

**רעננה**

**מסמך מדיניות**

**תכנונית**

**איזור התייחסות 114**

**מאי 2017**

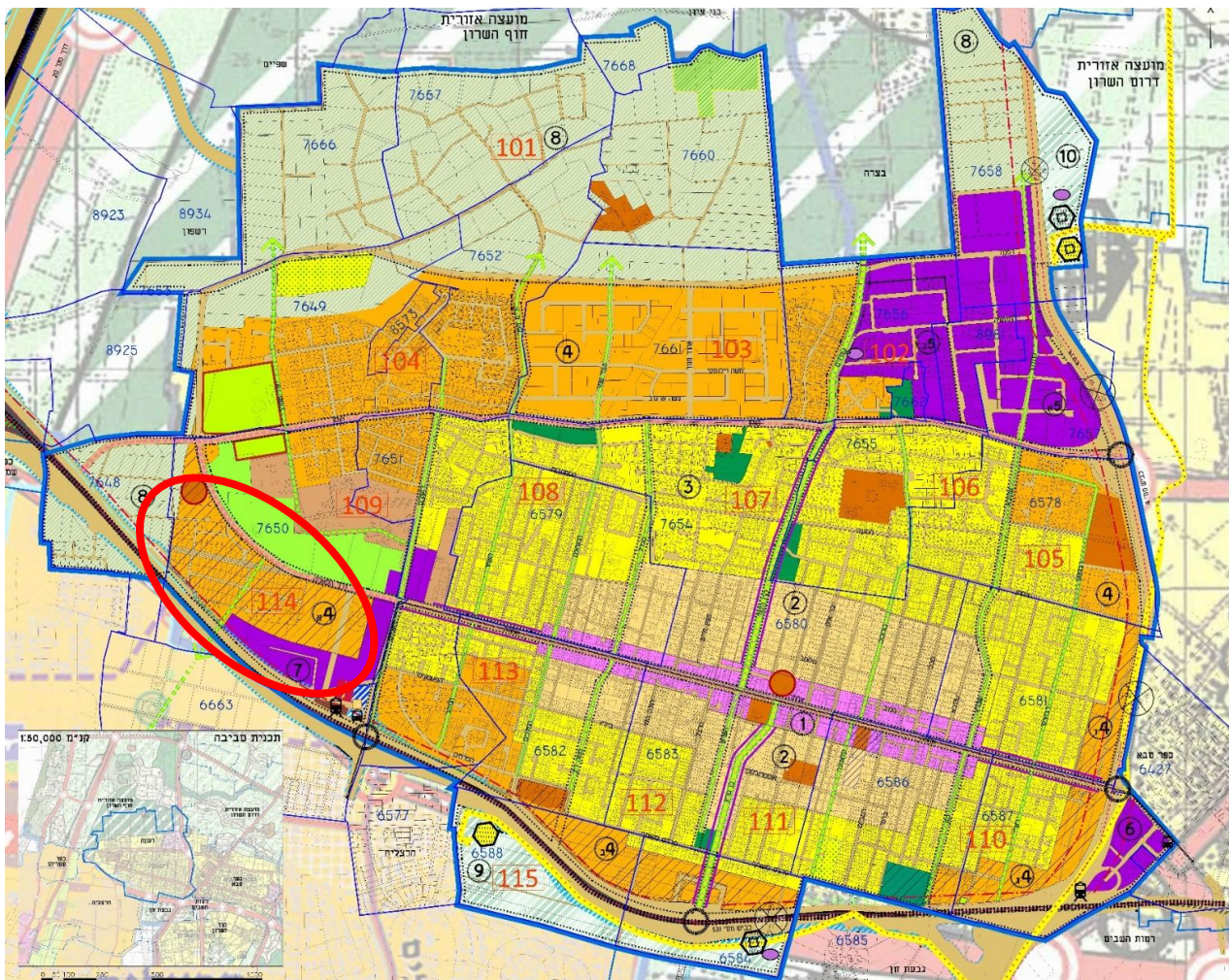
עורכי המסמך :

לשכת התכנון המקומית

מינהל הנדסה - עיריית רעננה

## רקע

מסמך זה הוכן בהתאם להוראות תכנית המתאר הכוללת לרעננה רע/3000 וחל על כלל איזור התייחסות 114 כפי שמסומן בתשריט המצב המוצע של תכנית המתאר.



