

111

מז'רס - 24

4018339

1

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' רע/2014

משרד הפנים מחוז מרכז
10.08.2010
נתקבל תיק מס':

שכונת מגורים במערב העיר רעננה

772)
19.9.16

מרכז

מחוז

רעננה

מרחב תכנון מקומי

יפורסם
ברשומות

נ.צ. מרכזי קואורדינטות: מזרח מערב 185600 צפון דרום 678200

סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת.
איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.
הפקדה בסמכות ועדה מחוזית.
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים.

נבדק וניתן לתקן / לתמוך
החלטת הועדה המחוזית / מיום 22.8.16
22.8.16
מנהל המחוז

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' רע/2014
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום.....ל.....לאשר את התכנית.
מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

תכנית בניין עיר לשכונת מגורים בת 382 יח"ד, במערב העיר רעננה.

לתכנית שתי מטרות מרכזיות:

המטרה הראשונה הינה יצירת מתחם מגורים של דירות דיור קטנות יחסית, המיועדות לזוגות צעירים וזכאי דיור.

המגרשים המיועדים למסגרת זו כוללים 242 יח"ד, בשטח עיקרי של 102 מ"ר בממוצע ליח"ד. תכנית זו מיועדת, בהסכמת הגופים המתאימים, לשיווק המגרשים בפרויקט יעודי שיתן מענה לביקושים הגדולים לדיור לזוגות צעירים וזכאי דיור, שאינם מסוגלים למצוא פתרון במסגרות אחרות.

מטרה שנייה בתכנית הינה הגדלתו של פארק רעננה ע"י ביטולו של שטח ביעוד מסחרי הנמצא במרכז פארק רעננה ויוצר שטח צר יחסית, כמותניים צרות, בין חלקו המזרחי של הפארק להמשכו מערבה. התכנית מציעה שינוי יעודו של השטח המסחרי לשטח ציבורי פתוח להשלמת הפארק. זכויות הבנייה המסחריות יעברו הסבה לזכויות בנייה לדירות מגורים במגרשים הנמצאים בצידו המערבי של רחוב יאיר שטרן. המגרשים המיועדים למטרה זו כוללים 140 יח"ד, בשטח עיקרי של 108 מ"ר בממוצע ליח"ד.

שני מתחמי המגורים שפורטו לעיל, יבטיחו גיוון אוכלוסייה ומענה לביקושים השונים. מגרשי המגורים לדירות המגורים הגדולות יותר מוקמו בסמיכות למתחם זוגות הצעירים הקיים (תכנית מס' רע/2007), להבטחת הגיוון ופיזור האוכלוסייה, כאמור.

התכנית כוללת בניוי מפורט של מבני מגורים, במאפיינים של בנייה רוויה, רקמתית. בשכונה משולבים שטחים פתוחים ושטחים לבנייה ציבורית שישרתו את אזור המגורים של השכונה החדשה ושכונות קיימות מסביב לה, לרבות הגדלת שטח מתחם הספורט העירוני.

כן מוקמו מבני ציבור כחיץ בין שטחי הספורט לבין מבני המגורים באופן שימנע מטריד משטחי הספורט.

לאורך ולרוחב השכונה מתוכננות שדרות ירוקות המקשרות את כל צידי המתחם והשכונות הסמוכות. השדרות יכללו שבילי אופניים, אזורי משחק שכונתיים, ברמת פיתוח גבוהה.

השכונה החדשה דומה במאפייניה לשכונות שהוקמו במהלך שני העשורים האחרונים ברעננה, כגון שכונת לב הפארק (רע/2001) ושכונה לזוגות צעירים (רע/2007). שכונה זו, כמו גם השכונה המתוכננת במסגרת תכנית רע/2015, ישמרו וימשיכו את אותה תפיסה אורבנית ומאפייני פיתוח המהווים כיום במידה רבה את דמותה של העיר רעננה.

