

22-7-03  
מוקדמת מס' 7

מחוז תל-אביב  
מרחב תכנון מקומי הרצליה

מאושרת

"תכנית מתאר מקומית מס' הר/1900 - "אזור התעשייה הרצליה".  
המהווה שינוי לתכנית מתאר הרצליה מס' 253 א' על כל תיקוניה.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מס' הר/1900 - "אזור התעשייה הרצליה" המהווה שינוי לתכנית מתאר הרצליה מס' 253 א' על כל תיקוניה, (להלן: תכנית זו), והיא תחול כלל השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף (להלן: "התשריט").

2. מסמכי התכנית

- א. הוראות התכנית כתובות על 15 דפים.
- ב. תשריט ערוך בקנה מדה 1:1250.
- ג. נספח מס' 1: נספח תנועה ערוך בקנה מדה 1:1250.
- ד. נספח מס' 2: טבלת הפקעות לצרכי ציבור עפ"י גושים וחלקות.

3. יחס לתכניות אחרות

א. התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בהן:

253 א', הר/353, הר/640, הר/667, הר/1088, הר/1251, הר/1281, הר/1375, הר/1431, הר/1109, הר/1465, הר/1746, הר/1754, הר/1803, הר/1767.

במקרה של סתירה בין הוראות התכניות הנ"ל להוראות תכנית זו יקבע האמור בתכנית זו.

ב. התכנית משנה את התכניות הבאות רק לגבי יעוד שטחים לצרכי ציבור והפקעתם, כל יתר הוראות התכניות שלהלן ישארו בתקפן:

הר/1752, הר/1720, הר/1709, הר/09 (הר/1827), הר/1574 ב', הר/בת/13 (הר/1849), הר/בת/12 (הר/1837), הר/בת/12 (הר/1837), הר/1734 א', הר/1852, הר/1737, הר/1947, הר/1889, הר/1823, הר/1943.

4. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית נמצאת ממערב לדרך מס' 2 וממזרח לשכונות המגורים בהרצליה פיתוח.

5. שטח התכנית

כ-649 דונם.

6. גבולות התכנית

תכנית זו תחול בגבולות השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף.

7. בעלי הקרקע

שונים.



8. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש 6419	חלקות :	52,7
	חלקי חלקות :	55,6
גוש 6420	חלקות :	17, 20-27, 30-51, 54-79, 81, 83, 84
גוש 6421	חלקה :	29
	חלק מחלקה :	25
גוש 6422	חלקות :	82, 83, 86, 89
גוש 6518	חלקות :	20, 22-24, 28, 31, 34-36, 38, 54, 55, 165, 166, 168-175, 180, 182-185, 199-208, 219-223, 228, 230-237, 247-251, 253-259, 261, 262, 267
	חלק מחלקה :	21
גוש 6590	חלקי חלקות :	1, 2, 4, 14-17
גוש 6592	חלקות :	7, 19, 23-34, 36-48, 52-66, 68, 69, 71-75, 79-86, 90-93, 97-100
	חלק מחלקה :	7

9. יזום התכנית

הועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב הרצליה.

10. עורך התכנית

יצחק פרוינד יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ.

11. יעוץ דרכים ותנועה

ל.ק.י. מהנדסי תחבורה יועצים.  
דגש הנדסה.

12. מטרת התכנית

פיתוח מוגבר של אזור התעשייה וכן מתן פתרונות לדרכי הגישה לאזור התעשייה ולמערך הדרכים בתחומו.

13. עיקרי התכנית

- א. הגדלת אחוזי הבניה באופן פרוגרסיבי בהתאם לגודל המגרש.
- ב. קביעת גובה הבניה המירבי המותר ל-3, 5 ו-15 קומות בהתאם למיקום המגרש ולגודלו.
- ג. הסדרת שימושים מסחריים לאזורים המוגדרים בתשריט.
- ד. הסדרת מערך הדרכים והתנועה אל אזור התעשייה ובתחומו.
- ה. יעוד שטחים לצרכי ציבור.
- ו. קביעת אזורים לאחוד וחלוקה מחדש.
- ז. קביעת תנאים והנחיות לשמירה על איכות הסביבה.
- ח. קביעת שלבי ביצוע.