## מתחמי תכנון מפורט באיזור התייחסות

איזור התייחסות 114 מורכב ממספר מתחמי תכנון מפורט בעלי אופי מתארי שונה, כמפורט להלן:

מתחם A – מתחם חדש למגורים ממערב לדרך הגישה אל תחנת הרכבת.

מתחם B – מתחם חדש למגורים ממזרח לדרך הגישה אל תחנת הרכבת, עם רצועת

תעסוקה לאורך רח' ירושלים.



מתחם C – מתחם חדש לתעסוקה ממערב לדרך הגישה אל תחנת הרכבת.

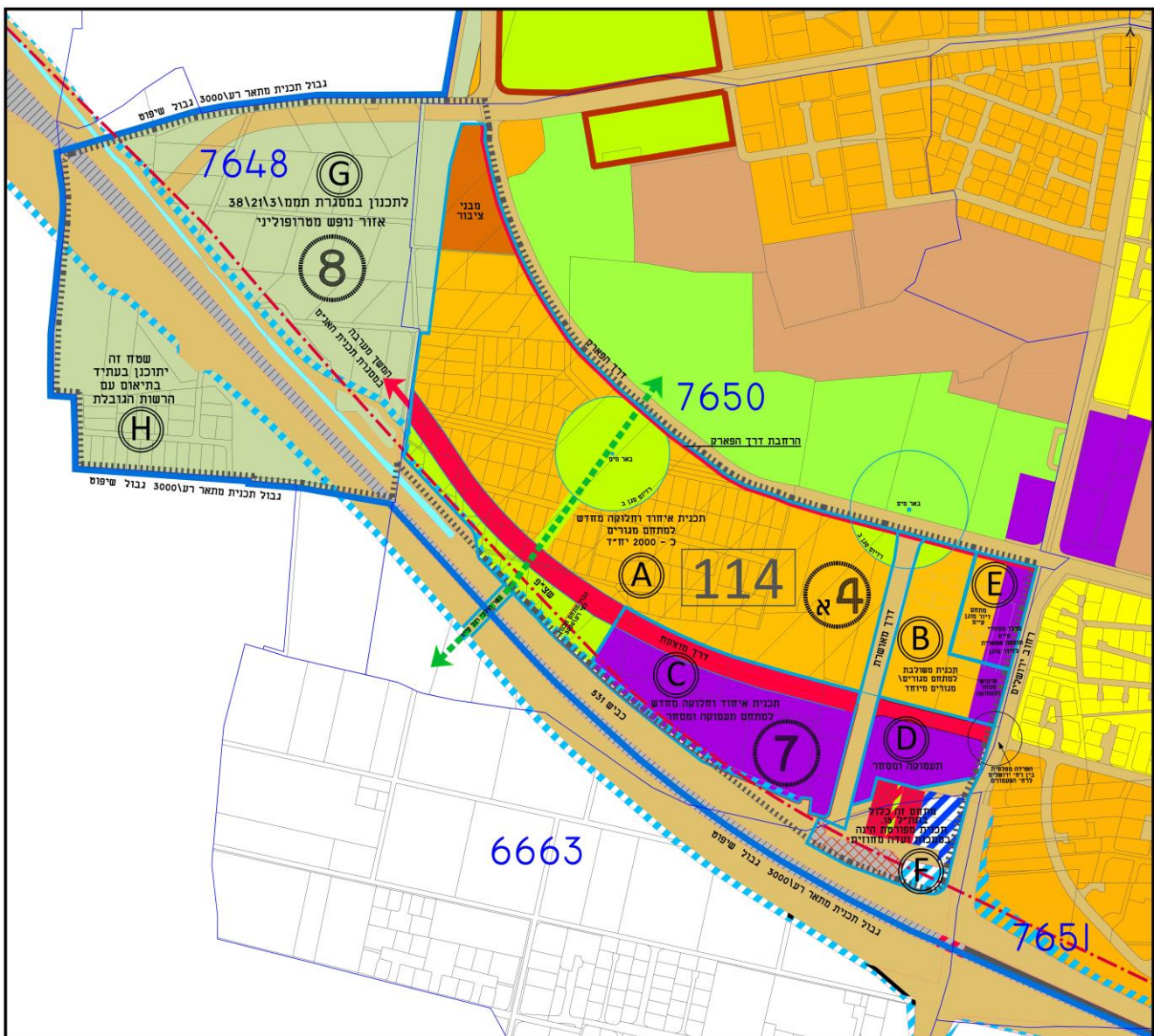
מתחם D – מתחם חדש לתעסוקה ממזרח לדרך הגישה אל תחנת הרכבת ומצפון.

