

**מחוז המרכז  
מרחב תכנון מקומי רעננה**

משרד הפנים מחוז מרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 2008/1/מ  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 24.1.99 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

תכנית מתאר עם הוראות כמפורטת מס' רע/1/2008  
איחוד וחלוקה לפי סימן ז' סעיף 125 לחוק  
שינוי לתכנית מתאר מס' רע/2000, רע/במ/2004

1. נפה : פתח - תקוה
2. עיר : רעננה
3. גוש : 6578  
חלקות : 40, 42, 125, 126, 176, 177, 357, 359, 361, 363, 365, 353 (חלק), 355, 367, 369, 371, 373, 375, 112, 113, 377, 379, 385 (חלק).
4. שטח התכנית : 134,212 מ"ר.
5. יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה.
6. המתכנן : הועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה.
7. בעלי הקרקע : שונים.
8. קנה מידה : 1:1250
9. מסמכי התכנית : א. תשריט.  
ב. תקנון בן 9 עמודים.  
ג. נספח תחבורה.  
ד. טבלת איחוד וחלוקה, הקצאות ותשלומי איוון.  
ה. נספח בינוי.
- \*\* במקרה של סתירה בין הוראות התכנית לבין התשריטים - יגברו הוראות התכנית.  
במקרה של סתירה בין התשריטים והנספח יקבע התשריט. כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
10. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
11. מטרת התכנית : א. שינוי מאזור חקלאי לאזור מגורים ג', לשטח בנין ציבורי, שטח ציבורי פתוח, הרחבת דרכים ודרכים חדשות.  
ב. ביטול דרך קיימת.  
ג. קביעת בינוי באזור המגורים.  
ד. קביעת זכויות בניה וקוי בנין באזורים השונים.  
ה. איחוד וחלוקה מחדש לפי סימן ז', סעיף 125 לחוק.  
ו. קביעת הוראות בדבר שמירת איכות הסביבה, לרבות מיגון אקוסטי מרעש תחבורה.
12. יחס לתכניות קיימות : על תכנית זו יחולו הוראות תכניות מתאר מס' רע/2000, רע/במ/2004, רע/1/292. בכל מקרה של סתירה בין התכניות, הוראות תכנית זו עדיפות.

משרד הפנים  
מינהל מחוז מרכז-רמלה  
22-08-2000  
נתקבל  
תיק מס'

משרד הפנים  
מינהל מחוז מרכז-רמלה  
13-09-2000  
נתקבל  
תיק מס'

13. רישום שטחים ציבוריים : השטחים בתכנית המיועדים לצרכי ציבור ירשמו ע"ש עיריית רעננה עפ"י החוק.
14. היטל השבחה : הועדה תגבה היטל השבחה עפ"י הוראות החוק.
15. איחוד וחלוקה : מצורף לתכנית נספח – לוח טבלאות האיזון וההקצאות. הנספח מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
16. חניה : מספר מקומות החניה יקבע עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה, ולא פחות מתקן החניה המופיע בטבלת מאזן החניה שבנספחי התנועה – לשלב א' ושלב הסופי. חניה במפלס הקרקע בלבד בתחום 75 מ' עד 50 מ' מציר הדרך, יאושרו רק כמקומות חניה נוספים מעבר לדרישות תקני החניה, בתנאי שמקומות החניה הנוספים הללו לא יחייבו בניה כלשהי.
17. תכנית פיתוח : א. תערך תכנית פיתוח כללית הכוללת דרכים, חניות ופרטי תשתיות אחרים כגון: מים, ביוב, תיעול ונקוז, גיטון והשקיה, מיגונים אקוסטיים קירות תמך וגדרות, חשמל, תאורה וריהוט רחוב, טלפון, כבלים ותקשורת עתידית, טלוויזיה, לא יאוחר משנה מיום אישור התכנית. ב. מערכות החשמל והטלפון כולל מתח נמוך ומתח גבוה וחיבורי הבתים למערכות הנ"ל יהיו תת-קרקעיים. ג. לא ינתן היתר בניה לכל מבנה בתכנית רע / 2008 ללא תכנית בינוי ופיתוח מפורטת הכוללת מפרטים לגבי מיגונים אקוסטיים ומיגוני מעטפת המבנים עצמם לאישור משרד איה"ס לאוניברסיטה ולמבני המגורים מדרום כמפורט בסעיף 22 לעיל. ד. מיגון אקוסטי לחצרות ולקומות א בתכנית זו, מפני רעש ותחבורה שמקורו בכביש מס' 4 וברמפות מחלף כ"ס רעננה צפון, יהיה בתחום זכות הדרך של מע"צ. מיגון זה יבוצע בהתאם להתקדמות הפיתוח של מחלף כ"ס רעננה צפון ובהתאם להרחבתה של דרך מס' 4 עפ"י תכנית מח/ 115. שאר מרכיבי המיגון מפני רעש ותחבורה יהיו בתחום תכנית זו, אולם מתוך לשטח המיועד לדרך.
18. מבנים להריסה : לא יוצאו היתרי בניה במגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה אלא לאחר פינוי והריסת המבנים המסומנים בתשריט לרבות המבנים בשטח שהוקצה לצרכי ציבור. הוצאות הפיתוח וההריסה יחולו על בעל החקצה א/ או מבקש ההיתר.

