכל מונח המשמעות שבצדו, אלא אם הכתוב מחייב פרוש אחר: -
- "איזור" - שטח קרקע המסומן בחסריט בצבע, בקווקו או במסגרת, או בצירופם, המציין את השמוש בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור, ואח התקנות שנקבעו לגביהם בתכנית זו;
- "בית" - לרבות כל בנין התוחם חלל על ידי גג, או קירות;
- "בנין" - כמשמעותו בחוק התכנון והבניה חסכ"ה 1965 .
- "גובה בנין" - המרחק הנמדד במאונך מפני הדרך או, באין דרך, מן המפלס הטבעי של הקרקע, נוכח אמצע פני הבנין בסמוך לו ביותר, עד למפלס טפחות הקיר החיצוני נוכח אמצע פני הבנין בחלקו הגבוה ביותר או, כשהמדובר בגג גמלון עד למפלס מידלפות הגג או עד לבטיסו של הצמלון הכל לפי הרמה הנמוכה יותר;
- "דרך" - בין שהיא קיימת בפועל ובין שהיא כלולה בתכנית, או שהוכרזה בצו לפי פקודת הדרכים 1929, לרבות רחוב, כביש, שדרה, סמטה, מסעול לרגלים, ככר, חצר, טיילת, מבוי, וכל מקום פתוח שהצבור משתמש בו או נוהג לעבור בו או שהצבור נכנס אליו או רטאי להכנס אליו, גשר, מינהרה, תעלה, תפורים, ביבים, צנורות ותעלות ניקוז למי בשמים, מעבר מחתת לדרך, מדרכה, אי-תנועה או הפרדה עצים ומשוכות שבצידי דרך, קירות תומכים, גדרות, מחיצות ומעקות;
- "דירה" - יחידת דיור למגורי אדם עם כניסה נפרדת, ובמידה שיש - גם מטבח, אמבטיה, הול, פרוזדור, בית כסא, מרפסות וגזוזטראות;
- "ועדה מחוזית" - הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז.
- "ועדה מקומית" - הועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה .

"חנות" - בית או חלק ממנו שבו עוסקים במסחר;

"מגרש" - שטח קרקע שמותר להקים עליו בית לפי תכנית זו או לפי תכנית מפורשת ;
"מגרש פינה" - מגרש הנמצא במקום צומת שתי דרכים או יותר ;
"מהנדס" - מהנדס רשום לפי חוק המהנדסים והאדריכלים שמונה על ידי הועדה המקומית לצורך ביצוע תכנית זו ;

"מרווח" - המרחק שבין הבנין וגבול המגרש שעליו הקימו או עתידים להקים בנין ;

"נספח" - מחסן, מוסך, או כל בנין עזר כיוצא בזה ואשר שטחו אינו עולה על 25 מ"ר ליחידת מגורים, ובתנאי שלא ישמש להפקת רווחים ;

"נכסים" - כל קרקע או בנין ;

"סלילת דרך" - העבודות הכרוכות בביצועה של דרך ;

"קו בניה" - קו, ביחס לכל דרך קיימת או מוצעת שמעבר לו אין בנין יכול לבלוט ;

"קומת עמודים" - קומת קרקע פתוחה, או חלק ממנה הנמצאת מתחת לשאר הקומות ;

"רוחב דרך" - המרחק שבין גבולות הדרך הנמדד במאונך לציר הדרך ;

"רשות הבריאות" - הרופא המחוזי או נציגי המורשה ;

"שטח מגרש" - שטח הקרקע שתחומי המגרש, לרבות שטח הקרקע הנמצא מתחת לבנין שבמגרש ;

"שטח פרטי פתוח" - קרקע פרטית המסמסת או המיועדת לשמש לעינוגים, למשחקים, למרגוע, לנוי, לנופש או לצרכי חקלאות ויעור ;

"שטח בנין" - שטח כל הרצפות בבנין לפי מידותיו החיצוניות כולל יציעים, מרפסות וגזוזטראות, פרט לשטח ביתני האשפה, מחצית שטח מדרגות ומרפסת פתוחה כמפורט בסעיף הבא ;

"מרפסת פתוחה" - אותה חלק ממרפסת סגורה מצד אחד, משני צדדים ומשלושה צדדים שעומקו אינו עולה על 2.00 מ' .