מחוז מרכז

תכנית מס' רע/2014

יפורסם
ברשומות

1. זיהוי וסיווג התכנית

שכונת מגורים במערב העיר רעננה	1.1 שם התכנית	יפורסם ברשומות
211.127 דונם	1.2 שטח התכנית	
<p>שלב מתן תוקף מל"מ 12/10/14 (229 - 2)</p>	1.3 מהדורות) +
2	מספר מהדורה	
05.05.10	תאריך עדכון	
תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת.	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.	<p>סוג איחוד וחלוקה מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית</p>	
ועדה מחוזית		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים.	אופי התכנית	

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי רעננה
 קואורדינטה X מזרח מערב 185600
 קואורדינטה Y צפון דרום 678200
- 1.5.2 תאור מקום** מערב העיר רעננה, מצפון וממזרח לדרך הפארק, ממערב לשכונת לב הפארק.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית** רשות מקומית רעננה
 התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית** ישוב רעננה
 שכונה רח' יאיר שטרן, רח' דרך הפארק, רח' ויצמן
 רחוב מספר בית

יפורסם ברשומות

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7649	מוסדר	חלק מהגוש	178,237,278	12,13,16 255,253
7650	מוסדר	חלק מהגוש	11,12,241,313	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

יפורסם ברשומות

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רע/2000	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רע/2000 ממשיכות לחול.	3813	08.11.90
רע/במ/2001	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רע/במ/2001 ממשיכות לחול.	3870	25.04.91
רע/במ/2007	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רע/במ/2007 ממשיכות לחול.	4369	09.01.96

הערה: במידה והוראות תכנית זו סותרות את הוראות התכניות האמורות לעיל, תקבענה ההוראות התכנית שבנדון.

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.	חל שינוי בקו הכחול של ובדיון בולקחש"פ נקבע כי לא דרוש דיון בתכנית.	17.01.10
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

1.6.4 ערך על התכנית

שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית.	מחלקת תכנון, עיריית רעננה.	13.05.09		24		מחייב	חוראות התכנית
	ועדה מחוזית.	מחלקת תכנון, עיריית רעננה.	13.05.09	1		1:2500	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית.	אחיקס ביוט, ושות' בע"מ, שמאי מקרקעין ויועצי נדל"ן	27.03.08		15		מחייב	לוח איזון והקצאות
	ועדה מחוזית.	מחלקת תכנון, עיריית רעננה.	13.05.09	1		1:1250	מחייב	נספח בינוי
	ועדה מחוזית.	ר.ע.מ.	16.03.08	1		1:1250	מנחה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית.	בלשה-לילון מערכות תשתית בע"מ	22.02.06	1 1	4 3	1:2500	מנחה	נספח ניקוי ונספח ביוב
	ועדה מחוזית.	בלשה-לילון מערכות תשתית בע"מ	22.02.06			1:10000	מנחה	מפת קידוחי מי שתיה
	ועדה מחוזית	מ.ג. יועצים לאקוסטיקה בע"מ	18.05.08		7		מחייב	דוח השפעת רעש תחבורה מכביש הטבעת

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
taba@raanana.muni.il	09-7610703		09-7610518	רחוב השוק 6, רעננה	עיריית רעננה			ועדה מקומית		

1.8.2 מגיש התכנית – בעל עניין בקרקע

דוא"ל	מקס	טלפון וטלפון נייד	כתובת	מספר זהות / מספר תאגיד	שם פרטי ומשפחה/ שם תאגיד או רשות	גוש	מגיש התכנית

1.8.1.1 יזם במועל

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במועל

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מקס	סלולרי	סלולרי	טלפון	טלפון	מחנות	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	שונים