14. באור הסימנים בתשריט

א. קו כחול עבה	-	גבול התכנית.
ב. קו כחול מרוסק	-	גבול תכנית מאושרת.
ג. שטח צבוע סגול	-	אזור תעשייה.
ד. שטח צבוע סגול עם פסים אלכסוניים בצבע סגול	-	אזור תעשייה מיוחד.
ה. שטח צבוע ירוק מותחם בקו ירוק כהה	-	שטח פרטי פתוח.
ו. שטח צבוע חום מותחם בקו חום כהה	-	אתר לבנין ציבורי.



- |     |   |   |  |
|-----|---|---|--|
| ז.  | שטח צבוע ירוק                                   | - | שטח ציבורי פתוח.                         |
| ח.  | שטח צבוע ירוק משובץ בצבע ירוק כהה               | - | שטח ציבורי פתוח וחניה תת קרקעית.         |
| ט.  | שטח צבוע ורוד משובץ בצבע שחור                   | - | שטח לחניון ציבורי.                       |
| י.  | שטח צבוע ורוד משובץ בצבע שחור מותחם בקו חום כהה | - | שטח לחניון ציבורי מבונה.                 |
| יא. | פסים אלכסוניים סגול לבן לסרוגין                 | - | שטח למתקן הנדסי.                         |
| יב. | שטח צבוע ירוק בהיר ומשובץ בצבע ירוק כהה         | - | שטח ציבורי פתוח משולב בחניה (במצב קיים). |
| יג. | שטח צבוע ירוק עם פסים אלכסוניים בצבע כתום       | - | שטח לשמירת נוף (במצב קיים).              |
| יד. | שטח בצבע התשריט עם פסים בצבע ירוק               | - | זיקת הנאה לציבור.                        |
| טו. | קווים אלכסוניים מקבילים בצבע שחור               | - | מינהרה.                                  |
| טז. | קווים אלכסוניים מקבילים בצבע התשריט             | - | שטח לאחוד וחלוקה מחדש.                   |
| יז. | שטח צבוע חום בהיר                               | - | דרך מאושרת ו/או קיימת.                   |
| יח. | שטח צבוע ורוד                                   | - | דרך מוצעת או הרחבת דרך.                  |
| יט. | קווים אדומים מקבילים                            | - | דרך לביטול.                              |
| כ.  | מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך            | - | מספר הדרך.                               |
| כא. | מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך             | - | קו בנין קדמי, במטרים.                    |
| כב. | מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך            | - | רוחב דרך, במטרים.                        |
| כג. | קו שחור בצבע התשריט עם משולשים לסרוגין          | - | גבול גוש. -                              |
| כד. | קו ירוק   | - | גבול חלקה רשומה.                         |
| כה. | קו ירוק מרוסק                                   | - | גבול חלקה רשומה לביטול.                  |
| כו. | מספר בתוך עיגול ירוק                            | - | מספר חלקה רשומה.                         |
| כז. | מספר בתוך עיגול ירוק מרוסק                      | - | מספר חלקה רשומה לביטול.                  |
| כח. | מבנה מותחם בקו צהוב                             | - | מבנה להריסה.                             |
| כט. | שטח תחום בקו שחור מרוסק                         | - | שטח לתחנת טרנספורמציה.                   |
| ל.  | קו אדום דק, מרוסק                               | - | קו בנין.                                 |
| לא. | קו נקודה קו בצבע אדום                           | - | גבול גובה בניה מירבי.                    |