מתחם E – מתחם קיים למסחר ודיור מוגן.

מתחם F – מתחם על פי תת"ל 15.

מתחם G – שטח חקלאי המהווה חלק מתכנית איזור הנופש המטרופוליני.

מתחם H – שטח חקלאי מדרום לכביש 531.



תרשים המתחמים לתכנון מפורט באיזור התייחסות 114

## מטרות מסמך המדיניות

למסמך זה מספר מטרות עיקריות כלהלן:

- לדייק את גבולות מתחמי התכנון 4א ו-7 על פי תכנית המתאר הכוללנית רע/3000.
- לקבוע מתחמים לתכנון מפורט באיזור התייחסות 114.
- לקבוע פריסה כמותית של נפחי בניה, זכויות בניה וכד' לכל מתחם לתכנון מפורט.
- לבסס מערכת דרכים אשר תשמש כשלד התנועת המחבר בין רחבי העיר לאיזור ההתייחסות ובין המתחמים לתכנון מפורט בתוך איזור ההתייחסות לבין עצמם.
- להבטיח מענה תכנוני למספר תכתיבי תכנון המסומנים בתכנית המתאר באיזור זה.
- לקבוע הנחיות כלליות בנושאי בינוי, מיקום חזיתות מסחריות ועוד.

## נספחי מסמך המדיניות

- מסמך הוראות כלליות.

- תרשים התמצאות, קנ"מ 10,000:1

- תשריט, קנ"מ 1,250:1

- נספח בינוי, קנ"מ 2,500:1

## נתונים כמותיים למתחמי תכנון מפורט

להלן פריסת הנתונים הכמותיים בכל מתחם לתכנון מפורט, בהתייחס להוראות טבלת השטחים בסעיף 17.3 בתכנית המתאר הכוללנית רע/3000 לאיזור התייחסות 114.

בכל מתחם תתאפשר תוספת בסטייה של 10% מהנתונים המפורטים.

שטחי הבנייה להלן הינם שטחים עיקריים בלבד. תותר העברת עד 10% שטחי בנייה בייעודי תעסוקה ומסחר וכן עד 10% יח"ד ושטחי בנייה בייעוד מגורים בין המתחמים לתכנון מפורט, ככל שלא נוצלו בתכנית המפורטת של המתחם:

מתחם A – כ- 2,000 יח"ד.

כ- 230,000 מ"ר למגורים.

כ- 2,500 מ"ר למסחר.

שטח לבנייני ציבור – כנדרש עפ"י תדריך הקצאות קרקע בהתאם לכמות יחידות הדיור, ועל פי נספח הפרוגרמה למוסדות ציבור של תכנית רע/3000.

שטח ציבורי פתוח אפקטיבי (גנים שכונתיים ורובעיים) – על פי נספח הפרוגרמה לשטחים פתוחים של רע/3000 ולא פחות מ- 5 מ"ר לנפש.

מתחם B - כ- 600 יח"ד.

כ- 66,000 מ"ר למגורים.

כמו כן עד 400 יח' דיור מוגן / סיעודי בשטח עיקרי של כ- 10,000 מ"ר.