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	מקס	סלולרי	סלולרי	טלפון	טלפון	מחנות	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	תכנון עיר	תכנון עיר	מתכנן תנועה	מתכנן תנועה	שמו	מורד	יועצת אקוסטיקה
taba@raanana.muni.il	09-7610703			09-7610518		רחוב השוק 6, רעננה	רשות רעננה			מחלקת תכנון עירונית רעננה	תכנון עיר	תכנון עיר	תכנון עיר					
Ram_1a@rameng.net	03-6341313			03-6344411		רחוב המלאכה 1, אור יהודה	ר.ע.מ.	00054214	58129115	דביר כנרת	מהנדסת							
Ofer-w@bal-jal-is.co.il	04-8603601			04-8603622		דרך העצמאות 31, ת.ד. 33600, חיפה 31334	בלשה ילון מערכות תשתית	37033	55971840	עופר ורסלסקי	הנדסה אזרחית							
assaf-l@bezeqint.net	03-6095094			03-6095091		רחוב ויצמן 30, תל אביב 62091	אחיקם ביתן ושות' בע"מ	100	003119161	אחיקם ביתן	כלכלן ושמואי מקרקעין, מוסמד במנהל עסקים							
Chen@barak.net.il	09-7422470			09-7434016		רחוב ויצמן 31, כפר סבא		245	4156808	רפאל יכין	מודד מוסמד							
mig_ltd@012.net.il	09-9541131			09-9553858		רח' בן גוריון 42/4 הרצליה 46446	מ.ג. יועצים לאקוסטיקה בע"מ			מיקל רשף								

1.9 הגדרות בתכניתסעיף
רשות

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**יפורסם
ברשומות

- דיור לזוגות צעירים.
- הגדלת שטח פארק רעננה הקיים ע"י חילופי שטחים.
- השלמת דרך ממערב לקריית הספורט.
- הגדלת שטח נופש וספורט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד קרקע חקלאית, שטח בניין ציבורי, שטח ציבורי פתוח, שטח ספורט ונופש ודרכים ליעודים אחרים.
- קביעת השימושים המותרים בכל יעוד.
- קביעת אזור מגורים ג'.
 - שינוי יעוד מאזור מסחרי לשטח ציבורי פתוח.
 - קביעת שטח בנין ציבורי.
 - קביעת הוראות בנייה:
 - קביעת צפיפות בנייה.
 - קביעת מרווחי בניה.
 - קביעת גובה בנינים.
 - הנחיות בינוי.
 - הנחיות לעיצוב אדריכלי.
- קביעת הגדלת שטח נופש וספורט.
- קביעת שטח ציבורי פתוח.
- התוואית/ביטול/ הרחבת דרכים ודרכים משולבות.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל, גז, וכו'.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- איחוד וחלוקה מחדש לפי סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, ללא הסכמת הבעלים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית
211,127 מ"ר.

שטח למגורים:

מגורים ג : סה"כ שטח מגרשים 35,059 מ"ר, 382 יח"ד. (fact 1-2 fact)

שטח למבני ציבור:

מבני ציבור : סה"כ שטח המגרשים 4,352 מ"ר.

סוג נתון כמותי	סה"כ במצב המוצע
שטח התכנית – זונם	211.127 דונם.
מגורים – מספר יח"ד	382 יח"ד.
מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר	שטח בניה עיקרי ל-242 יח"ד נקבע לפי 102 מ"ר בממוצע ליח"ד. fact שטח בניה עיקרי ל-140 יח"ד, נקבע לפי 108 מ"ר בממוצע ליח"ד. fact 1-2 סה"כ שטח בנייה עיקרי - 39,829 מ"ר.
מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) – % בנייה	שטח בניה עיקרי עד 120% בשלוש קומות

האם
יש
לשקול

א. הסבה של יעודי קרקע שנקבעו בתכנית מתאר מקומיות ובתכנית מפורטות

1. יעודי קרקע במצב המאושר
קרקע חקלאית, שטח ספורט, אזור מסחרי, שטח לבניין ציבורי, שטח ציבורי פתוח ודרכים.

2. יעודי קרקע במצב המוצע
מגורים ג, מבני ציבור, שטח ציבורי פתוח, שטח לספורט, דרכים.

ב. קביעת יעודי הקרקע למגורים

מגורים ג'

ג. יעודי קרקע ושימושים – כללי

שימושים	יעוד
מבני מגורים בבנייה רוויה.	מגורים ג'
שימושים המותרים בשטח לבניין ציבורי בתכנית מתאר רע/2000.	שטח לבניין ציבורי
שימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח בתכנית מתאר רע/2000, ובנוסף מתקנים הנדסיים, בארות ובריכות מים, אלמנטים נופיים, גשרים ומעברים להולכי רגל, חניות ציבוריות וכד'.	שטח ציבורי פתוח
שימושים המותרים בשטח דרך בתכנית מתאר רע/2000.	דרכים
שימושים המותרים בשטח ספורט בתכנית רע/2000.	שטח לספורט

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

מגרשים/ תאי שטח	יעוד
2001-2011	מגורים ג'
4001-4002	שטח לבניין ציבור
3001-3005	שטח ציבורי פתוח
5001,5002,5005,5008,5009	דרכים
6000A,6000B	שטח ספורט

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של המגרש בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ג'

4.1.1 שימושים

א. מגורים.

