

2020 / 1-11

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 עמיר
מנהלת היחידה לרישוי בניה
ותיאום ועדת בנין ערים.