א. בינו :

השטח בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים ג'. בתשריט מסומן בינוי, כולל קווי בנין, צורת הבנינים, העמדתם וגובהם ומספר יחידות הדיור בכל מגרש.

התכנון יכלול פתרונות למזגנים, שילוב מערכות סולריות בצורה אינטגרלית, אנטנה, מתלי כביסה, ארגזי פרחים וכו'.  
באישור ועדה מקומית ניתן להכניס שינויים בצורת הבינוי ובלבד שלא ישונו אופי ומגמת התכנון.

ב. חומרי גמר

הבנינים בכל המגרשים ייבנו מחמרי גמר עמידים כגון: אבן, פסיפס, קרמיקה, זכוכית באשור מהנדס העיר.

ג. זכויות הבניה

זכויות הבניה בכל מגרש על פי הטבלה להלן.

בשטחי השרות בטבלה כלולים: ממ"ד דירתי, חדר מדרגות ומחסן דירתי  
בשטח עד 5 מ"ר ובתנאי שימוקם בקומת קרקע או במרתף.

ד. מספר יחידות דיור

בכל מגרש ומגרש על פי הטבלה להלן ועל פי המסומן בתשריט, לא תאושר הקלה במספר יחידות הדיור.

ה. טרם הגשת תכנית בינוי לכל מתחם המגורים תעשה בדיקה אקוסטית משלימה לצורך בחינת מגוונים אקוסטיים מדרג מס' 4 א או מיגון מעטפת המבנים, לאשור המשרד לאיכות הסביבה. בדיקה כאמור תהיה בהתאם להוראות המיגון האקוסטי בסעיף 22 שלהלן.

ו. ראה הוראות סעיפים 17 מ- ג' - ה' לעיל.

ז. פינוי המשחטה

לא ינתן היתר בניה לשכונת המגורים ללא פינוי המשחטה העירונית והשירותים הוטרינרים המסומנים בתכנית, הפינוי ייעשה ע"י עיריית רעננה לא יאוחר משנה מיום אישור התכנית.

ח. לוח שטחים וזכויות בניה

מס. מגרש	מס. יח"ד	שטח עיקרי במ"ר	שטחי שירות במ"ר
2500	29	3335	522
2501	29	3335	522
2502	50	5750	900
2503	50	5750	900
2504	50	5750	900
2505	50	5750	900
2506	21	2415	378
2507	21	2415	378
2508	9	1035	162
2509	11	1210	189
2510	11	1320	206
2511	11	1265	198
2514	16	1840	288
2515	25	2875	450
2512	11	1100	172
2513	37	4255	666
2522	9	1035	162

- מבואה ושרותים כלליים (אשפה, גז, עגלות, וכ"ו) חניה מקורה או תת קרקעית ייחשבו כשטחי שירות שאינם נכללים בטבלה. מרפסות ללא גג על פי תקנות חוק התכנון והבניה גם הם בנוסף למצויין בשטחים העיקריים ובשטחי השירות. ניתן לבצע חניה תת-קרקעית בגבולות המגרשים.

- ט. דירות בקומת קרקע - בבנינים ובמגרשים בהם ניתן לבנות דירות קרקע (מסומנים באות ק) לא יעלה מספר דירות הקרקע לפי הפרוט להלן:  
בבנינים בהם 2 יח"ד בקומה - 1 דירת קרקע.  
בבנינים בהם 3,4 יח"ד בקומה - 2 דירות קרקע
- י. גינון במגרשי מגורים - בכל מגרש יהיה שטח גינון בהיקף של לפחות 25% משטח המגרש.
- יא. ראה סעיף איכות הסביבה להלן (סעיף 23).

