

משרד הפנים
מחוז מרכז
7 - 01, 2008
נתקבל
תיק מס':

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי רעננה
תכנית מתאר עם הוראות כמפורטת מס' רע/523/1 א'
איחוד וחלוקה לפי סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ללא הסכמת הבעלים
שינוי לתכניות מתאר מס' רע/2000/1, רע/171/1, רע/מק/377/1

1. שם התכנית : תכנית מתאר עם הוראות כמפורטת מס' רע/523/1 א'
איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965,
ללא הסכמת הבעלים, שינוי לתכניות מתאר מס' רע/2000/1, רע/171/1,
רע/מק/377/1

2. נפה : פתח תקוה

3. עיר : רעננה

4. רחוב : אחד - העם

5. גושים וחלקות : גוש 6581
חלקות 70, 71, 72, 73 חלק

6. שטח התכנית : 5,577 מ"ר

7. יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה, רעננה

8. עורך התכנית : אגף ההנדסה, עיריית רעננה

9. בעלי הקרקע : שונים

10. מסמכי התכנית : א. 4 דפי הוראות.

ב. תשריט הכולל נספח בינוי מחייב בקני"מ 1:500, 1:5,000, 1:20,000.

ג. לוח איזון והקצאות.

ד. נספח חניה מחייב.

11. חלות : הוראות תכנית זו תחולנה על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.

12. מטרות התכנית :

א. איחוד וחלוקה מחדש חלקות מס' 70, 71, 72, 73 (חלק) בגוש 6581 לפי סימן ז'
לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ללא הסכמת הבעלים.

ב. קביעת זכויות בניה, סה"כ 43 יח"ד.

ג. קביעת בינוי וגובה הבניינים בהתאם למסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

ד. קביעת קווי בנין.

נבדק וניתן להפקיד / לאשר
החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 21/5/06
24.1.07
תאריך
פיתוח תכנית המחוז

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' רע/523/1
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 21.5.06 לאשר את התכנית.
יושב ראש הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
ועדת משנה לתכנון ולבניה רעננה
תכנית N 523/1/07
בישיבה מס' 2004/01 מיום 19.4.04
הוחלט להצילין עפ"י
ועדה מחוזית
יושב ראש

13. יחס לתכניות מתאר קיימות : על תכנית זו תחולנה הוראות תכניות מתאר מס' רע/2000, רע/1/171, רע/מק/1/377, רע/1/292א' על תיקונין וזאת בנוסף להוראות תכנית זו. במידה והוראות תכנית זו סותרות התכניות הנ"ל, עדיפות הוראות תכנית זו.

14. זכויות בניה – איחוד וחלוקה :

מצב קיים						
מס' חלקה	שטח במ"ר	יעוד	שטח עיקרי	שטחי שירות	מס' יחיד	מס' קומות
70	1,291	אזור מגורים ב' דמוי ג'	75%	בהתאם לתוכנית מתאר מס' רע/2000	6 לדונם נטו בבית משותף או 4 קוטג'ים על קי"ע	2 - 3
71	1,291	" - "	" - "	" - "	" - "	" - "
72	1,726	" - "	" - "	" - "	" - "	" - "
73	1,269	" - "	86 %	" - "	12	ק + 2 + גג

מצב מוצע												
הערות	קווי בנין			גובה אבסולוטי של המבנה	מס' יחיד	מס' קומות	שטח שירות	שטח על עיקרי קרקעי	יעוד	שטח במ"ר	מס' מגרש	מס' חלקה
	אחורי	צדדי	קדמי									
	בהתאם למסומן בתשריט			12.80 מ'	9	ק+3	25% אין בתוספת שטחי שירות בתכנית זו כדי להוסיף למעטפת המבנה	110 מ"ר לכל יחיד	אזור מגורים ב' דמוי ג'	0,928	2002	70
	" - "			12.80 מ'	10	ק+3	" - "	105 מ"ר לכל יחיד	" - "	0,925	2004	71
	" - "			16.0 מ' (ללא גג רעפים), או 17.80 מ' (עם גג רעפים ועלית גג בתוכו)	12	ק+3+גג	" - "	120 מ"ר לכל יחיד	" - "	1,138	2001	72
	" - "			12.80 מ' (ללא גג רעפים), או 14.60 מ' (עם גג רעפים ועלית גג בתוכו)	12	ק+2+גג	" - "	110 מ"ר לכל יחיד	" - "	1,199	2003	73
יירשמו ע"ש עיריית רעננה ללא תמורה	בהתאם לתכנית מתאר מס' רע/2000								ש.צ.פ.	0.794	2005	
									דרך	0.379	2006	
									דרך	0.214	2007	

