



מרחב תכנון מקומי הרעליה

תכנית מיתאר מס' הר/1734 א'
שינוי לתכנית מיתאר מס' הר/253 א'
שינוי לתכנית מיתאר הר/303

1. שם התכנית : תכנית זו תסרא תכנית מיתאר מס' הר/1734 א' שינוי מס' לתכנית מיתאר מס' הר/253 א' ולתכנית מעוררת מס' הר/303 והיא מהווה תכנית אחוד לכא הסכמת הבעלים.

2. תחומה התכנית :

א. תכנית זו תחוב בגבולות השטח המותחם בקו כחוב בתשריט המצורף.

ב. תחום התכנית כולל:

- מחוז תל-אביב
- עיר הרעליה
- גוש 6420
- חלקות 25, 62, 63

ג. גבולות התכנית:

- מצפון : חלקות 59, 60, 24 בגוש 6420
- מדרום : שדי הגלים
- מזרח : דרך חיפה
- מערב : רח"מ שכית

3. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 12 דמי הודאת בכתב (לרוב "התכנון") תשלום הערוה בכ"מ 1:500 כחלו "התשריט" מסמך תהבורה הערוה בכ"מ 1:500 כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

4. שטח התכנית :

12,198 מ"ר

5. בענין תפרסם :

אחרי אב בע"מ אחים עופר נכסים (1957) בע"מ שרות 1335 וסיכה בישראל בע"מ

6. נוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה.

7. עורך ומגיש התכנית : שושני אריאלים בע"מ.

8. מטרות התכנית : א. לשנות יעוד שטח מאזור תעשייה לאזור תעשייה מיוחד אשר יכבוד תעשיות יחידות ידע בו תותר הסמת מבנים בגובה של עד חמש קומות מעל קומת כניסה. ועוד שלוש קומות מרתף המשמשות להכנה חדרי מכונות מאגרי מים וחדרי שמר ובסה"כ 200% בניה עיקריים המהווים 33.720 מ"ר, 70% בניה לשטחים נכונים 250% בניה למרתפי בניה ו-20% למרתפי אחסנה.

ובהתאם לכך לבצע:

1. הרחבת דרכים סנימיות והתנווית דרכים חדשות.
2. שטח ציבורי נהנת.
3. שטח פדטי פתוח.
4. הוראות בניה הכלליות ותכליות מותרות וזכויות בניה תכנית גובה מבנים וכו' בנין.
5. הוראות בדבר איחוד והפרשה נצרכי ציבור שלא בהסכמת הבעלים.
6. הוראות בדבר מהו היתר בניה.
7. הוראות בדבר נכונת אמצעים למניעת מטושים וזיהום הסביבה.
8. מינוט לתחנת דכ.
9. הוראות בדבר הסדרי תחבורה ותנויה.
10. הוראות בדבר תחילת ביצוע.

ב. לשנות את תכנית מתאר מס' הר/253 א' והכניה מפורטת מס' הר/303.

9. תכנון הבנייה:

9.1 שטח לתעשייה מיוחדת - מאגר ש.א. - מסומן בתשריט בצבע סגור תחום בסגור כהה.

9.1.0 תכנון שאיננו מותרות באזור תעשייה מיוחדת. תחנה כח. תעשייה כימיה ואחסנה הכרוכה בה. תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה. יצור. אריזה ואחסנה של חמרי הדברה. בתי יציאה ואפעלים למתכות וציפוי מתכות. משתפות ואפעלים לטיפול במסננות.

9.1.1 התכנון המותרות באזור תעשייה מיוחדת.

א. תעשיות עתידות ידע שאינו בהן מסדרים סביבתיים.

ב. משרדים הקשורים למתן שירותים לאפעלים וכתבונות אשר יעלכו במתחם.

ג. בתי ספר מקצועיים. מעונות יום ופעוטוני יום ליכדי העובדים בשטח המתחם.

ד. מסחר בשטח של 10% משטח הבניה העיקרי ו-10% משטח הבניה הנלווה וכמפורט בסעיפים 9.1.2 ו-10.2.

ה. תחנת דלק מאופוס ב' כמופיע בת/מ/א 18 נוסח התשמ"ו - 1986 אך ללא השימושים המותרים בסעיף 3 (ב) (כ). באישור המשרד לאיכות הסביבה ובהתאם לת/מ/א 18 (משרד התחבורה).

9.1.2 זכויות הבניה:

בהתאם לסבלת השטחים המופיעת בתשריט הניכיון. 200% בניה עיקרית משטח מארש א. 70% שטחי שירות. אטלז מרתמים. שטחים מתחת לגגוני המשאבות של תחנת הדלק לא כלולים בשטחי הבניה.

