

מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי הרצליה

"תכנית מתאר מקומית מס' הר/1945 - שטח תעשייה מיוחד בחלקות 26, 58 בגוש 6592 באזור תעשייה הרצליה"
המהווה שינוי לתכניות מתאר הר/253א, הר/667 ו-הר/2000/מ.

1. שם

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מס' הר/1945 "שטח תעשייה מיוחד בחלקות 26, 58 בגוש 6592 באזור תעשייה הרצליה" (להלן: תכנית זו).

2. מסמכי התכנית

- א. תשריט ערוך בקנה מידה 1:500 המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
ב. הוראות התכנית כתובות על 8 דפים ("התקנון").
ג. נספח לבינוי תנועה וחניה, בקנה מדה 1:500.

3. יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שינוי לתכניות הר/2000/מ, הר/253א והר/667 ביחס לשטח הקרקע הכלול בה. במקרה של סתירה בין הוראות התכניות הנ"ל להוראות תכנית זו יקבע האמור בתכנית זו.

4. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית נמצאת ברחי הסדנאות מערבית לרחי המנופים, באזור תעשייה הרצליה.

5. שטח התכנית

8.9 דונם.

6. גבולות התכנית

תכנית זו תחול בגבולות השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף.

7. הקרקע הכלולה בתכנית

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת במחוז תל-אביב, במרחב תכנון מקומי הרצליה בתחום שיפוט מוניציפאלי של העיר הרצליה.

בגוש 6592 חלקות: 26
חלקי חלקות: 58, 60

8. בעלי הקרקע

אמצור בע"מ וממ"י.

9. גוּם התכנית

אס.גי.אס. חברה לבנין בע"מ.

10. עורך התכנית

י.א. ישר - אדריכלים.

11. עיקרי התכנית

- א. קביעת אזור תעשייה מיוחד שתותר בו הקמוני שני בניינים בגובה של 25 מ' וכשטח בניה (למטרות עיקריות) של 180% משטח המגרש.
 ב. הרחבת רחוב הסדנאות.
 ג. הפרשת שטח ציבורי פתוח בגבול הדרומי של המגרש בהמשך לשטח ציבורי פתוח הגובל בו.
 ד. יעוד שטח בגבול המערבי של המגרש לדרך.
 ה. איחוד חלקה מס' 26 עם חלק מחלקה מס' 58 בהסכמת הבעלים על פי פרק ג' סמן ז' לחוק התכנון והבניה.

12. שימוש בקרקע

לא תשמש קרקע בתחומי תכנית זו לכל ותכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאת הקרקע.

13. רשימת תכליות

- אזור תעשייה מיוחד - תעשיות ומלאכות שאין בהן מטרדים סביבתיים (כמפורט בסעיף "הנחיות לקביעת אמצעים למניעת מטרדים" שבתקנון ז'ה).
 - משרדים הקשורים למתן שירותים למפעלים ולחברות אשר יפעלו באזור.
 - בקומת קרקע מותר בנוסף לעיל גם מסחר קמעוני, אולמות תצוגה הקשורים בפעולות התעשיתיות במגרש, שירותי אוכל ומשקה וכל שמוש מסחרי אחר באישור מיוחד של הועדה המקומית.
 שטח ציבורי פתוח - יותר לשימוש הולכי רגל, לצרכי מעבר ושהות, לפינוח משחק ונוי.
 תותר העברת מערכות תשתית תת-קרקעית ומתקנים הנדסיים.
 דרך - כפי שמוגדר בחוק התכנון והבניה.

14. הוראות בניה

(ראו גם בטבלה הרצ"ב).

א. שטח הבניה המותר לשימושים עיקריים:

שטח הבניה לשימושים עיקריים יהיה עד 180% משטח המגרש. 20% מהשטח לשימושים העיקריים יכול לשמש למסחר.

ב. שטחי שרונת:

1. מתחת לכניסה הקובעת לבנין:
 עד 15,560 מ"ר לחניה ומסעות.
 עד 4,650 מ"ר לאחסנה.
 עד 560 מ"ר למתקנים טכניים ויתר השימושים כמפורט בסעיף 16 שלהלן.

