

תאריך: 13/10/91  
גרסה: (3) מס' 18  
ש.ב. תכנון. הרצליה

ליר / איקף ב.ו. ס. 3952 ח.ל. - 91.10.21  
6

מרחב תכנון מקומי הרצליה - תכנית לבניה לתעשייה - הרצליה

הוכנה ע"פ חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן - 1990

תכנית מיתאר מס' הר/בת/06-(הר/1709)

שינוי לתכנית מתאר הר/253א'

שינוי לתכנית מתאר הר/394

שינוי לתכנית מתאר הר/640

שינוי לתכנית מתאר הר/1465

### 1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מיתאר מס' הר/בת/06-(הר/1709) "מתחם אדרת"  
שינוי מס' לתכנית מתאר מס' הר/253א' ולתכניות מפורטות מס':  
הר/394, הר/640, הר/1465.

### 2. תחולת התכנית:

א. תכנית זו תחול בגבולות השטח המותחם בקו כחול בתשריט  
המצורף.

ב. תחום התכנית כולל:

מחוז: תל-אביב

עיר: הרצליה

גוש: 6518

חלקות: 24, 199 עד 208, 219, 221, 223, 233

חלקי חלקות: 23, 28, 31, 220, 222, 237.

ג. גבולות התכנית:

מצפון ומערב: ואדי המנהרה

מדרום: רח' מדינת היהודים

מזרח: רח' משכית

### 3. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 13 דפי הוראות בכתב (להלן "התקנון").  
תשריט הערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן "התשריט").  
תזכור השפעה תחבורתית ונספח תחבורה הערוך בקנ"מ 1:1250.  
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

שטח התכנית:

36,146 מ"ר.

5. בעלי הקרקע:

CHANCEL DEVELOPMENT LTD.

עיריית הרצליה

6. יוזם התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה.

7. עורך ומגיש התכנית:

מור אדריכלים

8. מטרות התכנית:

א. לשנות יעוד שטח מאיזור תעשייה לאיזור תעשייה מיוחד בו תותר הקמת מבנים בני עד חמש קומות, ו-2 בנינים בני עד ארבע עשר קומות ובסה"כ 200% בניה המהוים :

1. 54,226 מ.ר. שטחים לתעשייה.

2. מרתף ראשון לנסיעה, פריקה וטעינה, שטחים לאחסנה לצרכי

המפעלים במתחם, מתקני ספורט ובריאות לעובדי המפעלים, מתקנים

טכניים ומקלטים בשטח של 22,000 מ.ר.

3. שני מרתפים נוספים לחניה, מתקנים טכניים ומקלטים בשטח כולל

של 54,226 מ.ר.

ובהתאם לכך לקבוע:

1. הרחבת וביטול דרכים קיימות והתוויית דרכים חדשות.

2. שטח ציבורי פתוח.

3. הוראות בניה הכוללות: תכליות מותרות, זכויות בניה,

תכנית, גובה מבנים וקוי בנין.

4. הוראות בדבר איחוד וחלוקה, בהסכמת בעלים.

5. הוראות בדבר מתן היתרי בניה.

6. הוראות בדבר נקיטת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום הסביבה.

7. הוראות בדבר הסדרי תחבורה וחניה.

8. הוראות בדבר תחילת ביצוע.

9. הוראות בדבר עתיקות.

ב. לשנות את: תכנית מתאר מס' הר/א'253, תכנית מפורטת מס' הר/394,

תכנית מפורטת מס' הר'/640 ואת תכנית מס' הר/1465.

9. הוראות התכנית:

9.1. שטח לתעשיה מיוחד-מגרש מס' 1 - מסומן בתשריט בצבע סגול תחום בסגול כהה.

9.1.0. תכליות שאינן מותרות באיזור תעשיה מיוחד:

תחנות כח, תעשיה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיה 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.

9.1.1. התכליות המותרות באיזור תעשיה מיוחד:

א. תעשיות עתירות ידע שאין בהן מטרדים סביבתיים.  
ב. משרדים הקשורים למתן שירותים למפעלים ולחברות אשר יפעלו במתחם.

ג. בתי ספר מקצועיים, מעונות יום ופעוטוני יום לילדי העובדים בשטח המתחם.

