

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 416-0774521

רע/מק/884 הייטק פארק - תוספת שימושים

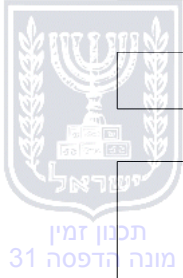
מחוז

מרכז

מרחב תכנון מקומי רעננה

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית בשטח של כ 15 דונם.  
שטח התכנית ממוקם במתחם התעסוקה הצפוני של רעננה (מתחם 5א' עפ"י תכנית המתאר רע/3000) וכולל את מתחם ההייטק פארק.

שטח התכנית כולו מיועד לאיזור תעשייה בו מותרים שימושי תעשייה במגבלות איכות הסביבה עפ"י תכנית רע/בת/2002 בנוסף למפעלי תוכנה, מחשבים בתי דפוס, הוצאה לאור, אחסנה ללא מכירה ומוסכים בגבלות המפורטות בתכנית. בנוסף מותרים שימושים למסעדות ובתי קפה בקומת הכניסה בלבד עפ"י תכנית רע/טז/2002

תכנית זו באה להוסיף שימושים למסחר בקומת הקרקע בלבד ומשרדים בקומות העליונות, במגרש מבונה המיועד לתעשייה עפ"י תכנית מאושרת.

במסגרת תכנית זו לא מבוקשות זכויות בניה נוספות או כל שינוי בהוראות הבינוי שנקבעו בתכנית תקפה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רע/מק/884 הייטק פארק - תוספת שימושים
מספר התכנית	416-0774521	
שטח התכנית	15.358 דונם	
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
לפי סעיף בחוק	62א (ג)	
היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה	
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

רעננה	מרחב תכנון מקומי
189028	קואורדינאטה X
678296	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

ממזרח לרחוב זרחין

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רעננה - חלק מתחום הרשות: רעננה

נפה פתח תקווה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רעננה	זרחין אלכסנדר	13	

שכונה איזור תעשייה רעננה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7658	מוסדר	חלק	123	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



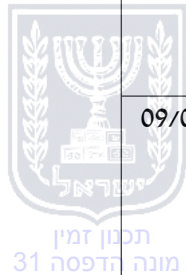
תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/04/2008	2741	5793	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רע/ 2002/ טז ממשיכות לחול.	שינוי	רע/ 2002 / טז
30/03/2016	4748	7237		כפיפות	רע/ 3000
05/05/2002	2179	5071	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רע/ מק/ 2002/ ה ממשיכות לחול.	שינוי	רע/ מק/ 2002 / ה
19/11/2013	1573	6699	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רע/ מק/ 808 ממשיכות לחול.	שינוי	רע/ מק/ 808
13/03/1995	2607	4292	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רע/ בת/ 2002 ממשיכות לחול.	שינוי	רע/ בת/ 2002



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יובל גולדנברג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יובל גולדנברג		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות בניה עפי תכנית רע/ מק/ 808 המאושרת	13: 37 03/02/2021	יובל גולדנברג	03/02/2021	1		רקע	טבלת שטחים
לא	מחייב לנושא מיקום השימושים הנוספים למשרדים	21: 20 29/08/2020	יובל גולדנברג	29/08/2020	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		10: 55 03/05/2020	יובל גולדנברג	03/05/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			רוגובין תדהר - הייטקפארק בע"מ	רעננה	התדהר	14	077-2710069		

תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			רוגובין תדהר - הייטקפארק בע"מ	רעננה	התדהר	14	077-2710069		

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יובל גולדנברג	4622665	גולדנברג אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	ריב"ל	7	03-6881006		office@gold-arch.com
מודד	מודד	כמאל זועבי	879		נוף הגליל	גלבוע	14	04-6013680	053-7947085	k0522840602@gmail.com

תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

תוספת שימושים ללא תוספת זכויות בניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שימושים למסחר בקומת הקרקע.
2. תוספת שימושים למשרדים מעל קומת המסחר.
3. שינוי יעוד מתעשייה לתעסוקה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	1
סימון בתשריט	יעוד
חזית מסחרית	תעסוקה
תאי שטח כפופים	1

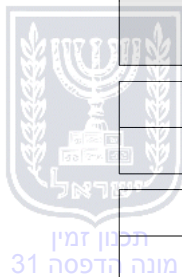
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	15,358	100
סה"כ	15,358	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעסוקה	15,337.55	100
סה"כ	15,337.55	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>א. שימושי תעשייה עפ"י המוגדר בתכנית רע/בת/2002</p> <p>ב. שימושים למסחר כגון: מסעדות בתי קפה, בנקים, חנויות לממכר מזון ומכוני כושר.</p> <p>1. יותרו שימושים התורמים לחזית פעילה ולתנועת אנשים במרחב הפתוח תוך העדפה לפעילות הן בשעות הבוקר והן בשעות הערב. יותרו שימושים עיקריים לבילוי, פנאי ונופש ושימושים נלווים בעלי אופי מסחרי.</p> <p>2. לא יותרו שימושים כדוגמת השכרת רכב, מעבדות שירות, חנויות שצורכות שטח גדול כדוגמת סופרמרקט, רשתות אופנה, פארמה וכו'. לא תותר הקמת אולמות אירועים.</p> <p>ג. שימושים למשרדים בקומות 5-9 של בניין A בסך של 4000 מ"ר כמסומן בנספח הבינוי. שימושים כגון: קופ"ח, מרפאות, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, בנקים, חברות ביטוח, שירותים עסקיים פיננסיים, מפעלי תוכנה ומחשבים.</p> <p>תוספת זו איננה תוספת זכויות בניה.</p> <p>ד. השטח הכולל למסעדות ובתי קפה יותר ללא הגבלה ובשטחי המסחר שבקומת הקרקע בלבד.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. יותר ניוד שטחי משרדים בין הקומות שמעל לקומת המסחר באישור מהנדס העיר.</p> <p>ב. רוחב חזית מסחרית עבור כל בית עסק, לא יעלה על 15 מ'</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
		סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
מעל הכניסה הקובעת (2)	40	43990	(1)		9690	34300	15287	1	תעסוקה	תעסוקה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. שימושים למשרדים בסך של 4000 מ"ר

ב. השטח הכולל למסעדות ובתי קפה יותר ללא הגבלה מתוך שטחי המסחר שבקומת הקרקע בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מרתפי חניה בתחום גבולות המגרש. אחסנה ומתקני טכניים עד 15% משטח קומת המרתף..

(2) לפי תכנית בינוי מאושרת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**חניה**

א. עפ"י המוגדר בתכנית מאושרת רע/בת/2002 החניה תהיה בתחום המגרש לפי תקן של 30:1.  
 כלומר מקום חניה אחד לכל 30 מ"ר שטח מבנה לשימוש עיקרי.  
 ב. חניה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה

**6.2**

**היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק

**7. ביצוע התכנית**

**7.1**

**שלבי ביצוע**

**7.2**

**מימוש התכנית**

מיד עם אישורה





**מצב מאושר עפי תכנית רע מק 808**

קווי בניין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה במטרים	תכסית	צפיפות יחיד (לדונם נטו)	מספר יחיד	אחוזי בניה כוללים	סהכ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים				גודל מגרש מזערי/מרבי	מס תא שטח	יעוד
אחורי	צידי שמאלי	צידי ימני	קדמי	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת							מתחת למפלס הכניסה הקובעת		מעל מפלס הכניסה הקובעת				
												שירות	עיקרי	שירות	עיקרי			
לפי תשריט						לפי תכנית בינוי מאושרת	40%	-----	-----		43990	מרתפי חניה בתחום גבולות המגרש. אחסנה ומתקנים טכניים עד 15% משטח קומת המרתף	-----	9690	34300	15287	(2003) 201	תעשייה