שטחים מרוצפים הנמצאים במרחק העולה על 2 מטר מקיר חיצוני של הבנין לרבות קירות תומכים ומעקות בגובה עד 60 ס"מ ולא מכוסים בגג - לא יחשבו כמרפסות פתוחות או בנין אם הם לפי שיקול דעת הועדה המקומית מהוים חלק של גן או חצר .

פרק ג' - חלוקה לאזורים

1. האזורים ותחומיהם יהיו כהחאם למסומן בתשריט.

תחומי האזורים

2. לא ישתמשו בנכסים הנמצאים באזור כל שהוא בשום שימוש טובה אלא בשימוש המפורט ברשימת השימושים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין. לגבי נכסים קיימים בשמוש חורג יחיתסו לפי פרק "ז" לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965).

קביעת השימושים באזור

3. מקומות בניה סום בנין לא יוקם במקום שאינו מגרס.

חנניות

4. בתי חרושת וכו'

מקום שהותרו חנניות, בתי מלאכה, בתי חרושת, וכל עסק אחר המפורט ברשימת העסקים המסויגים לפי תקודת המלאכות והתעסוקות; מוסד רפואי, בית חולים, בית החלמה, מוסד לטיפול בילדים וקשישים, מרפאה, יהיה מקומם או יעסקו בהם רק בבנינים שנבנו במיוחד לאותה תכלית או שהותאמו למטרה זו בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י הועדה המקומית ורשות הבריאות.

5. הוראות בניה וחריגות

(א) לא יבנה כל בית או בנין באזור מן האזורים המפורטים בסבלת החלוקה לאזורים אלא בהתאם להוראות בדבר סטח המגרס אחוזי בנין, מספר קומות, אהודי בניה בקומת עמודים, מרווחים צדדיים ואחוריים והוראות אחרות שבטבלה האמורה בצד אותו אזור;

(ב) הועדה המקומית רשאית להתיר חריגות אלה לגבי מרפסות וגזוזטראות;

- מרוח אחורי בקומת קרקע - עד 1.0 מ' .
- מרוח אהודי בסאר הקומות - עד 25% מהמרוח ולא יותר מ - 1,5 מ' .
- קו בניה בהזית בקומת סמעל לקומת הקרקע - עד 30% מהמרוח ולא יותר מ - 1,2 מ' .
- מרוח צדדי בכל הקומות - עד 15% מהמרוח ולא יותר מ - 60 ס"מ .

סוננים

6. מגרט הנמצא בתחומי אזורים סוננים או שצורתם בלתי רגילה

מגרס הנמצא בתחומי אזורים סוננים או הוראות הבניה על ידי הועדה המקומית ובהסכמתה של הועדה המחוזית.

בניה עם קיר צמוד

7.

הועדה המקומית רשאית להתיר או לדרוס הקמת בתים בעלי קירות צמודים ובתנאי שהמגרס שלגביו יינתן היתר כזה, אשר חזיתו פחותה מ-15 מטר או שהוא גובל במגרס שאורך חזיתו פחותה מ-15 מטר והמגרס הסכך הוא מגרס פנוי מבנין או סקיים עליו מבנה מיוסן ולדעת הועדה המקומית, הבניה בקיר צמוד מאפשרת ניצול הוגן של שני המגרסים.

הועדה המקומית רשאית להתיר באזורי מסחרי מגורים הקמת חנניות ודירות עם קיר צמוד בצד אחד בלבד ובתנאי סעומק הדירות לא יעלה על 13.0 מטר.

הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת בתים עם קיר צמוד אחד בלבד על מגרסים שרוחב חזיתם גדול מ-15 מ' בתנאי הסכמת בעלי המגרס הגובלים בקיר הצמוד.

בניה בקומה

8. שמחתח לפני הדרך

במגרסים המדרוניים שחלקם האחורי נמוך מהחזית, רשאית הועדה המקומית להתיר הקמת בנין או הספטים בקומה שמחתח לפני הדרך נוסף לסטח הבניה המותר באזור, בתנאי שהרצפה לא תהיה גמוכה מ-2 מטרים מתחה למבוצע של פני הדרך שבחזית המגרס, ובתנאי נוסף שהסטח הבנוי בקומה זו לא יעלה על 50%, משטח הבניה המותר בקומה אחת באותו האזור.

9. גישה לבנינים
לא ינתן היחר בניה במגרש בסרם הושלמה הגישה אליו על ידי דרך סלילה, או שביל, או בסרם התחייב המבקש לשאת בהוצאות סלילת הכביש לשביעת רצון הועדה המקומית.

10. תכנית שכון
(א) באישורה של הועדה המקומית ובהסכמתה של הועדה המחוזית אפשר לקבוע בתכנית שכון הוראות בדבר הקמתם של בתים נפרדים, נפרדים למחצה, בתים טוריים, או כל צירוף מצירופיהם ;

חריגות מתכנית שכון
(ב) בתכנית שכון הכלולה באזור מגורים ג' אשר שטחה עולה על 6 דונם, רשאית הועדה המחוזית להגדיל % הבניה בכל הקומות עד 20% מהמותר באזור זה אם מוצא בכך תועלת לצבור .

11. הפקעות
שחי הדרכים, הסטחים הצבוריים הפתוחים וסטחים צבוריים אחרים נועדו להפקעה .

פרק ד' - רשימת השימושים באזור

להלן פירוט השימושים המותרים בנכסים בכל אזור ואזור :

- מגורים. בתכנית מפורטת יותרו גם השימושים הבאים :
 - מועדונים בתים לפולחן ומוסדות דת
 - בתי-ספר, גני ילדים, בתי נכות, אולמות תצוגה
 - בתי מלון
 - גננות ומשתלות
 - גנים ומגרסי משחקים
 - מסרדים של מוסדות ובעלי מקצוע חפשיים למעט מסרדים מסחריים
 - חניונים
 - בתי חולים
 - בתי הבראה
 - ספריות וחדרי קריאה
 - מרפאות
 - בתי קולנוע ואולמי קונצרטים
 - חנויות פרט ל: חנויות למכירת צבעים
 - מכבסה
 - שרברב
 - כריכיה
 - מרפדיה
 - מאפיה
 - חנוות למכירת מזון בסיסונות
 - מחסן קירור
 - בתי מלאכה לצרכי מסק בית
 - חנוות למכירת חמרי בניה, ברזל, עץ עד 5 ממע"ק

באזורי מגורים א, ב, ג.

אזור מסחרי מגורים

- מגורים מעל לקומת קרקע ולא מעל לבתי קולנוע, בניני שעשועים ובתנאי שלמגורים יהיה חדר מדרגות נפרד.
- מועדונים
- מסרדים
- בניני שעשועים, בתי מלון
- בתי קולנוע
- בנקים
- חנויות, פרז לאלה האסורות בסעיף הנ"ל .

הרשות בידי הועדה המקומית לאסור שימושים נוספים לפי גזרה שווה. חנויות כנ"ל אשר לדעת הועדה המקומית עלולות להוות מסרד לדיירי הבית, יותרו בבתיים אשר אין בהם מגורים ובמקומות אשר ייקבעו ע"י הועדה המקומית.

חנויות עד 6,0 מ" גובה וקומח משרדים מעליהן. אזור מסחרי:

בתי מגורים למספחה אחת (לאב ולבן). אזור קלאאי:

מבנים הקטורים בעיבוד הקרקע והחזקת בעלי חיים על מגרש מינימלי לפי התקנון.

