

401694

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
20.12.2007  
נתקבל  
תיק מס':

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי רעננה

תכנית מתאר עם הוראות כמפורטת רע/2002/טז'

שינוי לתכניות מתאר מס' רע/ בת/ 2002, רע/ 1/ 261 ו- רע/ מק/ 2002 ה'

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
24.01.2008  
נתקבל  
תיק מס':

פתח תקווה

1. הנפה:

רעננה, רח' זרחין 24, 13

2. המקום:

גוש 7658, חלקה 90 (חלק) מגרשים 2001, 2003

מגדלי עזריאלי, ת"א טל: 03-6075898

רעננה פארק הייטק בע"מ

3. היוזם:

מגדל משולש קומה 43 פקס: 03-6075890

מגדלי עזריאלי, ת"א טל: 03-6075898

רעננה פארק הייטק בע"מ

4. בעלי הקרקע:

מגדל משולש קומה 43 פקס: 03-6075890

אדריכל צפריר גנני, ב. פלג אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ טל: 03-6887001

5. עורך התכנית:

המסגר 20 ת"א פקס: 03-6887002

רישיון מס' 27109

25.965 דונם

6. שטח התכנית:

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס. 2002/28  
התכנית מאושרת מכח  
סעיף 108 ג' לחוק  
מתאריך 28.11.07  
יו"ר הועדה המחוזית

7. שם התכנית: תכנית מתאר עם הוראות כמפורטת מס' רע/2002/טז'  
שינוי לתכ' מתאר מס' רע/בת/2002, רע /1/ 261, ורע / מק / 2002 ה'.
8. מסמכי התכנית: א. תשריט בק.מ 1:1000 (עם תרשים סביבה 1:5000 ותרשים התמצאות 1:10000)  
ב. דפי הוראות.  
ג. נספח בינוי מנחה בלבד (למעט קווי בנין) בק.מ 1:500.  
ד. נספח תנועה וחניה מחייב בק.מ 1:500.
9. מטרות התכנית: א. שינוי ייעוד במגרש 2003 מ"תעשייה מיוחד" ל"תעשייה".  
ב. תוספת זכויות בניה למגרשים.  
ג. קביעת בינוי וקווי בנין למגרשים.  
ד. התוויית רח' זרחין.
10. חלות: הוראות תכנית זו תחולנה על השטח המותחם בקו כחול כהה רציף בתשריט המצורף.
11. יחס לתכנית קיימת: על תכנית זו יחולו הוראות תכניות רע / בת / 2002, רע/1 / 261 ורע / מק / 2002 ה', למעט ההוראות ששוננו במפורש בתכנית זו.
12. שימושים ותכליות: א. במגרש 2003 ישתנה הייעוד מ"אזור תעשייה מיוחד" ל"אזור תעשייה".  
ב. שימושים ב"אזור תעשייה"  
בהתאם להוראות לתכנית רע / בת / 2002, ובנוסף:  
מסעדות ובתי קפה בקומת הכניסה בלבד, בשטח כולל שלא יעלה על 1350 מ"ר  
(כ- 1/3 משטחה).

13. זכויות בניה במגרשים:

א. מצב קיים לפי רע/1 / 261, רע/מק/2002 ה'

קוי בנין	גובה מירבי	שטחי שירות (מ"ר)		שטח עיקרי		שטח המגרש מ"ר	ייעוד	מגרש מס'
		מתחת לקרקע	מעל הקרקע	%	מ"ר			
לפי תשריט	לפי תכנית בינוי מאושרת	מרתפי חניה בתחום גבולות המגרש	20% מהשטח העיקרי	89%	13,989	15,720	תעשייה מיוחד	2003
				180%	14,625	8,125	תעשייה	2001
-						2,120	דרך	רח' זרחין
						25,965	סה"כ	

תכסית קרקע – עד 40%

ב. מוצע בתכנית זו (שלב סופי)

קוי בנין	גובה מירבי	שטחי שירות (1) (2)		שטח עיקרי		שטח המגרש (מ"ר)	ייעוד	מגרש מס'
		מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס כניסה (מ"ר)	%	מ"ר			
לפי תשריט	לפי תכנית בינוי מאושרת	מרתפי חניה בתחום גבולות המגרש. אחסנה ומתקנים טכניים עד 15% משטח קומת מרתף	30% מהשטח העיקרי	185.12%	28,300	15,287	תעשייה	2003
				172.32%	14,625	8,487	תעשייה	2001
אסורה הבניה						1,815	דרך קיימת	רח' זרחין
						376	דרך חדשה	
						42,925	25,965	סה"כ

(1) שטחי שירות אינם כוללים את השטחים המקורים לחניות, מיסעות ומדרכות.

