

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים מחוז מרכז	
הוראות התוכנית	6 03. 2014
תוכנית מס' רע/מק/1002	נתקבל תיק מס'
שם תוכנית: צומת אחוזה ירושלים	

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: רעננה
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 10px; display: inline-block;"> <p style="text-align: center;">ועדה מקומית אישור תכנית מס' רע/מק/1002 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 2012009 מיום 16.05.2012</p> <p style="text-align: center;">הממונה על המחוז וי"ב היעוץ המחוזית</p> </div> <p style="font-size: small; margin-top: 5px;"> איתן בנצורג, ל"ד וי"ב היעוץ המחוזית לתיכון ולבניה רעננה </p>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מכשירה את האפשרות הסטטוטורית לבצע הפרדה מפלסית בצומת הרחובות ירושלים – אחוזה ברעננה. תחום הדרך כפי שמסומן בתכנית זו מאפשר ביצוע ההפרדה המפלסית בכוון צפון-דרום.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

משרד הפנים
מחוז מרכז
- 5. 06. 2014
נתקבל
תיק מסי

הרחבת צמת אחוזה ירושלים

רע/מק/1002

19,006 מ"ר

מתן תוקף

1

05.2012

תוכנית מפורטת

ללא איחוד וחלוקה.

לא

לא

ועדה מקומית

62 א(א) סעיף קטן 2

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

שם התוכנית

מספר התוכנית

שלב

מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

סוג איחוד
וחלוקה

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית
לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק
היתרים או הרשאות

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
עמוד 3 מתוך 12
04/03/2014

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	רעננה
		קואורדינטה X	186500
		קואורדינטה Y	677000
1.5.2	תיאור מקום	צמת הרחובות אחוזה ירושלים	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	רעננה
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	רעננה אחוזה, ירושלים

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7651	מוסדר	חלק מהגוש	18	16,19,286,302,357,362,364
7650	מוסדר	חלק מהגוש		33,274,350,352

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
8.11.90	3813		• שינוי	רע/2000
25.04.91	3870		• שינוי	רע/2001
8.02.99	4728		• שינוי	רע/2001 ו
12.08.10	6121		• כפיפות	תמ"א 4/א/23

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית רעננה	ועדה מקומית רעננה	28.04.09				מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית רעננה	ועדה מקומית רעננה	28.04.09	1		1:1250	מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מקומית רעננה	קו הנדסת תנועה-מתכנני תנועה		1		1:500	מנחה	נספח תנועה
	ועדה מקומית רעננה	דן צור-ליאור וולף אדריכלי נוף בע"מ	05.2012	1		1:500	מנחה	נספח נופי
	ועדה מקומית רעננה	בלשה-ילון מערכות תשתית בע"מ	08.2012		5	1:1000	מנחה	נספח ניקוז וניהול נגר
	ועדה מקומית רעננה	אפשטיין אקוסטיקה בע"מ	05.2012		13		מנחה	מסמך אקוסטי

כל מסמכי התוכנית ם יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחי

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
				ועדה מקומית- רעננה		השוק 6 רעננה	09-7610516		09-7610703	Yashis@raanana.muni.il	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				ועדה מקומית- רעננה		השוק 6 רעננה	09-7610516		09-7610703	Yashis@raanana.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל

- חוכר
- שוכר
- דייר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	09-7610703		09-7610516	השוק 6 רעננה		ועדה מקומית-רעננה					עורך ראשי
	09-7610703		09-7610516	השוק 6 רעננה		ועדה מקומית-רעננה			קובי וטנברג	יועץ תנועה	יועץ תנועה וכד'
	09-7653645		09-7652202	רח' קלישר 5 כפר סבא		ועדה מקומית-רעננה	245		ר. יכין	מודד מוסמך	מודד
Ofer-w@bal-jalis.co.il			04-8603622			בלשה ילון			עופר ורטלסקי	מהנדס	יועץ ניקוז
office@zurwolf-coml	09-9510030		09-9510020	מדינת היהודים 103 הרצליה		דן צור – ליאור וולף אדריכלי נוף בע"מ			ליאור וולף	אדריכל נוף	מתכנן נוף
epac@epac.co.il	02-6427103		02-6417959	ת.ד. 11617, ירושלים		אפשטיין אקוסטיקה בע"מ			דיויד אפשטיין		יועץ אקוסטיקה