4.1.2 הוראות

א. הוראות בינוי 1. נספח הבינוי המצורף לתכנית זו הינו מחייב, לרבות גובה המבנים ומפלס 0.00 הקובע (ראה להלן סעיף קטן 8).

2. זכויות הבניה לכל מגרש יהיו בהתאם לטבלת זכויות הבניה.

3. צורת הבנינים, מיקומם, גובהם, המרחקים ביניהם, קווי הבנין, מס' יחידות דיור בקומה, יהיו כאמור בנספח הבינוי.

4. מס' יחידות הדיור ומספר הקומות בכל בנין ובניין בתחום התכנית יהיה בהתאם למסומן ברוזטה המסומנת על כל מבנה, בתשריט ובנספח הבינוי.

5. בקומת הקרקע תהיינה מס' דירות הקרקע כלהלן:
 - בבנינים בני 2 דירות בקומה, תהיה דירת קרקע אחת בלבד.
 - בבנינים בני 3 דירות בקומה, תהיינה 1-2 דירות קרקע בלבד.
 - בבנינים בני 4 דירות בקומה, תהיינה 2-3 דירות קרקע בלבד.

6. בבנינים בהם מסומנת ברוזטה בתשריט ובנספח הבינוי קומת גג (האות ג), מס' הדירות בקומה זו יהיה קטן ממס' הדירות שבקומה מתחתיה.

7. גודלן הממוצע של הדירות במגרשים 2001-2003 כולל, יהיה כ-108 מ"ר שטח עיקרי ליח"ד. לפחות שליש מהדירות בכל מגרש, תהיינה בשטח של עד 80 מ"ר שטח עיקרי ליח"ד.

גודלן הממוצע של הדירות במגרשים 2004-2011 כולל, יהיה 102 מ"ר שטח עיקרי ליח"ד. ←

8. מפלס הכניסה הקובעת למבנה לא יעלה על 1.5 מ' מפני המדרכה הגובלת במגרש.

ב. סטיה ניכרת כל תוספת יחידות דיור, שינוי בקווי בנין, תוספת קומות, תוספת גובה, שינוי מספר יחידות הדיור בקומה, בתחום התכנית, תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.

ג. חומרי גמר כל המבנים בתחום התכנית יהיו מחופים בחומר קשיח - אבן טבעית או אחר, בתיאום ובאישור אדריכל העיר. החיפוי יבוצע עפ"י התקן המחייב. לא יותר חיפוי חיצוני בטיח ובפסיפס.

- ד. הוראות בנייה על גגות
1. גגות המבנים יהיו מרעפים בגוון אדום אחיד ובשיפוע אחיד ובהתאם להוראות תכנית מתאר מס' רע/292/1.א.
 2. בנייה בחלל גג הרעפים תהייה בהתאם לתכנית מתאר מס' רע/292/1.א.
 3. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג או בתוך המבנה.
- ה. חנייה
1. החנייה תהייה בתחומי המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה, ובהיקף שלא יפחת מהמפורט בטבלת מאזן החנייה שבנספח התנועה.
 2. חנייה תת קרקעית תותר בגבולות המגרש, ובהתאם לאמור בסעיף ז' תת סעיפים 3,4 להלן.
 3. יותר שימוש בשטח הפתוח מעל קרוי חנייה תת קרקעית למטרות משותפות כגון גינה משותפת, שבילים וכו'.
 4. לא תותר הצמדת שטח מעל החנייה התת קרקעית לדירות.
- ו. מיגון אקוסטי להפחתת רעש
1. במגרשים 2007, 2011 ו-4002 נדרש טיפול אקוסטי בחזית המערבית ובחזיתות המבנים המתוכננים במקביל ובניצב לכביש הטבעת וכמפורט בהנחיות בסעיף 6. ראה פירוט בנספח האקוסטי המצורף לתכנית זו.

