

סרחב תכנון מקומי - הרצליה

תכנית מתאר מס' הר/ב"ת 13 - (הר-1849)  
 שינוי לתכנית מס' הר/640  
 שינוי לתכנית מתאר מס' הר - 253 א'  
 תכנית לבניה לתעשייה - הרצליה  
 הוכנה עפ"י חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן - 1990.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' הר/ב"ת / -13 (הר - 1849).  
 שינוי לתכנית מס' הר/640  
 ולתכנית מתאר מס' הר - 253 א'.

2. תחולת התכנית: תכנית זו תחול בגבולות השטח הסותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה (להלן - ה"תשריט").

3. תשריט התכנית: א. התשריט המצורף לתכנית זו והערך בקנה מידה 1:2,500 לתכנית סביבה, 500:1 לתכנית מצב קיים 500:1 לתכנית מצב מוצע. סהווח חלק בלתי נפרד מהתכנית.

ב. פרטי הבנוי בתשריט מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית לעניין קוי הבניה והובה בלבד. שאר הפרטים מעידים על מגמת התכנון.

4. מקום התכנית: מחוז: תל-אביב  
 עיר: הרצליה  
 רחובות: מדינת היהודים, משכית  
 גוש: 6518  
 חלקות: 237, 236, 235, 234 (חלק)

5. שטח התכנית: 2,857 מ"ר

6. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה סרחב הרצליה.

7. בעלי הפרקט: פרטיים, ממשלת ארה"ב, עיריית הרצליה, (חברת "תיאטראות ישראל" בע"מ באמצעות יפוי כח בלתי חוזר, מעובדיה אבי וממשלת ארה"ב).

8. מגיש התכנית: חב' "תיאטראות ישראל" בע"מ
9. עורך התכנית: גרנות אדריכלים
10. מטרת התכנית:
- א. שינוי יעודי שסחים מאיזור תעשייה, משטח לבניני ציבור ומדרך לאיזור תעשייה מיוחד.  
שינוי יעוד משטח לבניני ציבור ומאזור תעשייה לדרך.  
שינוי יעוד משטח פרטי פתוח לדרך.
  - ב. קביעת הוראות בדבר זכויות בנייה של 3,753 מ"ר המהווים כ-162% משטח מגרשים 1 ו-2 לתעשיות עתירות ידע, מסחר ומשרדים, כמפורט בתכנית, בבנין בגובה 3 קומות מעל קומת קרקע, ומעליהן מבני עזר על הגג.
  - ג. קביעת הוראות בדבר אחוד וחלוקה ללא הסכמת חבעלים.
  - ד. קביעת הוראות בדבר מתן היתרי בניה.
  - ה. קביעת הוראות בדבר רשימת תכליות ושימושים.
  - ו. קביעת הוראות בדבר פרטי הבנוי.
  - ז. קביעת הוראות בדבר חניות, בניסות ויציאות.
  - ח. קביעת הוראות בדבר נקיטת אמצעים למניעת סטרדיס וזיהום הסביבה.
  - ט. קביעת הנחיות לגימור מבנים ופיתוח שטח.
  - י. קביעת מועד לביצוע התכנית.

11. הוראות בדבר זכויות בנייה

א. הועדה המקומית מוסמכת להוציא היתרי בניה על-פי טבלת זכויות הבניה כמפורט להלן:

זכויות בנייה		מצב מוצע			מצב קיים		
סה"כ שטח רצפה כולל במ"ר ואחוזי בנייה	מס' קומות	ייעוד	מגרש שטח במ"ר	גוש	ייעוד	חלקה שטח במ"ר	
3 מעל ק. כניסה + מבני עזר על הגג (ראת הערות למטה)	מס' קומות	איזור תעשייה מיוחד	1,812	1	גוש 6,518	שטח לתעשייה ש.פ.פ.	935 234 238
						סה"כ שטח חלקה 234 מ"ר 1,173	
						שטח לתעשייה ש.פ.פ.	795 235 378
						סה"כ שטח חלקה 235 מ"ר 1,173	
						*סה"כ שטח חלקות 235+234 מ"ר 2,346	
						שטח לבניני ציבור	428 236
		שפ"פ	520	2		שטח לבניני ציבור	83 237 (חלק)
		זרך	525	3		זרבים	
סה"כ שטח חלקות 3+2+1 מ"ר 2,857					סה"כ שטח חלקות 236+235+234 מ"ר 2,857		

הערות:

\*שפ"פ עם זכות מעבר לציבור כמסומן בתשריט.