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד הגדרה אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח	5.06.2014
	נתקבל	
	תיק מס'	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

התאמת צומת הרחובות אחוזה ירושלים לאפשרות של הפרדה מפלסית, ע"י מעבר תחתי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

הרחבת זכות דרך מאושרת על חשבון שצ"פ לפי סעיף 62א(א)2 בחוק התכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	19.006
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				

3. טבלת יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
דרך	16/1, 18/1, 19/1, 286/1, 302/1, 357/1, 2001, 364/1, 33/1, 274/1, 2002, 352/1	מעבר תחתי 364/1, 16/1, 39/1, 18/1
		גשר הולכי רגל 2001, 364/1, 16/1, 357/1
		רצועה לתכנון 302/1, 286/1, 274/1, 33/1, 19/1, 18/1, 364/1, 352/1

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסגנון של תיק המס לבין תיק המס, תיבצע סתירה בין התיקים.
 בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.
 מחזור מ"ר 10

3.2 טבלת שטחים - 5.06.2014

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	19,006	דרך		97.7	18,560	דרך
				2.3	0,446	שצ"פ
100	19,006	סה"כ		100	19,006	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: דרך	
4.1.1 שימושים	
א. עפ"י תכנית רע/2000	
4.1.2 הוראות	
א. עפ"י תכנית רע/2000	
ב. מעבר תחתי	בתחום המסומן ניתן לבצע מעבר תחתי בכפוף להוראות בינוי ופיתוח לביצוע הפרדה מפלסית כמפורט בסעיף 6.1
ג. רצועה לתכנון	רצועה לתכנון עבור רצועת מתע"ן בהתאם לתמ"א 4/א/23.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	
			שטחי בניה	סה"כ	עיקרי	שרות								

6. הוראות נוספות**6.1. הוראות ביווי ופיתוח :**

- א. הוראות הבינוי ושלבי הביצוע ייקבעו ע"י מהנדס העיר לקראת ביצוע העבודה בפועל.
- ב. הוראות אלו יכללו שימוש בתת קרקע לרבות טיפול בתשתיות קיימות.
- ג. כמו כן יוגדרו ויטופלו בשלב זה:
1. תכנון נופי של ההפרדה המפלסית והרחבת הדרך בהתאמה לנספח הנופי.
 2. שטחי התארגנות לקראת הביצוע.
 3. מטרדים בשלב הביצוע כגון רעש ואבק.
 4. טיפול בתשתיות ניקוז בהתאם להנחיות סעיף 5 בנספח הניקוז של התכנית.
- ד. בשלב הבקשה להיתר בניה תוגש לאישור מהנדס העיר תכנית פיתוח מפורטת הכוללת מענה לסעיפים המפורטים בסעיף ג' לעיל, ונספחים נוספים ככל שיידרשו עפ"י שיקול דעת מהנדס העיר.

6.2. תנאים להיתר בניה

- א. אישור מהנדס העיר לתכנית פיתוח ונספחים כמפורט בסעיף 6.1 לעיל.
- ב. תנאי להיתר בניה /סלילה / הרשאה למבנה דרך לשיקוע בצומת רחובות ירושלים אחוזה – תאום עם חברת נתיבי איילון לעניין הבטחת המשך הפעלת תוואי BRT השרון במסלול תח"צ ייחודי.
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת נת"ע ומשרד התחבורה.
- ד. מילוי וחפירה - ככל שתידרש לצורך ביצוע הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פיתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף.
- כל זאת, עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25/07/07, או מסמך אחר שיחליף אותו.


7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו -10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
S.3-2014		ועדה מקומית רעננה		איתן גינזבורג, עו"ד יו"ר ועדת משנה לתכנון ולבניה רעננה	מגיש התוכנית
		ועדה מקומית רעננה		הועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה	יזם בפועל (אם רלבנטי)
					בעלי עניין בקרקע
		ועדה מקומית רעננה		הועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה	עורך התכנית