

פויסאג אריין לאקא י.פ. 4566 ביוני 7.9.97

10.7.97

מוקדמת מס'.....
ב

מרחב תכנון מקומי הרצליה
תכנית מתאר מס' הר/1947

שינוי לתכנית מתאר מס' הר/253 א'

- 1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' הר/1947 שינוי לתכנית מתאר מס' הר/253 א'.
- 2. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה, בתשריט המצורף לתכנית זו (להלן "התשריט").
- 3. תשריט ומסמכי התכנית:
 - א. תקנון המכיל 5 דפים.
 - ב. התשריט המצורף לתכנית זו והערוך בקנה מידה 1:2500 "מצב קיים" ותרשים סביבה ובקנה מידה 1:250 "מצב מוצע".
 - ג. נספח בינוי הכולל קומה טיפוסית עקרונית חתך ו-2 חזיתות עקרוניות בקנה מידה 1:200.
 - ד. נספח תנועה וחניה.
- 4. מקום התכנית:
 - מחוז: תל-אביב
 - עיר: הרצליה
 - רחוב: יד-חרוצים
 - גוש: 6420
 - חלקה: 46
- 5. שטח התכנית: 2,057 מ"ר (1,677 מ"ר + הפקעה 380 מ"ר).
- 6. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב הרצליה.
- 7. בעלי הקרקע: נורברט אורנר ע"י עו"ד צור פרידמן.
- 8. מתכנן: גיורא רוטמן - משה רז אדריכלים ובוני ערים.

9. מטרת התכנית:

- א. שינוי יעוד השטח מאזור תעשיה לאזור תעשיה מיוחד ולשטח ציבורי פתוח.
- ב. קביעת הוראות בדבר זכויות בניה: 140% לתעשיות עתירות ידע, 20% מסחר, ובסה"כ 160% בניה לשטחים עיקריים בחלוקה הבאה:
- שטחים עיקריים: 2,348 מ"ר לתעשיה עתירת ידע.
335 מ"ר למסחר וסה"כ 2,683 מ"ר שטחים עיקריים.
- 45% שטחי שרות: 1,056 מ"ר שטחי שירות, לתעשיה עתירת ידע ו-150 מ"ר שטחי שרות למסחר וסה"כ 1,206 מ"ר שטחי שרות, מעל הקרקע.
- 3,832 מ"ר שטחי שירות מתחת לקרקע. מתוכם 3,420 מ"ר לחניה.
412 מ"ר לאחסנה - שטחי האחסנה צמודים לשטחים העיקריים שמעליהם.
- גובה הבניין 5 קומות מעל 2 קומות מרתפים, בסה"כ עד - 25 מ' גובה מעל פני הקרקע.
- ג. קביעת הוראות בדבר מתן היתרי בניה.
- ד. קביעת הוראות בדבר רשימת תכליות ושימושים.
- ה. קביעת הוראות בדבר חניות כניסות ויציאות.
- ו. קביעת הוראות בדבר נקיטת אמצעים למניעת מטרדים וזהום הסביבה.
- ז. קביעת מועד לביצוע התכנית.

10. הוראות התכנית:

- א. זכויות הבניה יהיו לפי טבלת שטחי הבניה להלן.
- ב. פרטי הבינוי בתשריט מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית לענין קווי הבניה וגובה בלבד. שאר הפרטים מעידים על מגמת התכנון.
- ג. טבלת שטחים וזכויות בניה:

מצב קיים:

גוש	חלקה	שטח (מ"ר)	יעוד	זכויות
6420	46	1,677	אזור תעשיה	120%

מצב מוצע:

מספר קומות וגובה	זכויות בניה					הפקעות	יעוד	שטח (מ"ר)	מס' מגרש
	שטחי שירות		%	שטחים עיקריים					
	מעל הקרקע	מתחת לקרקע		מעל הקרקע	מתחת לקרקע				
5 קומות מעל 2 קומות מרתף	1,056 מ"ר	חניה: 3,420 מ"ר	140	2,348 מ"ר	—	380 מ"ר	תעשייה עתירת ידע	1,677	46
	150 מ"ר	אחסנה: 412	20	335 מ"ר	—		מסחר		
25 מ'	1,206 מ"ר	3,832 מ"ר	160	2,683 מ"ר	סה"כ				

(1) במסגרת שטחי הבניה יהיה ניתן להשתמש לתכליות מסחריות כמתואר ברשימת התכליות להלן, בשטח כולל שלא יעלה על 20% משטח העיקרי. המסחר יותר בקומות הקרקע בלבד.