בתי הבראה והחלמה, בתי אבות ומוסדות ללקויים בשכלם ובגופם. האתור לפי שיקול הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.

בניני ציבור

מגרשי משחקים

מקומות חניה בסכר.

אזור

לבנינים

צבוריים

שטח ציבורי

1. כיכרות, גנים לרבים, נטיעות, מזרקות, בריכות דגי נוי.
2. מתקני גן, סוכות וגגות צל, קיוסקים ובתי שימוש ציבוריים.
3. מגרשי משחקים וספורט.
4. מתקני ספורט ונופש ציבוריים.

שטח פרטי

פ ת ו ח

1. גני נוי ויעור.
2. שטחי נופש ומרגוע.
3. מגרשי משחקים ושטועים.
4. בנינים הכרוכים בזה, באסור של הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.
5. כל המתקנים והמבנים הקטורים בתכלית האזור.

1. מפעלי תרוסח ובתי מלאכה, מפעלים המייצרים או מספלים במזון, יורחו רק אם בתכנית האזור הוקצב שטח מיוחד למפעלים הנ"ל.

2. מחסנים סיטונאיים.

3. הועדה המקומית רטאית לטרב הכל לפי שיקוליה לשימושים אשר יהוו גורם מזיק או עלול להיות מזיק למפעלים הקיימים באזור או שיוקמו באזור, לאזורי המגורים הקרובים.

הועדה המקומית רטאית לטרב, לאתר מפעלי תעסיה או מלאכה אשר מי הסופכין שלהם בתרכובת כימיה שעלולה להזיק למחקני הביוב והצנורות או שטיב המים אינו מתאים להסקייה קלאית.

החנת אוטובוסים, החנת מוניות, טרותים לנ"ל ומסחר.

שטח לתחנות

אוטובוסים

מוסכים ובתי מלאכה לטרותי דרך.

אזור לטרותי

דרך

כל בניה באזור זה תותר רק אם לפי שיקול הועדה המקומית והועדה המחוזית הבניה לא גורעת מתכלית האזור.

אזור לחלוקה

ח ד ט ה

כל המתקנים הקטורים בתכלית האזור.

אזור מפעלי

ב י ו ב

מקומות דרכים ורוחבן

1. מקומות דרכים ורוחבן יהיו כמסומן בחסריט, בתנאי שאפשר לקבוע בתכנית מפורטת או בתכנית פרצלציה מקומות נוספים לדרכים.

איסור בניה ועבודה בדרכים

2. אין להקים על כל קרקע שנועדה לדרך, כל בנין ולעשות עליה כל עבודה, חוץ מהעבודה הקשורה עם סלילת הדרך, החזקתה ותיקונה.

העול מתחת לפני הדרך

3. שום איש לא יחקין בתוך אזור דרך כל צינור, כבל, העלה, מבלי לקבל על כך הסכמת המהנדס בכחב.

זכויות בקשר להטייתן והטימון של דרכים

4. הטייתה או חסימתה של הדרך הקיימת לא תפגע בזכויות שיש לוועדה המקומית או לאדם אחר, בביביט, תעלות, כבלים או מתקנים אחרים והוועדה המקומית או האדם האחר יהיו רשאים להחזיק ולבצע אותם מתקנים, ולהכנס לשם כך לחתום הדרך, כאילו לא הוסטה או נחסמה, ובתנאי שהוועדה המקומית סבורה שמתקנים אינם מפריעים לדרך.

שמירת עצים

5. לא יושחתו ולא יכרתו עצים ללא היתר בכחב מאת הוועדה המקומית, אולם הוועדה המקומית רשאית לטרב לתת היתר אם לדעתה יש לעץ המבוקש לכריחה ערך מיוחד מבחינת נוי, או מבחינה אחרת.

גינה

6. הוועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתר בניה בסידור גינה.