9.1.3 גובה המבנים:

תותר הסמתם של המבנים עד לגובה של 5 קומות מעל סומת בנייה. בכך מקרה לא יענה ממלס התקרה העליונה על גובה +42.00 מ' מעל פני הים.

9.1.4 קווי בניין:

לעד רה' משכית. שדרות הגלים. המגרש הגובל מצפון ודרך חיפה כמסומן בשריט. כפינה הדרום מזרחית - קשת כמסומן בתשריט. תחנה הדלק כולל גג הכיסודי למשאבות. תוקם בתחום המשת כמסומן בתשריט עפ"י תכנון בניה מפורטות כפי שתאושרנה ע"י מהנדס תועדה המקומית.

9.1.5 מרתמים :

בהתאם לתכנית הר/2000/ (מרתמים).

9.1.6 גגות :

א. בניה על גגות תואר לצורך חדרו מכונות, מתקנים, טכניים.

9.1.7 הנחות בגגות :

על המגרש ניתן לבנות מבנה או מבנים אשר יהיו יחידה ארכיטקטונית אחת בשטחים שונים עפ"י טבלת זכויות הבניה. שטח קומה לא יעלה על 40% משטח המגרש וניתן יהיה להעביר אחזקו בניה מקומה לקומה ובתנאי שהעברה לא תעבר על 10% משטח המגרש. מרתמי הבנין המשמשים כתניה יהיו משותפים לשני הבנינים ומחוברים ביניהם. במקומה הקרקע יתאפשר מעבר בין המבנים שיבנו על המגרשים.

9.1.8 זכויות מעבר :

היא זכות מעבר חודית לכל המבנים שיבנו במגרש א"י. לרכב ולרכב שרות, בשטח המסומן בתשריט בכ"ים אלכסוניים ירוקים ע"ג התשריט אשר תוצור קשר בין כביש השרות שב דרך חיפה לרחוב משפחה.

9.2 שטחי מסחר :

א. השטח שיותר למסחר לא יעלה על 10% משטח הבניה העיקרי ו- 10% משטח הבניה הנלווה (כמפורט בסעיף 9.1.1 ד') ויהיה בקומת הקרקע.
ב. התכנית המסחרית תגורר: מסחר במעונאי, אוכלוסית הצוגה הקשורים במערכות החשמליות במתחם. בתי אוכל ומשקה. שרותי דואר ובנק.

9.3 שטח פרטני פתוח - מסומן בתשריט בצבע ירוק בהיר תהום בירוק כהה.

א. שימושים - ב.ש.פ.פ. - יותרו שימושים לגינון ונוי. מדרכות חניה ודרכי גישה.

ב. זכויות הבניה של שטח פרטי פתוח יהיו כפי זכויות הבניה של שטח כתעשייה מיוחדת וכמפורט בסעיף 19.1.2. זכויות בניה אלו יועברו ויבנו על שטח מגרש א'.

ג. ניתן יהיה לטמון מיכלי דכס תת קרקעיים מתחת לש.פ.פ. ובתנאי שלא יפגעו השימושים כמפורט בסעיף א' לעיל.

10. פנים : ההניה תהיה על קרקעית ותת קרקעית בהתאם לתכנון התכנון והבניה (התשמ"ג 1983) ולא כפי התקנים שיהיו תקפים בעיריית הרצליה בעת מתו היתרי בניה.

11. נספת החבורה :

11.1 נספה החבורה קובע את הכניסות ויציאות מהמתחם, ארגון החניה במיפלסים השונים ומערך הפריסה והסעיפה.

11.2 כניסות זמניות להניונים בהתאם לשלבי הבניה יותרו באישור מחלפת הכנישים בעיריית הרצליה, ובתנאי שגובה מפלס 0.00 לא יעלה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע הסופיים.

11.3 שינויים במפלסי ההניונים ובמסומות החניה הנובעים מתכנון מפורט. התאמות של הכניסות להניונים והצלרות השירות, לא יהיו שינוי להכנית זו ויותרו באישור הועדה המקומית, כל עוד ישמר הגובה המקסימלי של הבנינים בתכנית זו.

11.4 בצידה המזרחי של שד' הגלים כמסומן בתשריט תרשם זיקת הנאה כהוסכי רגל.

12. הוראות בדבר

תוצאת היתרי בניה: 12.1 ניתן להוציא היתר בניה ככל חלק מהמגרש החדש במפרד.

12.2 פתוח ותשתית - לא ינתנו היתרי בניה לפני

בצוע או הבטחת בצוע כל עבודות התשתית הדרשות בשטח לשם אכלוסו לכולל עבודות התשתית בשטחים המיועדים לצרכי ציוד וכן עבודות ביוב, נסוזה, תעול, תאורה, כבישים, מדרכות, גינון, תשמך, צנרת, וכיוצא בזה הכל בהתאם לאשור מתנדס הועדה המקומית.