שבי"צ + שצ"פ שכונתי – בהתאם לפירוט במתחם A לעיל.

תעסוקה – 5,000 מ"ר.

מסחר – 1,000 מ"ר

מתחם C - תעסוקה – 95,000 מ"ר.

מסחר – 10,500 מ"ר.

מתחם D - תעסוקה - 29,000 מ"ר.

מסחר – 3,300 מ"ר.

מתחם E - מסחר - 200 מ"ר.

תעסוקה – 1,000 מ"ר.

דיור מוגן במתחמי תעסוקה – ככל שיאושרו תכניות לתוספת בניה בשימוש זה, בהתאם לפרק 'הגדרות ושימושים' בתכנית המתאר רע/3000 (שימושים מותרים ב- 'מסחר 1' במתחמי מגורים) – תחושב התוספת מתוך סך יח"ד ושטחי בניה למגורים המותרים לפי טבלת השטחים בסעיף 17.3 לאיזור התייחסות זה.

- מתחם F - מתחם זה מהווה חלק מתת"ל 15. מאחר שתכנית המתאר רע/3000 כפופה לתת"ל 15 ואינה משנה אותה או גוברת עליה, אין מסמך המדיניות מקצה זכויות בניה למתחם תכנון מפורט זה. כל תכנית לשינוי ייעודי קרקע, קביעת שימושים, הגדרת זכויות בניה והוראות בינוי במתחם תכנון מפורט F תהיה בסמכות הוועדה המחוזית ולא כחלק מטבלת השטחים בסעיף 17.3 של תכנית המתאר הכוללת רע/3000.
- מתחם G - מדובר בחטיבת קרקע חקלאית בעיקרה, המהווה חלק משטחי תכנון 'איזור נופש מטרופוליני' כהגדרתו בתמ"מ/3/21/38. איזור זה משתרע על כ- 7,000 דונם וחל על שתי רשויות מוניציפליות – העיר רעננה ומועצה איזורית חוף השרון. בימים אלה הוחל בקידומה של תכנית מפורטת לאנ"מ ביוזמת רמ"י, בתיאום עם הרשויות הנוגעות בדבר.
- יש לשמור ככל הניתן על רציפות תכנונית בין מתחם F למתחם G במסגרת תכנון האנ"מ, בדגש על מערכת הדרכים הראשית, טיפול נופי ותשתיתי, וכן הרחבת השטח לבנייני ציבור בצפון מערב מתחם A, כמסומן בתשריט מסמך זה.
- מתחם H - עם השלמת סלילתו של כביש 531 נותרה חטיבת הקרקע החקלאית הממוקמת מדרום לכביש מנותקת מרעננה, בלתי נגישה ובלתי משוררת מכיוון צפון. כל תכנון עתידי שיעשה במתחם זה יהיה במסגרת תכנון מתואם / משותף עם עיריית הרצליה הגובלת.

### תנועה ותחבורה

המשך רחוב הפעמונים מערבה יתוכנן כרחוב עירוני ברוחב שלא יפחת מ- 25 מ' בקטע שבין מתחמים B ו-D, ולא יפחת מ- 36 מ' בקטע שבין מתחמים A ו-C. רחוב זה יכלול לאורכו ככל הניתן חזיתות מסחריות משני צידיו. כמו כן יהווה עורק תחבורה ראשי המקשר בין רחוב ירושלים לבין איזור ההתייחסות כולו, ובין מתחמי התעסוקה והמגורים, בואכה תכנון איזור הנופש המטרופוליני והרחבת העיר בעתיד לכיוון מערב.

תכנית מפורטת שתוגש למתחמי תכנון A, B, C או D תכלול בה"ת מערכתית הבוחנת את השפעת תוספת הזכויות המוצעת על מערכת התחבורה הן באיזור התכנית והן בהקשר עירוני רחב יותר, ותקבע ככל הנדרש תנאים למימוש הזכויות כפי שיעלה ממסקנות הבדיקה.

