

2020 / 1-1

תאריך: 04/06/2017
" סיון תשע"ז

הועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה

| |
|-------------------|
| לכבוד |
| ועדה מקומית רעננה |
| החרושת 4, רעננה |

הנדון: תכנית מתאר מפורטת: 416-0452573

שם: רע/מק/2020 - שכונת מגורים במערב רעננה

יזם: ועדה מקומית רעננה

שטח: 319,050.000 מ"ר

גושים/חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן

| | | |
|------------|-------|---------------|
| גוש : 7650 | חלקות | 23, 24, 47 |
| גוש : 7650 | חלקות | 48, 49, 50 |
| גוש : 7650 | חלקות | 51, 52, 53 |
| גוש : 7650 | חלקות | 54, 55, 56 |
| גוש : 7650 | חלקות | 57, 58, 59 |
| גוש : 7650 | חלקות | 60, 61, 62 |
| גוש : 7650 | חלקות | 63, 64, 65 |
| גוש : 7650 | חלקות | 66, 67, 68 |
| גוש : 7650 | חלקות | 69, 70, 71 |
| גוש : 7650 | חלקות | 72, 73, 74 |
| גוש : 7650 | חלקות | 75, 76, 77 |
| גוש : 7650 | חלקות | 78, 79, 80 |
| גוש : 7650 | חלקות | 81, 121, 122 |
| גוש : 7650 | חלקות | 128, 129, 130 |
| גוש : 7650 | חלקות | 131, 132, 133 |
| גוש : 7650 | חלקות | 134, 135, 136 |
| גוש : 7650 | חלקות | 137, 138, 139 |
| גוש : 7650 | חלקות | 140, 141, 142 |
| גוש : 7650 | חלקות | 143, 144, 145 |

| | | |
|---------------|-------|------------|
| 148, 147, 146 | חלקות | גוש : 7650 |
| 151, 150, 149 | חלקות | גוש : 7650 |
| 154, 153, 152 | חלקות | גוש : 7650 |
| 157, 156, 155 | חלקות | גוש : 7650 |
| 160, 159, 158 | חלקות | גוש : 7650 |
| 163, 162, 161 | חלקות | גוש : 7650 |
| 166, 165, 164 | חלקות | גוש : 7650 |
| 169, 168, 167 | חלקות | גוש : 7650 |
| 172, 171, 170 | חלקות | גוש : 7650 |
| 175, 174, 173 | חלקות | גוש : 7650 |
| 178, 177, 176 | חלקות | גוש : 7650 |
| 181, 180, 179 | חלקות | גוש : 7650 |
| 184, 183, 182 | חלקות | גוש : 7650 |
| 187, 186, 185 | חלקות | גוש : 7650 |
| 190, 189, 188 | חלקות | גוש : 7650 |
| 193, 192, 191 | חלקות | גוש : 7650 |
| 196, 195, 194 | חלקות | גוש : 7650 |
| 199, 198, 197 | חלקות | גוש : 7650 |
| 202, 201, 200 | חלקות | גוש : 7650 |
| 205, 204, 203 | חלקות | גוש : 7650 |
| 208, 207, 206 | חלקות | גוש : 7650 |
| 211, 210, 209 | חלקות | גוש : 7650 |
| 214, 213, 212 | חלקות | גוש : 7650 |
| 217, 216, 215 | חלקות | גוש : 7650 |
| 220, 219, 218 | חלקות | גוש : 7650 |
| 223, 222, 221 | חלקות | גוש : 7650 |
| 226, 225, 224 | חלקות | גוש : 7650 |
| 229, 228, 227 | חלקות | גוש : 7650 |
| 232, 231, 230 | חלקות | גוש : 7650 |
| 235, 234, 233 | חלקות | גוש : 7650 |
| 258, 237, 236 | חלקות | גוש : 7650 |
| 279, 277, 261 | חלקות | גוש : 7650 |
| 286, 283, 281 | חלקות | גוש : 7650 |
| 346, 292, 290 | חלקות | גוש : 7650 |

חלקי חלקות

| | | |
|------------|-----|------------|
| 26, 22, 19 | ח"ח | גוש : 7650 |
| 34, 28, 27 | ח"ח | גוש : 7650 |

| | | |
|------------|-----|---------------|
| גוש : 7650 | ח"ח | 247, 246, 240 |
| גוש : 7650 | ח"ח | 260, 259, 248 |
| גוש : 7650 | ח"ח | 297, 285, 263 |

מטרת הדיון

דיון להפקדה.

מטרת התוכנית:

פיתוח עירוני - שינוי יעוד מקרקע חקלאית למגורים לשם הקמת שכונת מגורים חדשה במערב העיר.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. שינוי יעוד שטח חקלאי ודרכים ליעוד מגורים, מגורים עם חזית מסחרית, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרכים.
2. קביעת 1975 יח"ד.
3. הגדרת השימושים המותרים בכל יעוד.
4. קביעת קווי בנין, זכויות בניה והוראות בניה.
5. הוראות בינוי.
6. איחוד וחלוקה מחדש לפי סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ללא הסכמת כל הבעלים.