### 15. שימושי קרקע

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

### 16. רשימת תכליות

- |    |  |             |
|----|--|-------------|
| א. | תעשיות ומלאכות שאין בהן מטרדים סביבתיים. (כמפורט בסעיף 30 "הנחיות לקביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום הסביבה" שלהלן).                                       | אזור תעשייה |
| ב. | משרדים הקשורים למתן שירותים למפעלים ולחברות אשר יפעלו באזור.   |             |
| ג. | מסחר - חנויות קמעונאיות, אולמות תצוגה הקשורים בפעילות התעשייתית במגרש, בתי אוכל ומשקה, שרותי דואר ובנק, או כל שמוש מסחרי אחר באזור מיוחד של הועדה המקומית. |             |
| ד. | בתי ספר מקצועיים, מעונות יום ופעוטוני-יום לילדי העובדים.   |             |

**מאוסרת**

- אזור תעשייה מיוחד
- כפי שנקבע בתכנית מאושרת החלה על השטח.
- שטח ציבורי פתוח
- יותר לשימוש הולכי רגל, לצרכי מעבר ושהות, לפינות משחק ונוי.
- תותר העברת מערכות תשתית תת-קרקעית ומתקנים הנדסיים.
- שטח ציבורי פתוח וחניה
- תת-קרקעית
- שטח הציבורי הפתוח המסומן גם כשטח לחניה
- תותר בניית חניונים ציבוריים תת קרקעיים.
- אתר לבנין ציבורי
- כל השימושים המפורטים עפ"י סעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, כפי שתקבע הרשות המקומית.
- חניון ציבורי
- מיועד לשמש לחניה על פני הקרקע ומתחת לפני הקרקע לציבור הרחב (מעבר לחניות הפרטיות בתחומי המגרשים, כנדרש עפ"י תקנות התכנון והבניה).
- חניון ציבורי מבונה
- מיועד לשמש לחניה במבנים עיליים ו/או תת קרקעיים לציבור הרחב (מעבר לחניות הפרטיות בתחומי המגרשים, כנדרש עפ"י תקנות התכנון והבניה).
- מתקן הנדסי
- באר מים.
- זכות מעבר
- שטח בתחום מגרשי תעשייה שבו יובטח מעבר לציבור הולכי הרגל. זכות המעבר תרשם בלשכת רישום המקרקעין.
- שטח לאיחוד וחלוקה מחדש
- שטח שבו מותנת הוצאת היתר בניה באשור תכנית איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים או תשריט חלוקה בהסכמת בעלים.

17. הוראות בניה לתעשייה/תעשייה מיוחד  
(ראה גם טבלת הוראות בניה המצורפת לתקנון).

א. אופן חשוב שטח הבניה

1. חשוב שטח הבניה המותר יהיה מתחום המגרש לאחר ההפרשה לצרכי ציבור.
2. במגרשים שהופרש מהם לצרכי ציבור שטח הגדול מ-40% מהחלקה המקורית, יחושב שטח הבניה המותר מ-60% משטח החלקה המקורית.

ב. שטח הבניה המותר למטרות עיקריות

- במגרשים שגודלם עד 5 דונם :
- $160\% = 20\% \text{ למסחר} + 140\% \text{ לתעשייה}$
- במגרשים שגודלם מ-5 עד 10 דונם :
- $180\% = 20\% \text{ למסחר} + 160\% \text{ לתעשייה}$
- במגרשים מעל 10 דונם :
- $200\% = 20\% \text{ למסחר} + 180\% \text{ לתעשייה}$



אחוזי הבניה המצויינים לעיל ינתנו גם אם גודל המגרש יהיה קטן מהנקוב עד 200 מ"ר שטחי המסחר ימוקמו בשתי הקומות הראשונות מעל פני הקרקע. באישור הועדה המקומית ובהתאם לתכנית בינוי למתחם, ניתן יהיה למקם מסחר גם בקומות נוספות.

#### ג. שטחי שירות

שטחי הבניה לשימושים נלוים יהיו על פי המפורט להלן. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לתקנות התכנון והבניה, בנוגע לחישוב שטחי שירות, יקבע האמור בתקנות.

##### 1. במפלס הכניסה הקובעת ומעליה:

עד 35% משטח הבניה למטרות עיקריות. באישור הועדה המקומית, תותר תוספת של 10% לשטחי שירות לצרכים כגון: קולונדות, מעברים ציבוריים רחבים ושימושים דומים.