- 20. שלבי הוצאת היתר בניה: א. בשלב א' של התכנית ניתן יהיה להוציא היתרי בניה ל- 220 יחידות דיור בלבד, וזאת באופן יחסי למספר היחידות שאושרו לבעלי הזכויות בקרקע. אם תוך שנתיים לא יוגשו בקשות להיתרי בניה על-ידי חלק מבעלי הזכויות במקרקעין המיועדים למגורים, ניתן יהיה את המיכסה הנוותרת לשלב א' לחלק בין בעלי הזכויות האחרים. במקרה זה זכויותיהם של הבעלים שלא הגישו בקשות ימומשו בשלב ב' של התכנית.

- ב. היתרים ליחידות הדיור בשלב ב' יוצאו לאחר אישור סטטוטורי של תכניות, שיועץ תחבורה שיתמנה על-ידי מוסדות התכנון בהתאם להחלטת המועצה הארצית מיום 27.06.2000 יקבע שהן נותנות פתרון תחבורתי ראוי, ככל שהוא ימצא לנכון שתכניות כאלה דרושות, ועל סמך התחייבות הרשות המקומית לתחילת ביצוען של תכניות אלה.
- אכלוס יחידות הדיור יותנה במימושם של הפתרונות התחבורתיים שנקבעו כתנאי להיתרי הבניה. ניתן יהיה לבצע את שלב ב' בשלבי משנה, בהתאם להתקדמות מימושם של הפתרונות התחבורתיים.
- ג. לגבי מתחמי המגורים שבתכנית לא תאושר תוספת יחידות דיור לפי תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) או במסגרת תכנית שבסמכות הוועדה המקומית.

21. שטח לבנין ציבורי :

- א. מגרש מס' 2517 מיועד לבנין ציבורי שכונתי (כגון גן ילדים, מעון, בית-כנסת).  
 גובה הבנין לא יעלה על 2 קומות.  
 אחוזי בניה : 90% שטח עיקרי.  
 30% שטחי שירות.  
 תכסית קרקע : לא יותר מ- 45%
- ב. 1. מגרשים מס' 2518 ו- 2527 מיועדים לאוניברסיטה הפתוחה בלבד ו/או מרכז לטכנולוגיה חינוכית, לא יהא כל שימוש מסחרי ו/או השכרת משנה.  
 שימושים מסחריים נלווים כגון מזנון, שרותים לעובדים וכיו"ב, אשר ישרתו את עובדי האוניברסיטה הפתוחה ומבקריה בלבד, לא יהוו הפרת סעיף זה.
2. לתכנית מצורף נספח בינוי המראה את מגמת התכנון, גובה הבנינים מיקומם וחתכים טיפוסיים.  
 ניתן לשנות את הבינוי בתנאי שישמרו קוי הבנין ואופי מגמות התכנון.
3. שטחי בניה : שטח עיקרי - 56,000 מ"ר.  
 שטחי שירות על קרקעיים - 14,000 מ"ר.  
 שטחי שירות תת קרקעיים - 150%.
4. קווי בנין : כמפורט בתשריט התכנית.
5. הכניסות והיציאות למתחם האוניברסיטה הפתוחה : יהיו ממזרח ומצפון בלבד, ולא תותר כל כניסה לרכב או להולכי רגל, מכיוון מערב ודרום.  
 השטח יוגדר באופן שימנע כל מעבר כאמור (יותרו שערי חרום נעולים בלבד).  
 על אף האמור לעיל תותר כניסה ויציאה להולכי רגל בלבד ממערב.
6. על אף האמור בסעיף 21.5 תותר יציאה תפעולית משטח האוניברסיטה מול רחוב הכלנית, שתשרת יציאת כלי רכב תפעוליים (שיכנסו דרך הרמפה מצפון). היציאה תהיה סגורה למעבר כלי רכב ותפתח לצורך יציאת כלי רכב תפעולי כאמור בלבד, בשעות העבודה המקובלות.  
 כניסה להולכי רגל תותר דרך יציאה זו בכפוף לאמור בסעיף 21.5 בלבד.

- 7. לא יותר כל שינוי מהותי בהסדרי התחבורה, ולא יותר כל שינוי שיש בו סתירה כאמור במסמך זה.
- 8. תחילת בניה במגרשים 2518 ו-2527 רק לאחר אישור תכנית נוף ופיתוח סביבתי על ידי הועדה המקומית.
- 9. הוראות מיגון אקוסטי כאמור בסעיף 22 להלן.