ז. פיתוח
סביבתי

1. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.
2. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, גדרות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, חניות, מצללות, מערכות השקיה, ניקוז, חומרי בניה וגמר, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
3. בכל מגרש למגורים יוקצו לפחות 25% משטחו לגינון עבור כלל דיירי הבנין.
4. לא תותר יציקה או בנייה כלשהיא מתחת לגינות הצמודות לדירות הגן.
5. גדר וערוגה בגבול המגרש –
 - א. בגבול מגרש המגורים הפונה לשטח ציבורי כגון: מדרכה, שביל, רחוב משולב, שטח לבניין ציבורי, שטח ציבורי פתוח וכו', תיבנה ערוגה הפונה לשטח הציבורי, ברוחב של 1 מ' לפחות מגבול המגרש, אל תוך מגרש המגורים.
 - ב. מפלס פני הערוגה לא יעלה על 1 מ' ממפלס פני הקרקע המתוכנן בשטח הציבורי.
 - ג. מעל הגדר הבנויה הפנימית תותר התקנת מעקה מתכת מגולוונת וצבועה בגוון ובעיצוב אחיד ובמפרט, שיקבע ע"י מהנדס העיר.
 - ד. הצמחייה וההשקיה בערוגה תבוצע ותתוחזק ע"י בעלי המגרש.
 - ה. שטח הערוגה ישמש להשהיית והחדרת מי גשם בתחום המגרש. התכנון והביצוע יאושרו ע"י מחלקת מים בעירייה.
 - ו. בתכנון הגדר יפורטו מיקום גומחות בנויות לפילרים ציבוריים בלבד. פרטי הגומחות יפורטו בתכנית הפיתוח ויאושרו ע"י מהנדס העיר. לא תותר התקנת גומחות הפונות לשטחים ציבוריים למתקנים וציוד השייך למגרש הפרטי, כגון בלוני גז, מתקני אצירת אשפה וכו'.
 - ז. הגדר תהייה בנויה או מחופה באבן או אבן כורכרית בגמר אחיד ובפריסה אחידה לכל המגרשים הכלולים בתכנית.
 - ח. חיפוי וגמר הגדרות יהיה בפרטים ומפרטים המתאימים לתקנים ותקנות החלות במועד בקשת היתר הבנייה.
6. נגר עילי - תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר חילחול מי נגר עילי בתחום המגרש תוך שימוש באמצעים להשהיית ולחילחול נגר.

מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר וחילחול, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני חילחול והחדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.

תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970.

4.2 שטח לבניין ציבורי**4.2.1 שימושים**

- א. שימושים המותרים בשטח לבניין ציבורי בתכנית מתאר רע/2000.
- ב. מתקנים הנדסיים, לרבות בתת הקרקע.
- ג. גינון וחניה לא מקורה בתחומי המגרש בהתאם להיקף המפורט בטבלת מאזן החניה שבנספח התנועה.

4.2.2 הוראות

- א. הוראות בניין תנאי להיתר בניה - הגשת תכנית בנינו ופיתוח של השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.
- ב. חומרי גמר כל המבנים בתחום התכנית יהיו מחופים בחיפוי קשיח. החיפוי יבוצע עפ"י התקן המחייב.

4.3 שטח ציבורי פתוח**4.3.1 שימושים**

- א. שימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח בתכנית מתאר רע/2000.
- ב. שבילי אופניים.
- ג. גשרים להולכי רגל ואופניים.
- ד. מתקנים הנדסיים תת-קרקעיים ואו בהיקף שלא יעלה על 10% משטח המגרש.
- ה. גינון, וחניה לא מקורה בשטח עד 10% משטח המגרש.