##### 2. מתחת לכניסה הקובעת:

עד 100% משטח המגרש ומוכפל במספר קומות החניה התת-קרקעיות שיבנו. עד 50% משטח קומת מרתף עליונה יכול לשמש לצרכי אחסנה, חדרי מכוונות, חדרי טרנספורמציה וכיו"ב.

#### ד. תכסיף

תכסיף המבנה לא תעלה על 50% משטח המגרש בכל הקומות.

#### ה. גובה המבנים

1. עד 5 קומות ממפלס הכניסה ובגובה מירבי של 25 מטר (לא כולל מתקנים וחדרי מכוונות), פרט למגרשים שעליהם חלים תתי סעיפים 2-4 שלהלן.

2. במגרשים שלאורך הוואדי בהם סומן גבול גובה מירבי בתשריט, יחולו ההוראות הבאות:

א. עד עומק 20 מ' מדרך הוואדי, כפי שסומן בתשריט, מספר הקומות לא יעלה על

3 קומות ממפלס הכניסה, והגובה המירבי לא יעלה על 14 מ'.

ב. מ-20 מ' ועד 84 מ' מגבול המגרש, כפי שסומן בתשריט, מספר הקומות לא יעלה על 5 קומות ממפלס הכניסה.

ג. ביתרת המגרש ניתן יהיה למצות את יתרת זכויות הבניה במבנים בגובה המקסימלי המותר בתכנית.

3. במגרשים שגודלם 10 דונם ויותר יהיה בסמכות הועדה המקומית לאשר בחלק

מהמגרש בנין שגובהו לא יעלה על 15 קומות, ובתנאי ששוכנעה שמיקום המגרש

מתאים לבניה גבוהה ולאחר שהוצגה בפניה תכנית בינוי בעלת עיצוב אדריכלי

המתאימה לכל המגרש.

היתר הבניה יהיה בכפוף לאישור משרד הביטחון ומנהל תעופה אזרחית.

#### ו. קווי בנין

1. קו בנין קידמי כמסומן בתשריט ולא פחות מ-5 מטר למעט לאורך שדי הגלים,

ובחלקות מס' 31, 81, 51, 47 ו-69 בהם יהיה קו הבנין הקדמי 10 מ', ולמעט בחזית

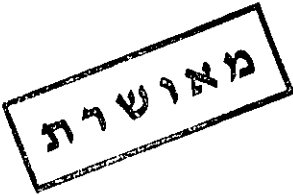
המזרחית של רח' שנקר שבה קו הבנין יהיה 3.5 מ'.

מרווח צדדי - 4 מ'.

מרווח אחורי - 5 מ'.

**מאושרת**

2. בחלקות שבחזיתן חניון ציבורי או שטח ציבורי פתוח, ימדד קו הבנין 5 מטר מגבול השטח הציבורי, למעט בחלקות בהן סומנו קווי הבנין בתשריט משטח הציבורי ו/או בחלקות בהן סומנה זיקת הנאה לציבור.
3. קוי בנין לחלקים התת-קרקעיים של המבנה יהיו בגבולות המגרש ובכפוף להוראות המפורטות בתכנית הר/2000 מ'.
4. לא ינתן היתר בניה לתוספת בניה למבנה קיים אלא אם כל הבנין יעמוד בהוראות תכנית זו. הועדה המקומית תהיה רשאית במקרים חריגים לאשר הריסת חלק המבנה אשר בתחום הדרך בלבד.
5. בנינים שכתוצאה מהרחבת דרכים, עפ"י תכנית זו, ימצאו בתחום קוי הבנין, לא יחשבו כבנינים חורגים. כל בניה חדשה או תוספת בניה למבנה קיים, תהיה בהתאם להוראות תכנית זו.
18. הוראות בניה לאתר לבנין ציבורי  
(ראה גם טבלת הוראות הבניה המצורפת לתקנון)
- א. שטח הבניה המותר למטרות עיקריות:  
עד 120% משטח המגרש.
- ב. שטחי שירות:
1. במפלס הכניסה הקובעת ומעליה:  
עד 45% משטח המגרש.
2. מתחת לכניסה הקובעת:  
100% משטח המגרש ומוכפל במספר הקומות התת קרקעיות שיבנו לצרכי חניה.
- ג. תכסית  
לא תעלה על 50% משטח המגרש.
- ד. גובה המבנים  
עד 4 קומות מעל מפלס הכניסה, ובגובה מירבי של 15 מטר.
- ה. קווי הבנין  
קו בנין קדמי - כמסומן בתשריט ולא פחות מ-5 מ'.  
מרווח צדדי - 4 מ'.  
מרווח אחורי - 5 מ'.
19. הוראות בניה לחניון ציבורי מבונה  
(ראה גם טבלת הוראות הבניה שלהלן) ובכפוף לסעיף 24 שלהלן.
- א. שטח הבניה המותר למטרות עיקריות:
1. במפלס הכניסה הקובעת ומעליה  
עד 160% משטח המגרש.
2. מתחת לכניסה הקובעת:  
100% משטח המגרש ומוכפל במספר קומות החניה התת-קרקעיות.