ד. מסחר בשטח של 10% מכלל זכויות הבניה (כמפורט בסעיפים 9.1.2 ו-9.2).

9.1.2. זכויות הבניה:

200% בניה משטח מגרש מס' 1.

אחוזי הבניה אינם כוללים את השטחים הבאים:  
שטחי קומות המרתף, שטחים מקורים לפריקה, טעינה ונסיעה, קומות טכניות וחדרי מכונות, שטחי מעבר ומילוט לקהל שרוחבם מעל ל-2.0 מ', אולמות כניסה ראשיים בשטח מעל ל-50 מ"ר, ושאינם עולים על 200 מ"ר, שטחי גרעין, חדרי מדרגות ופירי שירות.

9.1.3. תכסית:

תכסית המבנה לא תעלה על 50% משטח המגרש.

9.1.4. גובה המבנים:

תותר הקמתם של מבנים עד גובה של 5 קומות. בכל מקרה לא יעלה מפלס התקרה העליונה על 21.0 מ' מעל מפלס הכניסה הקובע למבנה.

באיזורים המקווקוים בקוים שחורים תותר הקמת מבנים עד גובה של 14 קומות. בכל מקרה לא יעלה מפלס תקרתם העליונה על 55.0 מ' מעל מפלס הכניסה הקובע למבנה.

9.1.5 קווי בניין:

לצד רח' משכית ומדינת היהודים - כמצויין בתשריט.  
לצד ואדי המנהרה - 11.0 מ'. להוציא בתחום הש.פ.פ. (מגרש  
מס' 2) בו יהיה קו הבניין 16.0 מ'. הפתוח שיבוצע לצד ואדי  
המנהרה ישולב בפיתוח גנני בשיעור של 20%.

9.1.6 מרתפים:

- א. תותר הקמתם של 3 קומות מרתף בתחומי מגרש מס' 1.
- ב. שימושים -  
קומת מרתף עליונה- חניה, שטחי פריקה וטעינה, אחסנה,  
מתקני ספורט ובריאות לעובדי המפעלים בלבד. מתקנים טכניים  
ומקלטים. קומות מרתף תחתונות-חניה, מתקנים טכניים ומקלטים.
- ג. קווי הבניין בקומות המרתף, גובהם ודרישות הבטיחות בהתאם  
לתכנית מתאר מס' הר' 2000/מ'.

9.1.7 גגות:

- א. בניה על גגות תותר לצורך חדרי מכונות, מתקנים טכניים.
- ב. יותר להשתמש בגגות לצורך בריכות שחיה, מתקני בריאות  
וספורט ומבני עזר לשימושים הנ"ל, לעובדי המפעלים בלבד.  
שטחם של מבני העזר המקורים הינם חלק מסך הכל אחוזי הבניה  
שנקבעו בתכנית זו, ולא יעבור 5% משטח הגג.

9.2 שטחי מסחר:

- א. השטח שיותר למסחר לא יעלה על 10% מכלל זכויות הבניה  
במגרש (כמפורט בסעיף 9.1.1 ד').
- ב. התכליות המסחריות המותרות; מסחר קמעונאי, אולמות תצוגה  
הקשורים בפעילויות התעשיתיות במתחם, בתי אוכל ומשקה,  
שרותי דואר ובנק.

9.3 שטח פרטי פתוח מגרש מס' 2 - מסומן בתשריט בצבע ירוק בהיר

- תחום בירוק כהה.
- א. שימושים - בש.פ.פ. יותרו שימושים לגינון ונוי,  
מדרכות, חניה, גישות לחניונים ודרכי גישה.
  - ב. זכויות הבניה של שטח פרטי פתוח יהיו לפי זכויות הבניה של  
שטח לתעשייה מיוחד (כמפורט בסעיף 9.1.2).
- זכויות בניה אלו יועברו ויבנו על שטח מגרש מס' 1.

**10. חניה:**

החניה תהיה על קרקעית ותת קרקעית בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התשמ"ג 1983) ו/או לפי התקנים שיהיו תקפים בעיריית הרצליה בעת מתן היתרי בניה.