(2) קווי בניין כמסומן בתשריט -

- קדמי - 5 מ'
- אחורי - 5 מ'
- צדדי - 4 מ'

מגבול מגרש הגובל בש.צ.פ - 4.5 מ' בקומת קרקע, 2 מ' בשאר הקומות. מרתפים בגבולות המגרש ו-3 מ' מגבול ש.צ.פ צד מזרח.

11. רשימת התכליות:

א. בקומות מעל הקרקע:

1. תעשיות עתירות ידע מכל הסוגים, תעשיות אלקטרוניקה וחשמל לסוגיהן כולל אולמות לתעשייה, מעבדות ומשרדים לתעשייה.

2. משרדים הקשורים למתן שרותים לסביבה ולחברות אשר יופעלו במבנה.

ב. בקומת הקרקע יהיו התכליות מסחריות כגון:

1. מסעדות ומזנונים מסוגים שונים וחנויות מסוגים שונים.

2 שרותי בנק, דואר, טלפון ותקשורת.

ג. על גג המבנה ניתן יהיה להקים בריכת שחיה, מתקנים הנדסיים בתנאי שסה"כ הבניה לא תעבור 5% משטח הגג.

ד. המרתפים ישמשו לחניה, לפריקה ולטעינה, למתקנים הנדסיים, ולאחסנה. האחסנה תותר במרתף עליון בלבד.

12. שטח ציבורי פתוח:

יותר לשימוש הציבור. יותר העברת מערכות ותשתית תת קרקעית. יותר חניה תת קרקעית 3 מ' מגבול השצ"פ לצד מזרח כמסומן בתשריט. ובכפוף להסדר בין הבעלים לבין הוועדה המקומית.

13. הוראות בדבר הוצאת התרי בניה:

א. חשמל וטלפון - כל הקווים וחיבורם לבניין יהיו תת קרקעיים.

ב. צנרת - כל הצנרת תהיה סמויה.

ג. קוי הבניין והצורה הכללית של המבנה יהיו בהתאם למצויין בתשריט.

ד. גדרות ופיתוח - יבנו בהתאם להנחיות מחלקת מהנדס העיר ובאישורה.

ה. תחנת שנאים - תותר הקמת תחנת שנאים לשימוש הבניין בלבד במסגרת קווי הבניין ועפ"י דרישות חח"י.

14. הוראות בדבר גבית הוצאות:

הוצאות תכנית זו, לרבות הוצאות עריכתה וביצועה, תחולנה על בעלי הקרקע הכלולה בתכנית, בהתאם ליחס שטחי הבעלות הרשומה בלשכת רישום המקרקעין עובר לפרסום התכנית למתן תוקף.

15. הוראות בדבר איכות הסביבה:

א. לא יאושר שימוש תעשייתי למפעל, אלא אם ינקוט בכל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש בקרקע יעמוד בהוראות דיני איכות הסביבה, לרבות החוק למניעת נפגעים תוספת (סעיף 3) לחוק עזר, לדוגמה לרשות מקומית הזרמת שפכי תעשיר למערכות בידב התשמ"א 1981.

ב. לא תותר הקמת מפעל שכתוצאה מתהליך היצור בו נוצרת פסולת רעילה.

ג. לא תותר הקמת מפעל שכתוצאה מתהליך היצור בו נדרש מתקן לטיפול קדם בשפכים תעשייתיים, אלא אם כן הוקם מתקן כזה בתחום המפעל.

משרד הפנים מחוז תל-אביב
יום ה' תמוז ה'תשכ"ה - 1965

מגיש: הכ"ר (1947)

התכנית מאושרת מכח
סעיף 108(ג) לחוק

שמואל לסקר
יו"ר הוועדה המחוזית

10.8.47