- ב. שטחי שירות  
עד 10% משטח המגרש.
- ג. תכסית  
בחניה מקורה - עד 50% משטח המגרש.
- ד. גובה המבנים  
עד 5 קומות מעל מפלס הכניסה ובגובה מירבי של 18 מטר (כולל חדרי מכונות).
- ה. קווי הבנין
1. קו בנין קידמי - כמסומן בתשריט ולא פחות מ-5 מטר.  
מרווח צדדי - 4 מ'.  
מרווח אחורי - 5 מ'.
  2. קוי בנין לחלקים התת-קרקעיים של המבנה יהיו בכפוף להוראות המפורטות בתכנית הר/2000 מ' (בסעיף 5.2).
20. הוראות בניה לחניון ציבורי  
(ראה גם טבלת הוראות הבניה שלהלן) ובכפוף לסעיף 24 שלהלן:
- א. שטח הבניה המותר למטרות עיקריות:
1. במפלס הכניסה הקובעת ומעליה:  
לא תותר כל בניה למעט רמפות כניסה ויציאה, מדרגות, פיר מעלית.
  2. מתחת לכניסה הקובעת:  
100% משטח המגרש מוכפל במספר הקומות שיבנה.
- ב. שטחי שירות  
עד 10% משטח המגרש.
- ג. תכסית  
בחניה לא מקורה - עד 80% משטח המגרש. יתרת המגרש תשמש לגינון.
- ד. קווי בנין  
כמפורט בסעיף 19 ה' שלעיל.
21. שטח ציבורי פתוח וחניה תת-קרקעית
- א. שטח הבניה המותר למטרות עיקריות:
1. במפלס הכניסה הקובעת ומעליה:  
לא תותר כל בניה למעט רמפות כניסה ויציאה, מדרגות, פיר מעלית.
  2. מתחת לכניסה הקובעת:  
100% משטח המגרש מוכפל במספר הקומות שיבנה.
- ב. שטחי שירות  
עד 10% משטח המגרש.