12.3 הדרישה - לא יונתנו היתרי בניה לחלוקה החדשה כנ"ל אלא לאחר ביצוע הדרישה ומנוי המבנים המסומנים להריסה בתשריט התכנית באותו חכב במגזש החדש. ההריסה תיעשה ע"י בעלי המגזש החדש כח אחד בתחום חכבו במגזש ועל חשבוננו. ההריסה תיעשה בתוך 30 יום מקבלת התודעה ממנהלס העיר. לצורך פתיחת ממכו הסירה.

12.4 השמט וטכפון - הקווים והמילבורים לבנון יהיו תת קרקעיים.

12.5 צנרת - כד הצנרת תהיה כמויה.

13. הוראות בדבר איכות הסביבה

13.1 במשה כהיתר בניה תככול נתונים ובנוסף לאכה המפורטים בתסנה 10 לתסנת התכנון והבניה - מתו היתר בניה והנאיו התש"ל - 1970 ובנושאים הבאים:

13.1.1 טיקוז - השתכבות במערכת הנכסו לאזור התעשייה. הפדלה כיו מערכת הטיקוז לבין מערכת הביוב במפעל. והאמצעים להניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.

13.1.2 שמכים - דרכי הטיפול בשמכים. בהתאם לכמויות סוג והרכב השמכים הנוצרים במפעל לרבות מתקני קדם טיפול עד ליציאת השמכים מתחום המפעל והשתכבותם במערכת הביוב הצבורית.

13.1.3 פסולת - דרכי הפסולת. בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה העפויה מתהליך הייצור והשרותים הנלווים לרבות אחסונה וסיכוקה והמתקנים לטיפול בתחום שטח המפעל.

13.1.4 רעש - ציון מסודרת רעש אפשריים מהמעילות במפעל כמו תהליך הייצור. שירותים נלווים ותנועת כלי רכב והאמצעים להפחתת הרעש. במידה ויהיה צורך, כד שלא תהיה הריגה מהתקנות למניעת מפגעים ורעש בלתי סביר. התש"ן - 1990.

- 13.1.5 זיהום אוויר - אמצעים למניעת זיהום אוויר במפעל שהפעילות בו עבודה לגרום לזיהום אוויר. בכלל זה הטיפול בסוגים וברמות מזהמי אוויר שמקורם התהליך הייצור.
- 13.1.6 חמרים דעיקים ומסוכנים - דרכי הטיפול בחומרים מסוכנים ודעיקים בתחום המפעל בהתאם לסוגים כמויות, תנאי איתסונם, האמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה ודרכי סילוקם בהתאם לקביעת הישויות המוסמכות מעת לעת.
- 13.1.7 פיתוח השטח - הסדרת השטחים לאכסון פתוח גיבון, בתחום המפעל, בחזיתו וגבולותיו, חומרי גביה, גידור, שינוי ותאורה.
- 13.1.8 מבנה תעשייתי רב-תכליתי - היהר בניה למבנה רב תכליתי וכלול, בנוסף לנתונים המפורטים בסעיפים א ו-ב לעיל, פירוט העניינים הבאים לגבי המבנה כולו או על אגפים ממנו בהתאם לתכנון המבנה:
- א. זיהום אוויר - שיעורים מירביות לפליטת מזהמים בהתאם למערכת האיוורורים וסילוק מזהמים מהאוויר של המבנה כולו.
- ב. פסולת מוצקה - כמויות מירביות של פסולת לתקופת זמן סוגיה והנחיות בדבר סילוק הפסולת במבנה ומחוצה לו.
- ג. שפכים - כמויות מירביות של שפכים, סוגי השפכים, תכנון מערכת איטוף השפכים וסילוקם בתוך המפעל, בתוך המבנה, וחיבורם למערכת המרכזית של איזור התעשייה כולל הנחיות בדבר הצורך בטיפול ראשוני בשפכים במפעל עצמו.
- ד. יתר עומוש למפעל תעשייתי שכתוצאה מהליך הייצור בו נחש גיתכו לטיפול קדם בשפכים תעשייתיים אלא אם כן הוקם מתקן כזה בתוך שטח המפעל.
- 13.2 רשאית הועדה המקומית, לאחר בדיקת היתר כתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה לכנוק הוראות הנובעות מתוצאות הבדיקה, להלכ מהתנאים בהיתר הבניה.

13.3 כא יאושר שימוש העשוייתו כמפעל אלא אם ינקוט
בכל האמצעים האמנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו
שהשימוש במקרקע יעמוד בהוראות דיני איכות
הסביבה ובכללם:

13.3.1 החוס למניעת מפגעים.