4.3.2 הוראות

- א. תכנית פיתוח כללית א. תוכן ע"י הוועדה המקומית תכנית פיתוח כללית לשטחים הפתוחים.
- ב. התכנון המפורט יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, שבילים, שבילי אופניים, מגרשי חנייה, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, ניקוז, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. נגר עילי התכנון יאפשר השהייה וחילחול מי נגר עילי בתחום השצפים.

4.3.3 הוראות למגרש מס' 3002

- א. מגרש זה נמצא בתחום רדיוסי המגן ב' ו-ג' של קידוחי מי שתייה מס' 10, כמסומן במפת קידוחי מי שתייה המהווה נספח לתכנית זו.
- ב. בתחום רדיוסי המגן יחולו המגבלות הבאות:
1. לא תותר הקמת מבנים המחייבים הנחת צנרת ביוב בתחום רדיוסי מגן ב' של קידוח מי שתייה.
 2. בתחום רדיוס מגן ג' של קידוח מי שתייה תותר הקמת מבנים בהתאם לתכנית רע/2000 כגון קיוסקים, בתי שימוש ציבוריים, מקלטים וכו'.
 3. מערכות ביוב בתחום רדיוסי מגן ג' יתכננו בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות בתחום רגיש מבחינה הידרולוגית.

4.4 שטח ספורט**4.4.1 שימושים**

- א. שימושים המותרים בשטח ספורט בתכנית מתאר רע/במ/ 2001.
 ב. שבילי אופניים.
 ג. גשרים להולכי רגל ואופניים.
 ד. מתקנים הנדסיים.
 ה. גינון.
 ו. חניה לא מקורה, בתחומי המגרש ובהתאם להיקף המפורט בטבלת מאזן החניה שבנספח התנועה.

4.4.2 הוראות

- א. תכנית פיתוח כללית
 א. תוכן ע"י הועדה המקומית תכנית פיתוח כללית לשטח הספורט.
 ב. התכנון המפורט יכלול בין היתר, העמדת המבנים ומתקני הספורט, פירוט גינון ונטיעות, שבילים, שבילי אופניים, חניה, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, ניקוז, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית. נגישות רכב לשטח זה תהיה בהתאם לנספח התנועה.
 ג. נגר עילי
 התכנון יאפשר השתייה וחילחול מי נגר עילי בתחום שטח הספורט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

יעוד	מס' מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	אחורי
			מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	עיקרי		מספר קומות	מספר קומות				
מגורים ג'	2001	4,341	5,638	1,245	0	3,472	52	±	כמסומן בטפח הבינוי				
	2002	4,073	5,211	1,236	0	3,258	48		"				
	2003	3,584	4,296	1,200	0	2,867	40		"				

(הערות) - ראה תוכנית מס' רע/2014

* שטח עיקרי נקבע לפי כ- 108 מ"ר במוצע ליחיד. 1/3 מחדירות בכל מגרש תהיינה בשטח עיקרי של עד 80 מ"ר.
 ** שטחי שירות על קרקעיים כוללים: בקומות הקרקע עד 50 מ"ר מבואה מדרגות ומעליות, עד 50 מ"ר לחדרי שירות משותפים(אשפה, גז, חשמל, עגלות-אופניים וכד'), ומחסן דירתי בשטח של עד 6 מ"ר.
 ביתר הקומות: מבואה קומתית, מעבריים, מדרגות ומעלית בשטח עד 40 מ"ר בקומה. כמו כן יותרו ממי"ד בשטח 7.5 מ"ר לכל יחיד ומסתורים טכניים בשטח עד 3 מ"ר לכל יחיד, וכן קומה טכנית בגג.
 *** יותרו שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת למטרות הבאות: חניות מקורות, מבואה, חדר מדרגות משותף ומעלית בשטח עד 40 מ"ר, וכן מחסן בשטח עד 6 מ"ר ליחיד, במידה ולא יבנה בקומת קרקע.
 בכל מקרה הקמת מחסנים בקומות מרתף תהיה במסגרת 80% תכסית מותרת כמפורט בסעיף 4.1.2 ז' 6.
 לא תותר הצמדת יותר ממחסן אחד לדירה אחת.