- ג. קווי בנין כמפורט בסעיף 19 ה' שלעיל.
- ד. בתחום השטח הציבורי הפתוח שמצפון לרחוב המדע תבוצע חנייה תת קרקעית רק אם הדבר לא יפגע בחזותו ואפיונו של הוואדי כחייץ ירוק.
- 22. מרתפים**
- א. תותר הקמתם של קומות מרתף. שימושים מותרים - חניה, שטחי פריקה וטעינה, אחסנה, מתקנים טכניים ומקלטים. ניתן יהיה להחליף מיקום שימושים בין קומות המרתף.
- ב. קוי הבנין בקומות המרתף יהיו בגבולות המגרש. גובה המרתפים ודרישות הבטיחות יהיו בהתאם לתכנית מתאר מס' הר/2000 מ'.
- 23. גגות**
- א. בניה על גגות תותר לצורך חדרי מכונות ומתקנים טכניים.
- ב. יותר להשתמש בגגות לצורך בריכות שחיה, מתקני בריאות וספורט ומבני עזר לשימושים הנ"ל, לעובדי המפעלים בלבד. שטחם של מבני העזר ומתקני הספורט המקורים הינם חלק מסך כל אחוזי הבניה העיקריים שנקבעו בתכנית זו, ולא יעלו על 5% משטח הגג.
- 24. חניה**
- החניות יהיו בתחומי המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התשמ"ג-1983) ועידכוניהם מעת לעת ו/או לפי התקנים שיהיו תקפים בעיריית הרצליה בעת מתן היתר הבניה, ולא פחות מהשעורים שלהלן:  
תעשייה ומשרדים - מקום חניה לכל 30 מ"ר.  
מסחר - מקום חניה לכל 20 מ"ר.
- שיעור החניה יחושב מהשטחים העיקריים ושטחי האחסנה בכל מגרש.
- בכל המגרשים המיועדים לחניה ציבורית, למעט המגרשים שסומנו כחניה מבונה, בפנינת הרחובות הסדנאות - החושלים ובפנינת הרחובות מדינת היהודים - משכית, לא תותר הקמת מבנה חניה עילי אלא חניה על פני הקרקע ומתחת לפני הקרקע בלבד.
- 25. הוראות מיוחדות**
- א. הגישה לבנין שבחלקה 73 בגוש 6592 תהיה מדרך מס' 5 (רח' שנקר) בלבד. לא תנתן גישה מהחניה שמדרום לחלקה הנ"ל.
- ב. בתחום חלקה 47 בגוש 6592, ניתן יהיה לדחות את ביצוע החנייה התת קרקעית והעילית עד לאחר ביצוע הריסה בפועל של המבנה הקיים, בתחום החניה.
- ג. בתחום החלקה 267 בגוש 6518, תותר בניה עד גבול השפ"פ וכן מעל רצועת השטח הפרטי הפתוח החוצה החלקה ובלבד שמעל שטח הרצועה ישאר חלל פנוי בכל רוחבה, בגובה שאינו פחות מ-3 קומות בכל חתך נתון וברוחב של 10 מ'. חישוב זכויות הבניה בחלקה 267 בגוש 6518, יקבע עפ"י גודל שני המגרשים החדשים יחד, לרבות רצועת השטח הפרטי הפתוח המפרידה ביניהם. בתחום השטח הפרטי הפתוח שבחלקה 267 בגוש 6518 לא תותר הקמת גדרות ויובטח כי פיתוח השטח יעשה ברצף לשטחים הציבוריים הפתוחים הגובלים (מדרום ומצפון).
- ד. בכל מגרש לגביו תוגש בקשה להיתר בניה על פי הזכויות החדשות, ישמר שטח פנוי לגיכון בהיקף שלא יפחת מ-10% משטח המגרש נטו.



- ה. תנאי להיתר בניה בתחום חלקות 24, 59, 60 בגוש 6420 יהיה אישור תכנית בינוי לעיצוב אדריכלי כוללת לחלקות הנ"ל ע"י הועדה המקומית. זכויות הבניה יקבעו עפ"י שטח כל חלקה בנפרד בהתאם להוראות תכנית זו.
- ו. בתחום השטח הציבורי הפתוח ומתחתיו חניה ציבורית שבחלקה 30 בגוש 6420, תותר זיקת הנאה לגישת רכב למגרש המיועד לתעשייה, כפי שמסומן בתשריט.

**26. תנאים למתן היתר בניה**

- א. בחלקות שמספריהן מפורטים להלן ושהן לא סומנה הפרשה כלשהיא לצרכי ציבור, או סומנה הפרשה ששעורה לא הגיעה לכדי 40% משטח החלקה (המקורית), יופרש שטח לחניה ציבורית, על פני הקרקע או בחניה תת-קרקעית, מעבר לשעורי החניה המתחייבים מהוראות תכנית זו, בעת הוצאת היתר הבניה.
- גודל השטח לחניה ציבורית יקבע ע"י שמאי מקרקעין מוסמך, בהתאם לעלות שטח של 40% משטח החלקה.
- החניה הנ"ל תרשם על שם עיריית הרצליה.