זכויות הבנייה יחושבו משטח חלקות 235+234 ששטחם ביחד הוא:

$$2,346 \text{ מ"ר} = (1,173 + 1,173)$$

ב. על מגרש 1 ניתן לבנות מבנה בן 3 קומות מעל קומת כניסה, שגובה תקרתו העליונה לא יעלה על 18.0 מ', ומעליהן חדרי מכוונות, מדרגות, מאגר מים, מבני עזר ומבני ספורט שגובה תקרתם לא יעלה על 4.0 מ' מעל מפלס התקרה האחרונה. שטחי כל אחת מהקומות השונות לא יעלה על 939 מ"ר לא כולל שטחים שאינם נחשבים בשטחי הבנייה עפ"י הכתוב בסעיף 11 א'.

ג. שטחים שאינם נחשבים בחישוב שטחי הבנייה:  
בחישוב שטחי הבנייה לא ילקחו בחשבון שטח של חדרי המדרגות, פירים ומבוא של מעליות, שטחו של מגדל המדרגות הבולט מעל משטח הגג, מעברי מילוט, חדרי מכוונות, מגדלי קירור, חדרי חשמל, מקלטים או מרחבים מוגנים חדרי אשפה ומעברים שרוחבם מעל 2.0 מ' לציבור בקומת הכניסה, חניונים ושטחי אחסנה, חדרי עריכה ובקרת סרטים במרתף, שטחים מקורים לפריקה ומעינה ומרתפים בכפוף להוראות תכנית הר/2000/מ'.

ד. בחלק מהבניין יהיה ניתן להשתמש לתכליות מסחריות כאמור בסעיף 12 להלן בשטח כולל שלא יעלה על 10% משטח הבנין בקומת קרקע וקומת א'.

#### קוי בנין

קוי הבנין לחזיתות ולצדדים כמסומן בתשריט.

### 12. רשימת תכליות ושימושים:

12.1 התכליות המותרות על מגרש מוצע מס' 1 - איזור תעשייה מיוחד:

- א. תעשיות עתירות מדע מכל הסוגים ותעשיות אלקטרוניקה וחשמל לסוגיהן, כולל אולמות לתעשייה, מעבדות ומשרדים הקשורים לאותה תעשייה.
- ב. בתי ספר מקצועיים, מעונות יום ופעומון יום לילדי העובדים בשטח הפרוייקט.
- ג. משרדים הקשורים למתן שירותים למפעלים ולחברות אשר יפעלו במבנה.
- ד. מסחר (לפי סעיף 11 ד' לעיל), בשטח שלא יעלה על 10% משטח הבנין.
- ה. גג מותר להשתמש לבריכת שחיה מתקני ספורט ובריאות לעובדי המפעלים בלבד, ובניה של מבני עזר לצורך כך, בתנאי שסה"כ הבניה לא תעבור 47 מ"ר. שטח מבני העזר המקורים למעט המתקנים המפורטים בסעיף 11 ג' הינם חלק משטחי הבניה שנקבעו בתכנית זו. גובהם המירבי של מבני עזר אלה לא יעלה על הגובה הרשום בסעיף 11 ב'.

1. המרתפים ישמשו לחניה, לפריקה וטעינה (עם כניסה בתחום המגרש במפלס הקרקע), לאחסנה, לחדרי עריכה ובקרת סרטים, למתקנים הנדסיים, חדרי מכונות ומקלטים. קוי הבנין בקומות המרתף, גובהם ודרישות הבטיחות בהתאם לתכנית מתאר מס' הר/2000/מ'.

12.2 התכליות המותרות במגרש מס' 2: - שטח פרטי פתוח:

א. שימושים - ב.ש.פ. יותרו שימושים לגינון ונוי, מדרכות, חניה, פינות ישיבה, גישות לתניונים ודרכי גישה.  
ב.ש.פ. תינתן זכות מעבר לציבור, כמסומן בתשרים ותרשם זיקת הנאה בסאבו בהתאם.

12.3 תכליות שאינן מותרות באיזור תעשייה מיוחד

תחנות כח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיות דשנים ואחסנה הכרוכה בה, יצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.

13. הוראות בדבר הוצאת היתרי בניה:

א. הריסה: המבנה שייבנה על מגרש מוצע 1 (תעשייה), ייבנה כמצויין בתשרים. לא ינתן היתר בניה לגבי שלב כל שהוא - אלא לאחר ביצוע הריסה ופינוי של כל אותם המבנים המסומנים להריסה בתשרים התכנית.