ג. שלבי ביצוע:

- 1. היתרים לשטח כולל (ברוטו) של עד 28,500 מ"ר לבנינים 1-4 יוצאו החל ממתן תוקף לת.ב.ע.
- 2. היתרים לשטח כולל (ברוטו) של עד 13,500 מ"ר נוספים יוצאו לא לפני שנת 2007.
- 3. היתרים לשטח כולל (ברוטו) של עד 15,000 מ"ר יוצאו לא לפני שנת 2014.
- 4. היתרים ליתרת השטח (13,000 מ"ר ברוטו) יוצאו לא לפני שנת 2020.

**22. מיגון אקוסטי**

1. היתרי הבניה למבנים יהיו בליווי אקוסטיקאי מוסמך ויעמדו בקריטריונים הבאים:
  - 1.1 קריטריונים לרמת רעש המותרת מחוץ למבנה או בחצר ( בהתחשב בכביש/ במחלף ) בהתאם לסוג השימוש, לא תעלה על 59dB(A) בחזית של בנינים של מוסדות חינוך ו- 64dB(A) בחזית מבנה המגורים.
  - 1.2 או לחילופין בכל מקרה לא תעלה רמת הרעש המותר בתוך מבנה או דירה ( בהתחשב בכביש/מחלף ) על 40 dB (A) בתוך המבנה עם פתחים סגורים לכיוון הכביש.
2. **הוראות בדבר בניה אקוסטית של מעטפת המבנה**
  - 2.1 הבניה תהיה מחומרים מבודדים בעלי כושר בידוד ע"ס המלצות מכון התקנים.
  - 2.2 התכנון יהיה כך שתורחקנה פונקציות רגישות מהדרך ויצומצם שטח הפתחים בחזית המבנים לכיוון הדרך.
  - 2.3 כחלק מהטיפול במבנה - ישתמשו במיגון אקוסטי לפתחים לרבות זיגוג כפול וטיפול במשקופים ע"פ המלצות מכון התקנים.
  - 2.4 במבנים תוכן תשתית מתאימה למערכות מיזוג ואוורור אשר יאפשרו את סגירת הפתחים לכיוון הכביש.
3. **הוראות בדבר פיתוח סביבתי למניעה/הפחתת רעש**
  - 3.1 שמירת רצועת שצ"פ עבור מיגון אקוסטי (סוללות משולבות בקיר) לאורך הכביש.
  - 3.2 גינון אקוסטי (עצים ושיחים).
  - 3.3 המיגון האקוסטי יעשה כך שבשטח ציבורי פתוח בצמוד למיגון לא יעלה הרעש מעבר ל- 59dB (A)
4. **הוראות בדבר הכנה ואישור של מסמכי ביצוע מפורטים כתנאי למתן היתר**

למבנה שלגביו מבוקש היתר בניה יוגש מסמך אקוסטי כאמור הכולל מפרטי המיגונים והוראות למיגונים הדירתיים, המסמך יוגש לאישור המשרד לאיה"ס טרם אישור היתרי בניה, הכלל בחתימת אקוסטיקאי מוסמך.

5. יקבעו הוראות בדבר בקרה ומעקב על ביצוע

- 5.1 היתרי הבניה לכל מגרש והמיגונים יאושרו ע"י יח"ס רעננה.  
5.2 טרם אישור איכלוס יועבר אישור אקוסטיקאי מוסמך ע"י הקבלן על בניה בהתאם להיתר, ליח"ס רעננה ולמהנדס העיריה.  
5.3 א. מיד לאחר ביצוע הבינוי בתכנית האוניברסיטה והבינויים לאורך כביש מס' 4 תתבצענה מדידות לבדיקת הפחתת הרעש מהבידוד האקוסטי של מעטפות הבנינים, והתאמתם לדו"ח אקוסטיקאי.  
ב. שנה לאחר הרחבת הדרך, בנית המחלף ובנית המבנים תתבצע בדיקה בשעות שיא של הרעש מהכביש בהשתתפות משרד איה"ס.  
ג. במידה ולא יעמדו בקריטריונים שנקבעו בתכנית זו תתבצע התאמה לקריטריונים שנקבעו ע"י המשרד לאיה"ס.

23. איכות הסביבה: בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

א. שפכים

1. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב העירונית, ובמתקן הטיפול העירוני.  
2. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים, הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.  
3. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כני"ל, יעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.

ב. חומרים מסוכנים

האחסנה, הטיפול והאמצעים שנקטו למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי (בעיקר ממעבדות הלימוד), יעשו בהתאם להוראות המשרד לאיכות הסביבה ועל פי חוק חומרים מסוכנים.