מספרי החלקות הן:

- גוש 6592 חלקות: 35-37, 39  
 גוש 6420 חלקות: 32-38, 44, 45, 48, 49

- ב. בשטחים המסומנים לאיחוד וחלוקה מחדש, לא ניתן יהיה להוציא-התרי בניה אלא לאחר שתוכן תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים, או תשריט חלוקה בהסכמת הבעלים.
- ג. לא ניתן היתר בניה אלא לאחר:
1. אישור תכנית פיתוח למגרש בשלמותו, הכוללת שלבי הביצוע, ע"י הועדה המקומית.
  2. סימון מיקום אזור בתי האוכל בתחום המסחר, בבקשה להיתר בניה.

**27. דרכים**

- א. במסגרת התכנון המפורט של דרך הואדי, יעשה מאמץ לשמר את העצים הקיימים שיהיו בתחום המדרכות או בתחום אי התנועה. תנאי למתן היתר בניה לכביש, יהיה אישור היחידה הסביבתית ומחלקת גינון ונוף בעיריית הרצליה.
- תנאי לביצוע דרך הואדי, יהיה ביצוע מיגון אקוסטי משולב בביצוע חייצים נופיים, וזאת לאחר תכנון משולב של הדרך יחד עם תכנון נופי אקוסטי כמקשה אחת, באישור היחידה הסביבתית של עיריית הרצליה.
- ב. ניתן יהיה בהוראת משרד התחבורה לבטל את הפניה שמאלה משדרות הגלים לרח' שנקר.
- ג. החיבור המוצע בין רח' יד חרוצים לכביש השרות בכביש מס' 2, יהיה אופציונלי ויבוצע לאחר אישור משרד התחבורה.

**28. רכבת קלה**

התוואי המדוייק של הרכבת הקלה והפתרונות האקוסטיים הנדרשים, יקבעו במסגרת תכנית מפורטת, ובהתאם להוראות תמ"א 23 א'.

**29. עיצוב חזיתות הבנינים**

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



הנחיות לקביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום הסביבה

.30

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

1. שמוש 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. 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.
2. שלבי ביצוע, לרבות ביצוע תשתיות.
3. שטחי חניה.
4. בינוי: 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.
6. הבקשה להיתר בניה תכלול כמות משוערת של הפסולת שהמפעל ייצר, אפשרויות המיחזור, המצאות מתקנים לפסולת ואופן פנויים.

ד. 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:

1. ניקוז  
השתלבות במערכת הניקוז לאיזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל האמצעים 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 האיזורית.  
מתקני קדם טיפול ימוקמו בתחום שטח המפעל.
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. יוקם ע"י הועדה המקומית מנגנון מעקב וניטור מפלסי רעש הכולל התחייבות להקמת מיגונים שיידרשו על מנת להבטיח מניעת מטרדי רעש.

#### 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 וכמויות חומרים רעילים בתחום המפעל, תנאי אחסונם וסילוקם והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה.

#### ה. מבני תעשייה רב-תכליתי

היתר בניה למבנה תעשייה רב-תכליתי יכול הנחיות ומגבלות למפעלים שיתאכסנו בו. הנחיות ומגבלות אלה יחולו על המבנה כולו או על חלקים (אגפים) ממנו, בהתאם לתכנון המבנה, והתיחסותו לנושאים:

1. זיהום אויר - שעורים מירביים לפליטת מזהמים בהתאם למערכת האורור וסילוק מזהמים מהאוויר של המבנה כולו.

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

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

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

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

6. גישה וחניה לרכב כבד - קביעת מגבלת המונחים של מספר מקומות חניה/פקיקה/טעינה למפעל או לשטח רצפות של מפעל. קביעת מגבלות ותנאים בהתאם לצורך או לתכנית המבנה.