2. מעל כניסה הקובעת לבנין:
 עד 45% משטח הבניה לשימושים עיקריים.

ג. תכסית

תכסית המבנה לא תעלה על 50% משטח המגרש.

ד. גובה ומספר קומות

עד 5 קומות ובגובה מירבי של 25 מטר ממפלס הכניסה (לא כולל מתקנים, הדרי מכוונות ומבני עזר על הגג, כמפורט בסעיף 17 ב', וקומות מרתף).
עד 3 קומות מרתף. גובה קומת מרתף עליונה תהיה עד 5 מ' נטו.

ה. קווי בנין

1. קו בנין קידמי ואחורי - 5 מ'.
מרווח צדדי - 4 מטר.

2. קו בנין 0 לקומות מרתף.

ו. מיקום שטח מסחרי

שטח למסחר ימוקם כקומת קרקע בלבד.

ז. תכנית בינוי

תכנית בינוי המצורפת לתכנית זו היא מנחה בלבד למעט מיקום הכניסה והיציאה, גובה הבנין וקווי הבנין.
בטרם יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית, על הועדה המקומית לאשר תכנית בינוי לכל שטח המגרש. תכנית הבינוי תהיה ערוכה בקנה מדה 1:500 או 1:250 ותכלול:
מיקום צורה וגובה הבנינים, מיקום שטחים מסחריים בבנין, מריווחים בין הבנינים, הסדרי כניסה ויציאה, חניות, שטחי גינון ונטיעות.

משרד התכנון והבנייה

הרן יערי, מנהל תכנון
ת.ד. 1000, תל אביב

טבלת שטחים ומזונות בנות

מצב מוצע				מצב קיים		יעוד		
גובה	תכנית	שטחי שירות מעל כניסה הקובעת בבנין	שטח לכניסה הקובעת בבנין	שטח בנייה עיקרי	שטח המגרש		שטח בנייה עיקרי ב - %	שטח המגרש בזונם
6 קומות מעל 3 קומות מגדלת עד 25 מ' מעל מפלס הכניסה	50%	5,750 מ"ר	עד 15,560 מ"ר לחניה ומסעות עד 4,650 מ"ר לאחסנה, עד 560 מ"ר למתקנים טכניים וליתר השמושים (כמפורט בטענין 16)	עד 180% משטח המגרש עד 20% משטח בנייה עיקרי יכול לשמש למסווה	7.1	120%	8.0	תעשייה תעשייה מיוחדת
	-	-	-	-	-	-	-	שע"מ
	-	-	-	-	0.2	-	-	ד"ר
	-	-	-	-	1.6	-	0.9	שח"מ
	-	-	-	-	8.9	-	8.9	שח"מ

15. מרכיבים

תותר הקמתם של 3 קומות מרתף. שימושים מותרים - שטחי שירות כהגדרתם בתקנות שיכללו חניה, שטחי פריקה וטעינה, אחסנה ושרותים נלווים לאחסנה, מתקנים טכניים ומקלטים.

16. גגות

תותר בנייתם של חדרי מכונות ומתקנים טכניים על הגגות.

17. חניה

החניות יהיו בתחומי המגרש בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר החניה, ולא פחות מהשעורים שלהלן:
תעשייה ומשרדים - מקום חניה לכל 30 מ"ר.
מסחר - מקום חניה לכל 20 מ"ר.

18. עיצוב חזיתות הבניינים

העצוב האדריכלי של החזיתות יעשה בהתאם להנחיות עיצוביות שינתנו ע"י מהנדס העיר.

19. תחנות טרנספורמציה

תחנת טרנספורמציה תבנה, בהתאם לצורך, בתחום קו הבנין בלבד ו/או בתחום המרתף.

20. הנחיות לקביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום הסביבה

א. 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.

ב. לא ייגתן היתר בניה למפעל אם מתקיים בו אחד או יותר מן המדדים הבאים:

1. שימוש במים לצרכים תעשייתיים.

2. שימוש בפחם או במזוט כבד מעל 13,000 טון בשנה.

3. צריכת מים העולה על 5,000 מ"ק בשנה.

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

ג. הוראות כלליות בהיתר בניה למפעל

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

1. ייעוד 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.