(2) מרתפי חניה בגבולות המגרש.

(3) תכסית קרקע – 40%

(4) יותר להעביר ממגרש למגרש שטחים עיקריים בהיקף של עד 10% משטח עיקרי מותר במגרש לפי תכנית זו,

ובלבד שסה"כ שטחים עיקריים לא ישתנה.

ג. שלביות הפיתוח:

שלב א' יהיה מימוש של כ- 35,000 מ"ר בנוי.  
שלב ב' יהיה מימוש יתרת הזכויות במגרש כ- 8,000 מ"ר.

14. ביטול דרך: השטח המסומן בתשריט כביטול דרך קיימת יבוצע רק לאחר סלילת רח' זרחין בקטע בין רחוב דפנה לרח' התעשייה.
15. חניה: לפי רע/בת/2002 – החניה תהיה בתחום המגרש לפי תקן חניה של 1:30 דהיינו מקום חניה אחד לכל 30 מ"ר שטח מכנה לשימוש עיקרי.
16. תכנית פיתוח: א. לא יינתן היתר אלא לאחר הכנת תכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העירייה.  
ב. לפחות 15% משטח התוכנית ייועד לגינון.  
ג. התכנית תכלול: פתרון חניה, תברואה ואספקת מים, גדרות וקירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטחי גינון.
17. תנאים למתן היתרי בניה ותעודת גמר:
- 17.1 תנאי לקבלת תעודת גמר (טופס 4) לשלב א' יהיה:
- א. ביצוע בפועל של הרחבת רח' זרחין בין רחוב דפנה לרח' התעשייה ע"פ נספח התנועה של התוכנית ובאישור רשות התימרור הרלוונטית.
- ב. הרחבת רח' התעשייה בין רח' התדהר לרח' זרחין, כולל צומת זרחין – התעשייה, ע"פי תוכניות הסדר תנועה שיאושרו ע"י רשות התמרור הרלוונטית.
- 17.2 תנאי למתן היתרי בניה ליתרת הזכויות בשלב ב', יהיה בדיקת תפקוד הצמתים:
- א. התדהר / התעשייה.  
ב. התעשייה / זרחין  
ג. התעשייה / החרושת.
- וקביעת הסדרי התנועה הנדרשים לשיפורם, לפי הצורך.
- 17.3 תנאי לקבלת תעודת גמר (טופס 4) לשלב ב' (יתרת הזכויות) יהיה ביצוע השיפורים שיידרשו ע"פ סעיף 17.2 שלעיל. ביצוע השיפורים יהיה ע"פ תוכניות הסדרי תנועה מאושרות ע"י רשות התמרור הרלוונטית.
- 17.4 הריסת מבנים תהיה תנאי להיתרי בניה.
- 17.5 תנאי להיתרי בניה – אישור משרד הבריאות.
- 17.6 בנוסף, תנאי למתן היתר בניה למסעדות ובתי קפה בקומת הכניסה יהיה הצגת פתרונות תפעולים הדרושים לתפקוד העסקים, ובמיוחד אספקה וטיפול באשפה רטובה, לאישור מהנדס העיר.

18. עיצוב המבנים

- א. עיצוב המבנים יתואם עם המבנים הסמוכים והתכנון העתידי באזור. פיתוח השטח והגיגון במגרש ישולבו ביניהם כדי ליצור רצף גיגוני במתחם.
- ב. חזיתות המבנים יעוצבו בחומרים מאיכות גבוהה ובעלי קיים ארוך כמו: אבן, גרניט, חיפוי אלומיניום, זכוכית (עם רפלקטיביות נמוכה בלבד), טרה - קוטה ושילובים ביניהם. בבחירת החומרים יש להתחשב בתחזוקת החזיתות ובאמצעים לשמירת ניקיון.

19. רישום שטחים ציבוריים: השטח הציבורי המיועד לדרך ירשם ע"ש עיריית רעננה כחוק, ללא תמורה.

20. היטל השבחה: הועדה המקומית תגבה היטל השבחה מבעלי הקרקע בהתאם לחוק.

21. זמן ביצוע: התכנית תבצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

22. חתימות:  
**רוגובין תדהר**  
**הייטק פארק בע"מ**

היום:

**רוגובין תדהר**  
**הייטק פארק בע"מ**

בעלי הקרקע:

**ג. פלג אדריכלים**  
רמזת 1997 (1997) ע"מ

עורך התכנית:

חוק התכנון והבניה תשפ"ה 1965  
ועדת משנה לתכנון ולבניה רעננה

תכנית: 2002 / 217 ט"ג

בישיבה מס' 2002001 מיום 07.01.02

החלט

מאריך: 11.01.02

יושב ראש

**פרץ אוסנברג**

מהנדס העירייה