**11. נספח תחבורה:**

- 11.1. נספח התחבורה קובע את הכניסות ויציאות מהמתחם, ארגון החניה במפלסים השונים ומערך הפריקה והטעינה.
- 11.2. כניסות זמניות לחניונים בהתאם לשלבי הבניה יותרו באישור מחלקת הכבישים בעיריית הרצליה, ובתנאי שגובה מפלס 0.00 לא יעלה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע הסופיים.
- 11.3. שינויים במפלסי החניונים ובמקומות החניה הנובעים מתכנון מפורט, התאמות של הכניסות לחניונים וחצרות השירות, לא יהוו שינוי לתכנית זו ויותרו באישור הועדה המקומית, כל עוד ישמר הגובה המקסימלי של הבנינים בתכנית זו.
- 11.4. בצידו המערבי של רח' משכית תרשם זיקת הנאה להולכי רגל ברוחב 3 מ'. רח' משכית יהיה דו סיטרי כך שתתאפשר כניסה ויציאה לפרוייקט מרחוב משכית ומרחוב מדינת היהודים.

**12. תנאים למתן היתר בניה:**

- לא ינתן היתר בניה אלא לאחר:
- 12.1. הגשת תכנית בינוי למתחם כולו שתכלול גם את שלבי הביצוע ותאושר על ידי הועדה המקומית.
  - 12.2. הגשת תכנית פיתוח למתחם כולו, המתייחסת לשלבי הביצוע (בהתאם לתכנית בינוי סעיף 12.1) ותאושר ע"י הועדה המקומית.
  - 12.3. הריסה או הבטחת הריסת המבנים הקיימים בתחום השטח שעליו מבוקש ההיתר ופינוי שיירי הפסולת מהמגרש.
  - 12.4. הקמת חברת אחזקה לצורך אחזקת המבנים והשטחים הציבוריים - שיפותחו לשימוש הציבור.
  - 12.5. חתימת הסכם בין העירייה ובעלי הקרקע לפיו תובטח הקמת חברת האחזקה ויוגדרו תחומי אחריותה.
  - 12.6. לא יוצא היתר בניה לפני שתכנית תחבורתית לביצוע אותו שלב תאושר על ידי משרד התחבורה.
- לא תוצא תעודת גמר לפני השלמת ביצוע התכנית התחבורתית לאותו שלב.

13. הנחיות לקביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום הסביבה:

13.1 עמידה בהוראות הדין

לא תאושר הקמת מפעל בתחום איזור תעשייה אלא אם יינקטו כל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש בקרקע יעמוד בהוראות דיני איכות הסביבה.

13.2 לא יינתן היתר בניה למפעל אם מתקיים בו לפחות אחד מן המדדים הבאים:

א. שימוש בפחם או במזוט כבד מעל 3,000 טון בשנה.

ב. צריפת מים העולה על 50,000 מ"ק בשנה.

ג. סילוק פסולת בכמות העולה על 5,000 מ"ק בשנה.

13.3 הוראות כלליות בהיתר בניה למפעל

בקשה להיתר בניה למפעל תכלול הוראות, בין היתר, בדברים הבאים:

- א. יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע בתחום המפעל, בכלל זה: שטחי ייצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ופסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר המפעל. אחסון סגור ואחסון פתוח, איזור טעינה ופריקה, שטחי חניה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שרותים ומינהלה.
- ב. שלבי ביצוע, לרבות ביצוע תשתיות:
- ג. שטחי חניה
- ד. בינוי: מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בניה, גידור, שילוט ותאורה.
- ה. פיתוח השטח: מיקום והיקף עבודות עפר לצורך הקמת המפעל, טיפול בסילוק עודפי עפר, הסדרת שטחים לאחסון פתוח, גינון בתחום המפעל בחזיתו ובגבולותיו ושלבי ביצוע של פיתוח השטח.