2. שלבי ביצוע, לרבות ביצוע תשתיות.

3. שטחי חניה.

4. בניוי: מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בניה, גידור, שילוט ותאורה.
5. 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.

ד. הוראות בדבר מניעת זיהום

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

1. ניקוז: השתלבות במערכת הניקוז לאיזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.
2. שפכים: דרכי הטיפול בשפכים בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם טיפול עזי ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב האזורית.
3. פסולת: דרכי הטיפול בפסולת בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליך הייצור והשרותים הנלווים לרבות איחסונה וסילוקה, והמתקנים לטיפול בתחום שטח המפעל.
4. 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.
5. 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.
6. חומרים רעילים: דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי חומרים רעילים בתחום המפעל וכמויותיהם, תנאי אחסונם וסילוקם והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה.

21. הוראות בדבר עתיקות

היתרי הבניה בתחום התכנית יותנו בתנאים שלהלן:

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותכוצע בפיקוח צמוד של ארכאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.
2. רשות העתיקות רשאית לדרוש ממגיש התכנית כי יקצה האמצעים הנדרשים לביצוע בדיקות ארכיאולוגיות מקדימות, זאת במגמה לעמוד על העוצמה והאיכות של השרידים הקדומים.
3. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים זאת, יופעלו על החלקות/ח"ח נהלי רשות העתיקות בתוקף הוראת חוק העתיקות.
4. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר הבדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים יחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא חדכמה עקרונית כלבד.

22. הפקעה ורישום שטחים ציבוריים

השטחים המיועדים לצרכי ציבור (דרכים ושטחים ציבוריים פתוחים) מיועדים להפקעה וירשמו על שם עירינת הרצליה ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה או תפץ.

23. הטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.

יוזמי התכנית:

א.ס.ג.אס חברה לבנין בע"מ.

[Handwritten signature]
אס.ג.אס
חברה לבנין בע"מ

בעלי הקרקע:

אמצור בע"מ.
ממ"י.

אמצור בע"מ

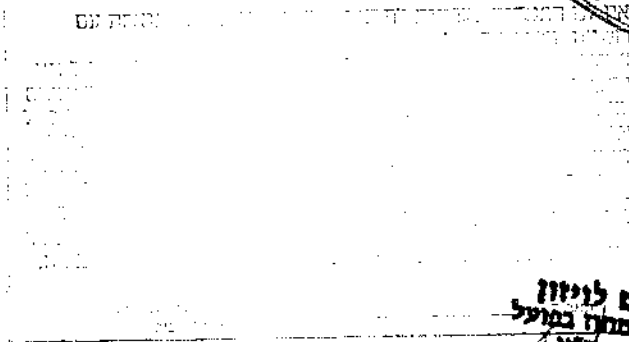
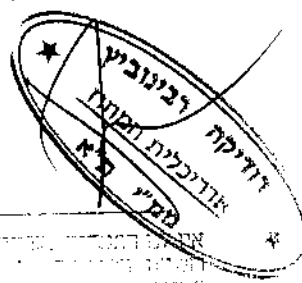
מוצרי בידוד

[Handwritten signature]
אמצור בע"מ

עורכי התכנית:

י.א. ישר אדריכלים

[Handwritten signature]
יצחק ישר, אבנר ישר
אדריכלים



מנחם לויזון
מנהל המחוז במזרח
מ"י ת"א
6.4.93

מספרינו: 10/ד/31 א' (3/D/42)

תיקון לפי ישר אדריכלים (3/D/42)

תאריך: 22.6.97

הועדה המקומית לתכנון ובניה
מרחב הרעלה

התקן והתכנון התכנית והע"מ - 1965

א.ס.ג.אס תכנית מס' 1945/18

התכנית מאושרת מס' סעיף 108 (ג)

לחקר החל במס' 31.3.98

[Handwritten signature]
מזכיר הועדה המקומית
[Handwritten signature]
מזכיר הועדה המקומית

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 108 (1945)

התכנית מאושרת מכח

סעיף 108(ג) לחוק

שקד יצחק יעקב

יו"ר ועדת התכנון

108
19.5.48