- שטחים מפולשים בהגדרתם בחוק התכנון והבניה ככל שיהיו בנוסף לשטח הבנוי בקומת הקרקע ובהתאם לנספח הבינוי - יחושבו כשטחי שירות שאינם נכללים בטבלה.
 - מרפסות מקורות יהיו עפ"י התקנות. מרפסות גג פתוחות לא יחושבו כשטח בנוי.

יעוד	מס' מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	קדמי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני
			מתחת לבנייה הקובעת	מעל לבנייה הקובעת	עיקרי	שרות		מתחת לבנייה הקובעת	מעל לבנייה הקובעת				
מגורים	2004	2,286	0	810	1,828	28	1	1	במסומן בנספח הבינוי				
	2005	1,870	1,836	747	1,496	18			"				
	2006	2,674	2,856	0	2,139	28			"				
	2007	2,517	2,856	0	2,013	28			"				
	2008	2,995	2,856	0	2,396	28			"				
	2009	3,047	2,856	0	2,437	28			"				
	2010	4,636	4,284	0	3,708	42			"				
	2011	3,036	4,284	0	2,428	42			"				

* שטח עיקרי נקבע לפי 102 מ"ר בממוצע ליחיד.

** שטחי שירות על קרקעיים כוללים: בקומת הקרקע עד 50 מ"ר מבואה מדרגות ומעליות, עד 50 מ"ר לחדרי שירות משותפים/אשפה, גז, חשמל, עגלות-אופניים, ומחסן זירתי בשטח של עד 6 מ"ר.

ביתר הקומות: מבואה קומתית, מעברים, מדרגות ומעלית בשטח עד 40 מ"ר בקומה. כמו כן, יותר ממ"ד בשטח 7.5 מ"ר לכל יחיד ומסותרים טכניים בשטח עד 3 מ"ר לכל יחיד, וכן קומה טכנית בגג.

*** יותרו שטחי שירות מתחת לבנייה הקובעת למטרות הבאות: חניית מוקרות, מבואה, חדר מדרגות משותף ומעלית בשטח עד 40 מ"ר, וכן מחסן בשטח עד 6 מ"ר ליחיד, במידה ולא יבנה בקומת קרקע.

כלל מקרה הקמת מחסנים בקומת מרתף תהיה במסגרת 80% תכסית מותרת כמפורט בסעיף 4.1.2 ז' 6.

- שטחים מפולשים כהגדרתם בחוק התכנון והניהיג כלל שיהיו בוסף לשטח הבנוי בקומת הקרקע ובהתאם לנספח הבינוי - יחושבו כשטחי שירות שאינם נכללים בטבלה. - מרפסות מקורות יהיו עפ"י התקנות. מרפסות גג מתוחות לא יחושבו כשטח בנוי.

יעוד	מס' מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר קומות	מספר קומות מעל לבנייה הקובעת	קווי בנין (מטר)	קדמי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני
			מתחת לבנייה הקובעת	מעל לבנייה הקובעת	עיקרי	שרות						
שטח בנין ציבורי	4001	1,440	288	1,728	671	3	1	עפ"י תוכנית בינוי באישור מהנדס העיר.				
	4002	2,912	3,495	582	1,357							

* שטח עיקרי מחושב לפי 120% משטח מגרש.