ג. אנרגיה

מקורות אנרגיה שיהיו מותרים בשימוש בפרוייקט על-פי דין ויעמדו בכל התקנים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.  
ידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטות לאויר וריחות מכל סוג שהוא שיבטיחו עמידה בתקנים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

ד. רעש

על השימושים השונים חלה חבות עמידה במפלסי הרעש המותרים בחוק.  
שימושים שעשויים לחרוג מן הני"ל ושימושים הנעזרים במערכות כריזה והגברה יחויבו בתכנון אקוסטי וחולו מגבלות על הפעלתם בכפוף לני"ל.

## ה. פסולת

1. דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים.
2. הפסולת תסולק באחריות הרשות המקומית לאתר מסודר.
3. המתקנים יוצבו בתחומי הבנינים ולא בשטחים הציבוריים והפתוחים.

4 ידרשו מתקנים יעודיים לחומרים ברי מיחזור ומתקני דחיסה, הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה.

5. פסולת "חומרים מסוכנים" – יש לאחסן ולטפל בהתאם להוראות הנ"ל.

6. גודל השטח הנדרש לאצירת פסולת ולמיחזור יקבע בתיאום עם היחידה האזורית לאיכות הסביבה, לאחר בדיקת מסמך סביבתי כמפורט בהמשך.

## ו. ניקוח

יש לפעול להשתלבות במערכת הניקוח העירונית, הפרדה בין מערכת הניקוח לבין מערכת הביוב בפרוייקט ונקיטת אמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.

## ז. הוראות לתכנית הפיתוח

בשלב הכנת תכנית הפיתוח יש להכין מסמך סביבתי כולל שיוגש לאישור המשרד לאיכות הסביבה ומתכנן המחוז. מסמך זה יתמקד בעיקר בנושאים הבאים:

1. ניקוח וביוב – מידע על מערכת השפכים העירונית ונתונים בדבר אפשרויות ההתחברות אל המערכת העירונית, כושר הקיבול שלה, ואפשרות הטיפול במתקנים הקיימים.
2. רעש – נקיטה באמצעים אקוסטיים למניעה ולהפחתה של רעשי תחבורה לצורך הגנת מבני מגורים וכן מבני חינוך רגישים לרעש, לרבות מבנה האוניברסיטה, גן ילדים, מעון ובית כנסת. כמו כן נקיטה באמצעים אקוסטיים ותכנוניים להפחתת רעש ממקורות אחרים בתחום תכנית זו כגון: פעילות האוניברסיטה. המסמך יערך על פי ההוראות המפורטות בסעיף 22 לעיל ויפרט את אמצעי המיגון המתוכננים: סוללות וקירות, תכנון מיקום הבנינים, פונקציות ושימושים רגישים לרעש ביחס לחזיתות וכיו"ב.
3. פסולת – מיקום המתקנים המרכזיים לפרוייקט יסומן על גבי תכנית כולל צירי גישה לרכב למטרות פינוי וסילוק.



4. **איכות אויר** – מקורות פוטנציאלים, לזיהום אויר, פליטת גזים, חלקיקים או ריחות מתפעול המתקנים ההנדסיים ומערכות התשתית.

ח. טרם הוצאת היתר בניה לאוניברסיטה/מוסד חינוך טכנולוגי, יוכן מסמך סביבתי על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ויוגש לבדיקתו ולאישורו ובו יוצג מידע ונתונים בדבר השפעות סביבתיות צפויות ופתרונות מוצעים למניעת מפגעים סביבתיים. המסמך יהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ויכלול את הנושאים המפורטים להלן:  
תאור האזור והפרוייקט, תאור הבעיות הפתרונות הסביבתיים בתחומים הבאים: פסולת מוצקה מסוכנת ומרכיבי מיחזור, ניקוז ושפכים, רעש, זיהום אויר, תקנון אחזקה ותיפעול, קרינה ונושאים רלוונטים נוספים.

ט. לא ניתן היתר בניה לכל מבנה באוניברסיטה ללא תכנית בינוי ופיתוח מפורטת הכוללת בין היתר:  
מפרטים לגבי מיגונים אקוסטיים ומיגוני מעטפת המבנים של האוניברסיטה ומחלף רעננה צפון – כביש מס' 4 לאישור המשרד לאיכות הסביבה.

הנספח יהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. שינויים בנספחי התחבורה בכפוף לאישור משרד התחבורה, לא יהוו שינוי לתכנית רע' 1 / 2008 ולא יחוייבו להפקדה מחדש.

25. **נספח תחבורה:**

26. **שטח ציבורי פתוח:** גינות, שבילים, מגרשי משחקים, מתקני שעשועים וספורט.

27. **זמן ביצוע:** זמן ביצוע תכנית 10 שנים.