הערות : א. ניתן לאשר מס' יחיד קטן יותר ובשטח גדול יותר לכל יחיד

מהמצוין בתכנית, ובלבד שסך כל השטחים העיקריים לא יעבור את מלוא זכויות הבניה הניתנות למימוש במגרש.

ב. שטחי חניה וקומת עמודים מפולשת יהיו בנוסף לשטחי שירות כפי שמצוינים בטבלה דלעיל.

15. בינוי : א. הבינוי המסומן בתשריט הינו מחייב .

ב. מגרש מסי 2001 : דירות הקרקע ודירות הגג יהיו בחלק המערבי של המבנה ולא יותר מ- 2 דירות קרקע ו- 2 דירות גג.

ג. שטח הגינון בתחום המגרש לא יפחת מ- 20% , ללא חניות, בינוי ומסעות.

ד. מפלס ± 0.00 בשטח התכנית יהיה גובה פני הקרקע הטבעית ללא מילוי של קרקע, עם אפשרות לסטייה של עד 50 ס"מ.

ה. גובה האבסולוטי הרשום בסעיף 14 לעיל, יהיה למעט מתקנים טכניים על הגג כגון : חדר מעלית, קולטי שמש, אנטנה וכיו"ב.

ו. ניתן יהיה לבנות בחלל הגג עפ"י תכנית מתאר מסי רע/292/1/א הכל במסגרת הגובה האבסולוטי.

ז. קו בנין בחזית מגרש 2003 הפונה לרח' אחד העם יהיה 6 מ', שטח זה ישמש לגינון ולכניסות לבתים בלבד.

ח. במגרשים 2002, 2003 ו- 2004 תהיה נסיגה פנימה לתוך המגרש לרבות חדרים על הגג.

ט. הגדלת מסי יח"ד, גובה המבנה, מסי הקומות ותכנית הבינוי תיחשב סטייה ניכרת.

י. בכל מקרה סה"כ שטחי הבניה עיקרי ושירות, לא יחרגו ממעטפת הבנין כפי שמופיע בבינוי המחייב.

יא. מרתפי החניה התת קרקעית יהיו מתחת למפלס 0.00.

16. חמרי גמר : חומרי גמר יהיו מחומרים עמידים כגון : גרניט, שיש, זכוכית וכיו"ב באשור מהנדס הועדה.

17. זכות מעבר : בהתאם למסומן בתשריט, בין מגרשים 2001 ו- 2002, ובין מגרשים 2003 ו- 2004. רוחב זכות המעבר 3.0 מ' מכל צד של המגרש. זכות המעבר תתוכנן במלואה ע"י מגיש הבקשה הראשונה להיתר בניה באשור מהנדס הועדה.

18. תנאים להיתר בניה : א. הכנת תכנית פיתוח אשר תכלול : פתרון חניה, אינסטלציה סניטרית ומים, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטחי גינון לאשור מהנדס העירייה.

ב. זכות המעבר לרכב ולהולכי רגל תרשם כזיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין בעת רישום התכנית ו/או במועד הוצאת היתר בניה לכל מגרש ומגרש.

ג. 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 ההקצאה ו/או מבקש ההיתר.

19. חניה : א. חניה לפי נספח החניה המצורף לתכנית 2, מקומות חניה לכל יחידת דיור.

ב. החניה העילית תהיה חנית מטע- עץ בוגר ומצל אחד לכל ארבע חניות.

ג. החניה תבוצע בהתאם לנספח החניה המחייב למעט במקרה של בניית קומת חניה תת קרקעית.

20. רישום שטחים ציבוריים : השטחים בתכנית המיועדים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש עיריית רעננה עפ"י החוק.

21. היטל השבחה : הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.

22. זמן ביצוע : התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

תאריך עדכון : 25.11.07