13.3.2 תוספת (סעיף 3) לחוק עוד כדוגמא לרשויות
מסולמות (הורמת שומכי תעשייה למערכת בויב)
התשמ"א - 1981.

14. הוראות בדבר
אחזקת מחשבים

כל החקיקה והלכסי החלוקות הכלולים בתחום תכנית זו
תאורגנה ותחולקנה מחדש שם בהסכמת הבעלים בהתאם
לסימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה ותשכ"ח (1968).
האיתור והחלוקה האמורים יהיו בהתאם לטבלת ההקצאה
המצומצמת להלן ומתוכם חלק בלתי נפרד מתכנון זה.
ויהשמו לפי סעיף 125 לחוק.

15. יחס לתכניות
תכנות

על תוכנית זו חלות ההוראות של תכניות תכנות החלות
בתחומה. בנוסף להוראת תכנית זו במקרה של סתירה
בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות התכנות
בתחומה, תבטלנה הוראות תכנית זו.

16. הוראות בדבר
בניות הוצאות

הוצאות תכנית זו כרוכות הוצאות עריכתה וביצועה
תחולקנה על בעלי החלקות הכלולות בתכנית בהתאם ליחס
שטחי הבעלות הרשומה בכשפת רישום המקרקעין עובר
כדרכים התכנית למתן תוקף.

17. רישום שטחים
צינוריים

כל שטחי הדרכים הכלולים בתכנית - מגרשים ד' ו-ה
הצינוריים הכתובים בתכנית - מגרש ג' ירשמו על
שם עיריית הרצליה ללא תמורה כשהם בנויים מכל שימוש
מגנה או הפז.

18. היטב השבחה : הועדה המקומית הגבה היטב השבחה כחוק.

19. בטוחות טיסה

- 19.1 התכנית נמצאת בתחום המרחב האווירי של ש"ת הרצליה. מעל שטח התכנית יטוסו מטוסים בגבהים שונים אך שדה התעופה וממנו, בהתאם לנוהל התפעול של שדה התעופה.
- 19.2 על תחום התכנית תלויה הגבולות בניה לגובה בגין בטיחות הטיסה המושבות על ש"ת הרצליה וסביבתו.
- 19.3 הגובה המינימלי המותר לבניה בתחום התכנית הוא 162 מ' מעל פני הים. אין חרוג מגובה זה על ידי עגורנים, תלמי אנשכות, מתקנים סולאריים או כל מבנה אחר.

20. הוראות בדבר עתירות

- 20.1 בסמך כסופי תחילת עבודות עפר בכשרו בשטח המוגדר כעתירות, יוכרז ע"י הו"מ מחפ"ר משיפוט ש.ס.א. אין להי דגמה בפצוע תלמי במגמה לעמוד על העובמה והאיות של הפרודים רכדומים או כחילופין יתבצע פיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות במהלך עבודות העפר/כרית.
- 20.2 במידה ויתגלו בשטח הנדון שרידים הראויים להפירה, תחקים הפירה ארכיאולוגית כמתחייב מחוק העתיקות תשכ"ח-1978 ובהתאם כנהלי רשות העתיקות.
- 20.3 הפיקוח, החפירה, מדידות, עיבוד החומר ופרסומי ימומנו ע"י הו"מ.
- 20.4 אין לשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר הגדירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות. אלא הסכמה עכרנית בכד.

21. הוראות בדבר שלבי ביצוע

התכנית זו תבוצע תוך טבע שנים מיום אישורה הסופי.

כשרות המזון בנהו הליאביב
 מיום התקנת והתנה השכיה - 1965
אישור תכנית מס. 108
 התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק
 סמל התעודת המזונית

התקנת יזם התכנית :

אדם צור נמסק (1951) בלם

התקנת בעכו הקרקע :

אהליאב בע"מ
 מדחסי אור
 וצור מניאמסק

התקנת עורך התכנית :

~~שושני אדריכלים ב"מ~~

הועדה המקומית לתכנון ובניה
 מרחב הרצליה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אשר תכנית מס. 1734/2
 התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג)
 לחוק תחל מיום 12.11.93
 מנהל ועדה המקומית

הועדה המקומית לבניה ותכנון
מרחב הרצליה
 תכנית בן טים מס. 1734/2
 העדה ל- 1734/2
 התכנית הומלצה ע"י ו.ב.ע המקומית
 ישיבת משנה מס. מיום
 תשי"ח מכנה מס. מיום 10.6.93
 התכנית תוקמה בדיונים מרחיבים למחשבות
 מיום 12.11.93
 מנהל ועדה המקומית לבניה ותכנון מרחב הרצליה