13.4 הוראות בדבר מניעת זיהום

בקשה להיתר בניה למפעל תכלול הוראות או תנאים (בנוסף לאלה המפורטים בתקנה 16 לתקנות התכנון והבניה - מתן היתר בניה, תנאיו ואגרות התש"ל-1970) בנושאים הבאים:

- א. ניקוז: השתלבות במערכת הניקוז לאיזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.
- ב. שפכים: דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב האיזורית. מתקני קדם טיפול ימוקמו בתחום שטח המפעל.
- ג. פסולת: דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליך הייצור והשרותים הנלווים לרבות איסונה וסילוקה, והמתקנים לטיפול בתחום שטח המפעל
- ד. טיפול אקוסטי: אמצעים להפחתת רעש ממפעל שהפעילות בו עלולה לגרום רעש בלתי סביר לסביבתו. מקורות רעש יכולים להיות תהליך הייצור, שרותים נלווים ותנועת כלי רכב.
- ה. זיהום אויר: אמצעים למניעת זיהום אויר ממפעל שהפעילות בו עלולה לגרום לזיהום אויר. בכלל זה הטיפול בסוגים ורמות מזהמי אויר שמקורם בתהליך הייצור, כגון: שריפת דלק וזיהום אויר הנגרם מתנועת כלי רכב הבאים ויוצאים מתחום המפעל והאמצעים המוצעים למניעתם.
- ו. חומרים רעילים: דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות חומרים רעילים בתחום המפעל, תנאי אחסונם וסילוקם והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה.

13.5 מבני תעשייה רב-תכליתית:

היתר בניה למבנה תעשייה רב-תכליתי יכלול בנוסף להוראות המפורטות בסעיפים 13.1, 13.2, 13.3, הנחיות ומגבלות למפעלים שיתאכסנו בו. הנחיות ומגבלות אלה יחולו על המבנה כולו או על חלקים (אגפים) ממנו, בהתאם לתכנון המבנה, והתייחסותו לנושאים:

א. זיהום אויר - שעורים מירביים לפליטת מזהמים בהתאם למערכת האוֹרֹר וסילוק מזהמים מהאויר של המבנה כולו.

ב. רעש - מידה מירבית לרעש שיוקרן אל מחוץ למפעל במונחים של דציבל או תח"ר. הנחיות בדבר איטום המפעל לרעש.

ג. פסולת מוצקה - כמויות מירביות של פסולת לתקופת זמן, (יממה, שבוע, חודש) ואיפיון כללי שלה (שעור הרטיבות, יחס נפח/משקל וכד'). הנחיות בדבר אופן סילוק הפסולת ומקום סילוקה במבנה או מחוצה לו.

ד. שפכים - כמויות מירביות של שפכים, לפי סוגים, לפרקי זמן, בהתאם לתכנון מערכת איסוף השפכים וסילוקם של המבנה. הנחיות בדבר הצורך בטיפול ראשוני בשפכים במפעל עצמו.

ה. פסולת רעילה - איסור או קביעת התנאים לטיפול ואיסוף פסולת רעילה.

ו. גישה וחניה לרכב כבד - קביעת מגבלה במונחים של מספר מקומות חניה/פריקה/טעינה למפעל או לשטח רצפות של מפעל. קביעת מגבלות ותנאים בהתאם לצורך או לתכנית המבנה.

ז. גישה וחניה לרכב קל - קביעת מגבלה במונחים של מספר מקומות חניה למפעל או לשטח רצפות של מפעל.



טבלת הקצאה ואיזון

מ צ ב ח ד ש				מ צ ב ק י י מ				גוש 6518	
ייעוד	חלק	שטח בא"ר	מגרש	ייעוד	חלק	שטח בא"ר	מספר חלקה	בעלים	
תעשייה דרכים				תעשייה דרכים					
שפ"פ				שפ"פ					
27113	בשלמות	27113	1	3000	בשלמות	3000	200	CHANCEL-DEVELOPMENT L.T.D.	
1100*		1100*	2	1513	בשלמות	1513	201		
				1511	בשלמות	1511	202		
				445	בשלמות	1509	203		
				22	בשלמות	1993	204		
					בשלמות	1555	205		
				38	בשלמות	1611	206		
					בשלמות	3648	219		
				1982	חלק	1982	220		
				492	בשלמות	2340	233		
9033	בשלמות	9033	כל שטחי	1469	דרכים	1469	23	עיריית הרצליה	
			הש.צ.פ. והדרכים	1469	בשלמות	1544	24		
			בתחום תכולת התכנית	220	חלק	220	28		
				552	חלק	552	31		
				5000		5000	199		
				22	בשלמות	3377	207		
				272	בשלמות	1567	208		
				599	בשלמות	995	221		
				295	חלק	295	222		
				380	חלק	380	223		
				481	חלק	481	237		
9033	27113	36146		8813	27333	36146		סה"כ	

14. הוראות בדבר אחוד וחלוקה:

כל החלקות וחלקי החלקות הכלולים בתחום תכנית זו תאוחדנה ותחולקנה מחדש בהסכמת הבעלים, בהתאם לסימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה (תשכ"ה 1965).