ב. חשמל וטלפון: הקיום וחיבורם לבנין יהיו תת-קרקעיים.

ג. צנרת: כל צנרת תהיה סמוייה פרט למקרה שהצנרת תשמש כאלמנט דקורטיבי, בכפוף לאישור הועדה המקומית.

ד. גדרות: יבנו בהתאם לאישור מהנדס העיר.

ה. פיתוח: לא ינתן היתר בניה לפני הגשת תכנית פיתוח ופרטי עיצוב ארכיטקטוני למתחם כולו והבטחת ביצועה. התכנית תובא לאישור הועדה המקומית.

ו. תחנת טרנספורמציה: תותר הקמתה של תחנת טרנספורמציה לשימוש הבנין בלבד, בתחומי קווי הבנין או במרתף, הכל במידות עפ"י דרישות הח"י, ובלבד שינקטו כל האמצעים הנדרשים למניעת מטרדים לסביבה.

14. הוראות בדבר אחד וחלוקת החלקות הכלולות בתכנית:

החלקות הכלולות בתכנית יאוחדו ויחולקו שלא בהסכמת הבעלים, כמסומן בתשרים, בהתאם לסימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבנייה (תשכ"ה-1965).

15. הוראות בדבר עתיקות:

15.1 בסמוך למועד תחילת עבודות עפר כלשהן בשטח המוגדר כעתיקות, יוקצה ע"י היזם מחפרון סטיפוס J. C. B. או כלי דומה לביצוע התכנים במגמה לעמוד על העוצמה והאיכות של השרידים הקדומים, או לחילופין יתבצע פיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות במהלך עבודות העפר/כרייה.

15.2 במידה ויתגלו בשטח הנדון שרידים הראויים לחפירה, תתקיים חפירה ארכיאולוגית כמתחייב מחוק העתיקות תשל"ח-1978 ובהתאם לנהלי רשות העתיקות.

15.3 הפיקוח, החפירה, מדידות עיבוד החומר ופרסומו ימומנו ע"י היזם.

15.4 אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר הבדיקה זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטול העתיקות אלא הסכמה עקרונית בלבד. גוש 6518 כולל כל החלקות וח"ח. ר' אתר מס' 151 ברשימת אתרי העיר הרצליה.

16. יחס התכנית לתכנית הראשית:

על תכנית זו תחולנה תקנות תכנית מתאר מס' הר/253 א' על כל תיקוניה (להלן "התכנית הראשית"). במידה ויש ניגוד בין הוראות תכנית זו לבין הוראות התכנית הראשית, תכרענה הוראות תכנית זו.

17. הוראות בדבר גביית הוצאות:

הוצאות תכנית זו לרבות הוצאות עריכתה, תחולנה על חברת "תיאטראות ישראל" בע"מ.

18. הוראות בדבר חניה, תנועה, יציאה וכניסה:

החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חנייה - 1983) בדבר התקנת מקומות חניה.

א. בקשה להיתר בניה תכלול נתונים (בנוסף לאלה המפורטים בתקנה 16 לתקנות התכנון וחבניה - מתן היתר בניה ותנאיו התש"ל - 1970) בנושאים הבאים:

(1) **ניקוז** - השתלבות במערכת הניקוז לאיזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הגיוב במפעל, והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.

(2) **שפכים** - דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב הציבורית.

(3) **פסולת** - דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליך הייצור והשרותים הנלווים לרבות אחסונת וסילוקה והמתקנים לטיפול בתחום שטח המפעל.

(4) **רעש** - ציון מקורות רעש אפשריים מהפעילות במפעל כמו: תהליך הייצור, שירותים נילוויים, ותנועת כלי רכב והאמצעים להפחתת הרעש, במידה ויהיה צורך, כך שלא תהיה חריגה מהתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן - 1990.

(5) **זיהום אויר** - אמצעים למניעת זיהום אויר במפעל שהפעילות בו עלולה לגרום לזיהום אויר. בכלל זה הטיפול בסוגים וברמות מזהמי אויר שמקורם בתהליך הייצור.

(6) **חמרים רעילים ומסוכנים** - דרכי הטיפול בחומרים מסוכנים ורעילים בתחום המפעל בהתאם לסוגים ולכמויות, תנאי איחסונם, האמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה ודרכי סילוקם בהתאם לקביעת הרשויות המוסמכות מעת לעת.