בעת הכנת כל אחת מהתכניות המפורטות באיזור ההתייחסות יש לוודא כי תכנון התנועה מאפשר מעבר תחבורה ציבורית נאותה העונה על צרכי השעה והסביבה, בין היתר בהתייחס לכך שרחוב זה מוביל אל תחנת הרכבת במפגש רחוב ירושלים עם כביש 531. בכל מקרה אין לקבוע הוראות מחייבות לעניין חתכי הרחוב, ויש להותיר גמישות תכנונית לעת מימוש המתחמים, על מנת להבטיח מתן מענה רלוונטי לצרכי התחבורה כפי שיהיו בעת המימוש.

בתכנון מתחמים A ו-B יש לוודא הרחבה של רחוב 'דרך הפארק', בהתאם להנחיות מהנדס העיר, לאור היותו של רחוב זה חלק מהטבעת העירונית הצפונית ומעביר תנועה חשוב מהעוקף הצפוני אל תחנת הרכבת ואל כביש 531.

בעת תכנון מפורט הן למגורים והן לתעסוקה יש לשים דגש ככל הניתן על מעברי הולכי רגל ותנועת רוכבי אופניים, באופן בטוח, נוח ומזמין, לרבות רוחבי שבילים בהתאם לתקנים הרלוונטיים, מפרדות לבטיחות, חצייה בטוחה של רחובות ודרכי גישה בטוחות אל מוסדות החינוך ומוקדי המשיכה.

### **הוראות כלליות לתכנון**

כל תכנון מפורט באיזור ההתייחסות כפוף לכל הוראות תכנית המתאר הכוללת רע/3000, לרבות שימושים, זכויות בניה, הוראות בניה, סקרים וחוו"ד נדרשות, הקצאות לצרכי ציבור, טיפול בתשתיות וכיוצ"ב.

הקצאת שטחים לשימושים ציבוריים במתחמי המגורים תקבע בעת הכנת תכנית מפורטת לכל מתחם תכנון בהתאם להוראות תכנית המתאר רע/3000 והתדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור.

הקצאת שטחים לשימושים ציבוריים במתחמי התעסוקה תהיה עפ"י הנחיית הוועדה המקומית בהתאם לצרכים ותקבע לגופה של כל תכנית מפורטת שתוגש. הקצאת שטחים למבני ציבור אפשר שתשולב במבני מסחר ותעסוקה בין אם בקומת הקרקע ובין אם בקומות אחרות במבנה, כפי שייקבע.

כל תכנית מפורטת במתחמי תכנון A, B, C או D תכלול חו"ד סביבתית ונספח פיתוח סביבתי, וכן נספחים נוספים כנדרש בהוראות תכנית המתאר רע/3000.

נספח הבינוי של מסמך המדיניות הינו מנחה וקובע את עקרונות התכנון, התנועה ופריסת ייעודי הקרקע של איזור ההתייחסות. נספח בינוי בתכנית מפורטת הכולל פירוט מגרשים, מבנים, דרכי גישה, שטחים לשימושים ציבוריים וכיוצ"ב – לא יהווה שינוי לבינוי המנחה במסמך זה.

בתכנית מפורטת ניתן אף לשנות את הבינוי של המתחם בו היא חלה, באישור הוועדה המקומית ובמידה שהשינוי המבוקש מאפשר ניצול מיטבי של השטח ואינו מהווה שינוי מהותי לעקרונות הבינוי.

בשטח התכנית קיימים רדיוסי מגן ב' של 2 בארות מים (מסומן בתשריט). יש להמנע מתכנון בניה מכל סוג שהוא בתחום רדיוסי מגן אלה, הטיפול בשטחים אלה בכל תכנית מפורטת יתואם עם תאגיד מי רעננה.

בתחום התכנון של מתחמי המגורים והתעסוקה חלות מגבלות בניה של רשות התעופה האזרחית הנובעות משדה התעופה בהרצליה. יש לתאם כל תכנית מפורטת באיזורי ההתייחסות עם הגורם המוסמך ברתי"א ולהבטיח כי גובה הבניה אינו חורג מהמגבלות.