האיחוד והחלוקה האמורים, יהיו בהתאם לטבלת ההקצאה הרצופה להלן ומהווה חלק בלתי נפרד מתקנון זה.

15. הוראות בדבר עתיקות:

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

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 חוק העתיקות אלא הסכמה עקרונית בלבד.

גוש 6518 כולל כל החלקות וח"ח. ר' אתר מס' 151 ברשימת אתרי העיר הרצליה.

16. יחס לתכניות תקפות:

על תכנית זו חלות ההוראות של תכניות תקפות החלות בתחומה, בנוסף להוראת תכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות התקפות בתחומה, תקבענה הוראות תכנית זו.

17. הוראות בדבר גביית הוצאות:

הוצאות תכנית זו לרבות הוצאות עריכתה וביצועה, תחולנה על בעלי החלקות הכלולות בתכנית.

18. רישום שטחים ציבוריים:

כל שטחי הדרכים הכלולים בתכנית וכל השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתכנית, ירשמו על שם עיריית הרצליה ללא תמורה כשהם פנויים מכל שימוש מבנה או חפץ.

19. היטל השבחה:

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.

20. שלבי ביצוע:

20.1 פיתוח הפרוייקט יותנה במילוי התנאים שהותנו בנספח התחבורה כדלקמן:

התשתית המתחייבת	שלבי פיתוח הפרוייקט		
	שטח במ"ר	מצטבר במ"ר	
הרחבת מקומיות באיזור הפרוייקט באישור העירייה ומשהת"ח	20,000	20,000	א'
פריצת תואי הוואדי קטע הגלים - מדינת היהודים	35,000	15,000	ב'
מחלף הסירה	55,000	20,000	ג'

21. בטיחות טיסה:

- א. התכנית נמצאת בתחום המרחב האווירי של ש"ת הרצליה. מעל שטח התכנית יטוסט מטוסים בגבהים שונים אל שדה התעופה וממנו, בהתאם לנוהלי התפעול של שדה התעופה.
- ב. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה לגובה בגין בטיחות הטיסה המוטלות על ש"ת הרצליה וסביבתו.
- ג. הגובה המירבי המותר לבניה בתחום התכנית הוא +82 מ' מעל פני הים. אין לחרוג מגובה זה ע"י עגורנים, תרני אנטנות, מתקנים סולאריים או כל מבנה אחר.
- ד. לא יינתן היתר בניה למבנה בן 14 קומות ללא אישור מנהל התעופה האזרחית, יש לקבל אישור מינהל התעופה להקמת עגורן באתר הבניה.

22. תחילת ביצוע:

תוך שנתיים יוחל בביצוע עבודת הבניה במתחם.  
התחלת ביצוע יחשב השלמת תשתיות כדלקמן: ביוב, ניקוז, חשמל וכד'  
כנדרש על פי תכנית הפיתוח (כמפורט בסעיף 12.2) בהתאם לשלבי  
הביצוע וכן השלמת יסודות וחניונים המשרתים לפחות 9000 מ"ר  
תעשיות עתירות ידע.

CHANCEL DEVELOPMENTS LTD.

חתימת ירום התכנית:

CHANCEL DEVELOPMENTS LTD.

חתימת בעלי הקרקע:

מדריכל  
5252311-7511613  
7511613, 751172/3  
7522110 :ORP

חתימת עורך התכנית:

מושרד הפנים מלון אלי-אביב  
חוק תכנון המבנה מס' 1953-1955

אישור תכנית מס' 6-1709

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ההלכות  
ביום 28.7.94  
לאשר את התכנית.  
26.10.94

22.12.94

יזיר הועדה המחוזית