פרק ו' - תכניות בנינים ומראיהם

מדרגות חיצוניות

1. לא תורשינה מדרגות חיצוניות לבית אלא אם הוא מכיל דירה אחת בקומה שמעל לקומת הקרקע בתנאי שהמדרגות תהיינה צמודות לבנין ולא תכלוסנה יותר מ-1 מטר.

גגות

2. (א) כל גג שטוח יהיה מוקף מכל צדדיו בגובה 90 סנטימטר לפחות.

(ב) כחלל שמתחת לגג משופע, מותר להקים מיכלי מים בלבד.

תכנית עיצוב ארכיטקטוני

3. הוועדה המקומית רשאית להכין או לקבל מבעל נכס הכלול בתכנית, תכנית עיצוב ארכיטקטוני לכל בנין או קבוצת בנינים הכלולים בתכנית; התכנית טעונה הסכמת הוועדה המחוזית.

לא יינתן היתר בניה לכל בנין שחלה עליו תכנית עיצוב ארכיטקטוני אם תכנית הבנין אינה תואמת תכנית עיצוב ארכיטקטוני.

שמירה על שדה ראיה במגרש פינה

4. למרות כל הוראה הכלולה בתכנית, תהא לוועדה המקומית הסמכות לקבוע תנאים מיוחדים לגבי הבניה במגרשי פינה לשמירת שדה - ראיה בדרכים לכלי רכב.

בנינים רבי קומות

5. בנינים רבי קומות יוצרו לפי תכנית מפורטת ותכנית עיצוב ארכיטקטוני בתנאי שטטח הבניה לא יעלה 20% על המותר באותו אזור.

ר"ל

משרד

פרק ז' - כיוב נקוז אספקת מים

1. הועדה המקומית רשאית ולפי דרישת רשות הבריאות חייבת לאחר קבלת הסכמתם של הועדה המחוזית להורות על שמירת קרקע הדרושה למתקנים ו/או מעבר מי גשם או מי שופכין ואין להקים על קרקע זו כוס בנין או לעשות כל עבודה חוץ מעבודות לבצוע נקוז וביוב.

נ י ק ו ז

2. כל בעל מגרש מחוייב לתת זכות מעבר לכל קו נקוז וביוב ממגרשים גובלים וממגרשים הנמצאים מעל המגרש המדובר.

זכות מעבר

3. לפני פתוח של קרקע בגדר התכנית הזאת רשאית הועדה המקומית לדרוש מבעליה וממבצע של חכנית כלשהי למלא עד להוצאת תעודת היתר לבניה אחר דרישות המיוחדות של רשות הבריאות בדבר אמצעים סניטריים.

אמצעים
סניטריים

4. אספקת מים, שרברבות, ביוב וסלוקו, נקזי בשמים יבוצעו בהתאם למפורט בהוראות למתקני תברואה הל"ת חשי"ט - 1959 ולהנחת דעתה של רשות הבריאות.

אספקת מים
שרברבות
כיוב וסלוקו
שפכים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
ועדה מקומית לתכנון ולבניה רעננה	
ועדת משנה	
תכנית בניה מס' 1/1/87	מס' 83
כיסוי מס' 19/12/67	מיום 31.10.68
הוחלט: <u>אמיל 88 הקנה</u>	
מנהל: <u>יושב ראש</u>	

תכנית מס' 1/1/87	פורסמה למתן תוקף בילקוט
מס' 10/82	מיום 31.10.68
מס' 129	מיום 31.10.68

משרד הפנים	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
מח' 4	מס' 1/1/87
מחלק תכנון מקומי	מס' 1/1/87
תכנית מס' 10/82	מס' 1/1/87
הועדה המחוזית בשיבתה ה' 26	מס' 1/1/87
מיום 27/12/67	החליטה לתת תוקף
לתכנית בנוכחת לעיל.	
סגן מנהל כללי לתכנון	יושב ראש הועדה