החלטות ועדת משנה ישיבה : 2017010 בתאריך: 28/05/17

התכנית המוצעת תואמת למסמך המדיניות של אזור התייחסות 114, המתווה את חלוקת האזור למתחמי הכנה של תכניות מפורטות, הן למגורים והן לתעסוקה, וכן קובע את פרישת זכויות הבנייה ויח"ד באזור ההתייחסות.

תכנית זו חלה על חלק מהשטח החקלאי בדרום מערב רעננה המיועד על פי תמ"מ/21/3 לפיתוח עירוני, ועל פי תכנית המתאר הכוללת לרעננה רע/3000 מיועד לפיתוח למגורים - מתחם לבנייה חדשה 4'.

התכנית כוללת גם חלק מהשטח שהופקע לצורך סלילת כביש 531 ודרך הגישה אל תחנת הרכבת והיא ערוכה כתכנית איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים.

התכנית המוצעת מיועדת להקמת שכונת מגורים ובה 1,975 יח"ד, מתוכן 20% יח"ד קטנות. כמו כן קובעת התכנית שטחים לבנייני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחי מסחר ומערכת דרכים.

התכנית תואמת את מדיניות התכנון לעיר רעננה כפי שמתווה תכנית המתאר רע/3000 והיא תכנית בסמכות הוועדה המקומית.

עיקרי הוראות התכנית הינם:

1. שינוי יעוד שטח חקלאי ודרכים ליעוד מגורים, מגורים עם חזית מסחרית, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרכים.
2. קביעת 1,975 יח"ד.
3. הגדרת השימושים המותרים בכל יעוד.
4. קביעת קווי בנין, זכויות בניה והוראות בנייה.
5. איחוד וחלוקה מחדש לפי סימן ז' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965, ללא הסכמת כל הבעלים.

התכנית כוללת הקצאה של מגרשים למבני ציבור בהיקף הנדרש עפ"י הפרוגרמה לצרכי ציבור לשכונת מגורים בסדר גודל זה ובהתאם למספר יחידות הדיור המתוכננות, וכמו כן בהתייחס לצורך במוקד ציבורי ברמה עירונית כמסומן בתכנית המתאר.

המגרשים המיועדים למבני ציבור הינם במגוון גדלים כנדרש ופזורים על פני התכנית בתכנון מיטבי.

התכנית כוללת הקצאת שטחים פתוחים (שצ"פים) אפקטיביים בהתאם להנחיות הפרוגרמה לשכונת מגורים בסדר גודל זה ובהתאם למס' יחידות הדיור המתוכננות. השצ"פים האפקטיביים מתוכננים בגדלים שונים על מנת לתת מענה למגוון רחב של שימושים ופעילויות והם פזורים לאורכה ולרוחבה של התכנית. שטחים פתוחים אלה מהווים גם תרומה משמעותית לאיגום, השהייה וטיפול במי נגר עילי ברחבי השכונה.

הוראות התכנית מבטיחות תמהיל מגוון של דירות קטנות בינוניות וגדולות במטרה ליצור שכונה הטרוגנית המיועדת לכלל שכבות האוכלוסייה. התכנית רצופה גשרים ידידותיים המאפשרים תנועה רציפה ובטוחה של הולכי רגל, והגינות השכונתיות, הממוקמות בכל אחד ממבני המגורים מהוות מקום מפגש פעיל ונגיש לכל הגילאים.

התכנית מתווה רחוב עירוני מרכזי, במסגרת התכנון המשותף עם התכנית הסמוכה, רע/מק/2021, אשר צפוי להוות עורק תחבורה ראשי לתנועת כלי רכב משכונות המגורים במערב העיר אל תחנת הרכבת הסמוכה. רחוב מרכזי זה מתוכנן בהתייחס גם לפיתוח הצפוי של השטח החקלאי במערב העיר במסגרת תכנון האנ"מ, עפ"י תמ"מ/38/21/3, לכדי יצירת מערכת דרכים ראויה ומותאמת להיקפי הבנייה הצפויים. התכנית מרושתת לאורכה ולרוחבה בשבילי אופניים ומעודדת בכך גם רכיבה מסוג זה באופן מוסדר ובטוח. לאחר דיון בתכנית המוצעת, הועדה מחליטה להפקיד את התכנית בכפוף להשלמת מספר תיקונים טכניים וכמותיים במסמכי התכנית ככל שיידרשו. ההחלטה התקבלה פה אחד.

תוקף החלטה להפקדה הינו ל- 90 יום.

בכבוד רב,
עליות עיר
מנהלת היחידה לרישוי בניה
ותיאום ועדת בנין ערים.