(7) **פיתוח השטח** - הסדרת השטחים לאכסון פתוח, גינון בתחום המפעל, בחזיתו וגבולותיו, חומרי בניה, גידור, שילום ותאורת.

(8) **סבנה תעשייתית רב-תכליתית** - היתר בניה למבנה רב תכליתי יכלול, בנוסף לנתונים המפורטים בסעיפים א ו-ב לעיל, פירוט העניינים הבאים לגבי המבנה כולו או על אגפים מסוים בהתאם לתכנון המבנה:  
(א) **זיהום אויר** - שיעורים מירביים לפליטת מזהמים בהתאם למערכת האיוורור וסילוק מזהמים מהאוויר של המבנה כולו.

(ב) פסולת סוצקה - כמויות מירביות של פסולת לתקופת זמן, סוגיה והנחיות בדבר סילוק הפסולת במבנה ומחוצה לו.

(ג) שפכים - כמויות מירביות של שפכים, סוגי השפכים, תבנון מערכת איסוף השפכים וסילוקם בתוך המפעל, בתוך המבנה, וחיבורם למערכת המרכזית של איזור התעשייה כולל הנחיות בדבר הצורך בטיפול ראשוני בשפכים במפעל עצמו.

לא יותר שימוש למפעל תעשייתי שכתוצאה מהליך הייצור בו נדרש מתקן לטיפול קדם בשפכים תעשייתיים אלא אם כן הוקם מתקן כזה בתוך שטח המפעל.

לא יותר במבנה שימוש למפעל תעשייתי שבו נדרשת ארובה אלא אם כן קיים במבנה פיר בנפח מתאים להעברת ארובות.

ב. רשאית הועדה המקומית, לאחר בדיקת ההיתר בתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה לכלול הוראות הנובעות מתוצאות הבדיקה, כחלק מהתנאים בהיתר הבניה.

ג. לא יאושר שימוש תעשייתי למפעל אלא אם ינקוט בכל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש בקרקע יעמוד בהוראות דיני איכות הסביבה ובכללם:

א - החוק למניעת מפגעים

ב - תוספת (סעיף 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שופכי תעשייה למערכת ביוב) התשמ"א - 1981.

20. הוראות בדבר שלבי ביצוע:

תכנית זו תבוצע תוך שנתיים מיום אישורה הסופי.  
ביצוע תכנית זו ייחשב עם סיום יסודות וחניונים והתשתיות הקשורות לכך כגון: ביוב, חשמל, דרכים.



21. חתימות

א. חתימת יוזם התכנית

עיריית הרצליה

ב. חתימת בעלי הקרקע: 1.

עיריית הרצליה

היאטראות ישראל בע"מ  
ISRAEL THEATRES LTD

2.

עובדיה אביי באמצעות יפוי כח בלתי חוזר  
בידי חב' תאטראות ישראל בע"מ

היאטראות ישראל בע"מ  
ISRAEL THEATRES LTD

3.

ממשלת ארה"ב באמצעות יפוי כח בלתי חוזר  
בידי חב' תאטראות ישראל בע"מ

היאטראות ישראל בע"מ  
ISRAEL THEATRES LTD

ג. חתימת סגיש התכנית:

חברת תיאטראות ישראל בע"מ

גרנות - אדריכלות  
חיפה, רח' עובדיה 11  
34564 - טל. 04-748

ד. חתימת עורך התכנית:

גרנות אדריכלים

22. תאריך:

ועדה המקומית לבניה ולתכנון מרחב  
 תרצ"ה

תכנית בניה זרים מס' (כ"ב/מ"ב-1819)  
 העברה ל  
 התכנון והמלצה על ידי ועדה המקומית  
 ישיבת מטה מס' \_\_\_\_\_ מיום \_\_\_\_\_  
 ישיבת מלחמה מס' \_\_\_\_\_ מיום \_\_\_\_\_  
 הרכיב: הוראת בהתאם

מזכיר  
 הועדה המקומית לבניה ולתכנון מרחב  
 תרצ"ה

משרד הפנים מחוז תל-אביב

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1950  
 אישור תכנית מס' כ"ב/מ"ב-1819  
 הועדה לבניה למגורים (מס' 616) \_\_\_\_\_  
 החליטה ביום \_\_\_\_\_ לאשר את התכנית.

מנהל משרד הפנים  
 ק"מ וז"מ לבניה  
 לטובה

6.1  
 22.7.41