** שטחי שירות - 20% משטח המגרש.

*** יותרו שטחי שירות בקומת מרתף בשטח תואם לשטח הקומה מעל. קומת המרתף תבנה בהתאם לקונסור קומת הקרקע.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה תכנון מפורט של התשתיות, לרבות מערך כל הדרכים המקומיות בתכנית והדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה.
- הסדרים אלה יכללו ניתוק הדרך החקלאית המגיעה מרח' ויצמן, ממערב לכביש מס' 1 וצמודה לו, לרבות ניתוק החיבורים ביניהם.
- לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר אישור משרד התחבורה לתכניות הסדרי תנועה להמשך "דרך הפארק" ולצמתים לאורכה.
- ב. הפניות שמאלה בצומת הדרכים המשך "דרך הפארק" ו-הכניסה לשכונה יסגרו לפי שיקולי בטיחות ותנועה, כך שיותרו פניות ימינה בלבד עפ"י דרישת העירייה ו/או משרד התחבורה.
- ג. משאבות לתיגבור לחץ מים: בכל מבנה מגורים באזור מגורים ג', יותקנו משאבות לתיגבור לחץ מים, כתנאי להיתר הבנייה. סימון המשאבה יכלל בתכנית ההגשה למתן היתר בנייה וההתקנה בפועל של המשאבות תהווה תנאי למתן טופס 4 למבנה.
- מחלקת המים של העירייה תהיה רשאית לפטור מבקש היתר מחובה זו, אם שוכנעה כי אין צורך במקרה מסוים בהתקנת משאבת תיגבור, וזו עפ"י שיקול דעתה הבלעדי.
- ד. תכנית להקמת תחנת שאיבת שפכים במתחם תוגש לאישור ועדת ביוב.
- ה. תכנית מפורטת למערכת הביוב במתחם התכנית תוגש לאישור משרד הבריאות.
- ו. תנאי למתן היתר בניה במגרשים 2007, 2011 ו-4002 יהיה פירוט ע"ג תכנית הבקשה להיתר של סעיף 6.2.1 – 6.2.6 בנספח האקוסטי של תכנית זו.
- ז. הפירוט יופיע ע"ג הבקשה להיתר, תחת כותרת – הנחיות לביצוע פתחים בחזית המערבית.
- ח. טיפול בחומרי חפירה ומילוי – לאחר אישור תכנית פיתוח כנדרש בסעיף 4.1.2 ז.1. וטרם מתן היתר בניה יועבר ללשכת התכנון מידע מלא בנוגע לכמות עודפי העפר בתכנית. במידה שהיקף עודפי העפר הנגזרים מהתכנית נשוא היתר הבניה הינו מעל 100,000 מ"ק יש לפעול ליישום ההנחיות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי וליידע את לשכת התכנון גם באשר לאתר הפינוי המיועד.

6.2 תנאים למתן אישור אכלוס

- א. תנאי למתן אישור אכלוס למגרשים 2007 ו-2011 ו-4002, הצגת אישור מעבדה מוסמכת על התקנת כל הפתחים בחזיתות המערביות כנדרש בתנאים למתן היתר בניה סעיף 6.1 ה. לעיל.
- ב. ביצוע הסדרי התנועה שאושרו בסעיף 6.1 א, במסגרת היתרי הבניה, יהוו תנאי לאישור איכלוס.

6.3 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. במידה וידרש חדר שנאים/מיתוג, חובה להתקינו בקומה תת קרקעית.
- ב. כל תשתית מערכת החשמל תהייה תת קרקעית. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

6.4 סידורי נכים

- א. סידורי נכים יהיו בהתאם להוראות החוק והתקנות התקפות בעת מתן היתר בניה.
- ב. חובת ההתאמה תחול בבניה הציבורית ובבניה הפרטית, לרבות בתחום הפיתוח, הכל בהתאם להוראות החוק והתקנות.

6.5 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.6 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי הציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור, כנזכר לעיל, יופקעו על פי חוק התכנון והבניה.

6.7 חלוקה ורישום

- א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
- וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. רישום השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור וכוללים בחלוקה החדשה ייעשה בהתאם לסעיף 6.6. בשטחים שהם מקרקעי ישראל יש לפעול ע"פ המצויין בסעיף 6.6, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

7. מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
חתימת מוסד התכנון וחתימות בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית



אישורים למתן תוקף		
חתימת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;"> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ועדת משנה לתכנון ולבניה רעננה</p> <p>תכנית _____ רעו 2014</p> <p>בישיבה מס' 2005 002 מיום 26.07.05</p> <p>הוחלט _____</p> <p>להחליץ באותה ישיבה</p> <p>יו"ר ועדה משנה</p> <p>מרנדט ועינייה לתכנון ולבניה רעננה</p> </div>		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
882010	איתן גינזבורג, עו"ד יו"ר ועדת משנה לתכנון ולבניה רעננה א.ש.	עיריית רעננה		ועדה מקומית	מגיש התכנית
8/8/10	אשי סער אדריכל העיר רעננה	עיריית רעננה		מחלקת תכנון, עיריית רעננה	עורך התכנית