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

#### 31. הוראות בדבר עתיקות

היתרי הבניה בתחום התכנית יותנו בתנאים שלהלן:

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג 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 הוראות חוק העתיקות.

**מאשרת**

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 הסכמה עקרונית בלבד.

### 32. הפקעה ורישום שטחים ציבוריים

- א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור על פי תכנית זו (דרכים וחניות, אתרים לבניני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים) מיועדים להפקעה וירשמו על שם עיריית הרצליה ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה או חפץ.
- ב. שטחי חניה שיוקצו ע"י בעלי הקרקע, בתחום החלקות המפורטות בסעיף 24 יירשמו על שם עיריית הרצליה כשטחי חניה.
- ג. הפקעות לחניה ציבורית ושטח ציבורי פתוח בתחום חלקה 267 בגוש 6518, יבוצעו רק לאחר פינוי המפעל הקיים.
- הפקעת השטח לדרך שלאורך רח' משכית בתחום חלקה 267 בגוש 6518, תבוצע לאחר פינוי המפעל למעט הרוחב המינימלי הדרוש להרחבת רח' משכית בהתאם להחלטת הועדה המקומית ואשר הפקעתו לא תפגע בהמשך יכולתו של המפעל להמשיך להתקיים.
- ד. השטח הציבורי הפתוח המיועד לחניה בתחום חלקה 228 בגוש 6518 יופקע רק לאחר פינוי המפעל הקיים.
- ה. הפקעת השטח הציבורי הפתוח בתחום חלקות 41, 42 בגוש 6592, תבוצע רק לאחר הריסת המבנים הישנים ובעת ביצוע הבניה החדשה.
- ו. באזורים המיועדים לאחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים ומסומנים בתוכם שטחים לצרכי ציבור, יופקעו שטחים אלה מכח תכנית זו.
- ז. בטבלת שטחי המגרשים (נספח מס' 2) המצורפת לתקנון התכנית מצויין סה"כ השטח להפקעה. חישוב השטחים שהופקעו בעבר יהיו על פי תשריטי הפקעה ו/או חלוקה שאושרו ע"י מוסדות התכנון.

### 33. בטיחות טיסה

- א. התכנית נמצאת בתחום המרחב האווירי של ש"ת הרצליה. מעל שטח התכנית יטוסו מטוסים בגבהים שונים אל שדה התעופה וממנו, בהתאם לנוהלי התפעול של שדה התעופה.
- ב. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה לגובה בגין מטיחות הטיסה המוטלת 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 ומעלה ללא אישור מנהל התעופה האזרחית. יש לקבל אישור מינהל התעופה להקמת עגורן באתר הבניה.

### 34. חשמל

- א. מרחקי הבניה המינימליים מקווי חשמל קיימים ומתוכננים יקבעו בתאום על חברת חשמל.
- ב. בחלקה 81 בגוש 6592, המסווגת כשטח ציבורי פתוח, יותר להקים בתחום הגבולות המסומנים בתשריט תחנת טרנספורמציה של חברת החשמל ובתנאי שהתחנה תהיה תת קרקעית.

35. מתקן הנדסי - באר מים

השימושים והמבנים בקרבת באר המים יהיו בהתאם לתקנות לקידוחי מי שתייה מ-1995 ובהתאם לתסקיר ההשפעה על הסביבה.

36. שלבי ביצוע

1. שלב ביניים

בשלב זה תותר בניה עד 525,000 מ"ר שטחים למטרות עיקריות. במכסה זו ילקחו בחשבון זכויות הבניה שהוקנו בתכניות המפורטות בסעיף 3 ב'. לא ניתן יהיה להוסיף מעבר לשה"כ השטחים כאמור לפני חיבור בפועל של נתיבי איילון עם שדרות שבעת הכוכבים. תוך בנייתם של השטחים הנ"ל יש להשלים את ביצוע הפרוייקטים התחבורתיים המפורטים להלן עפ"י תכניות שאושרו ע"י משרד התחבורה (ראה נספח תנועה מצורף):

- א. ביצוע מחלף הסירה.
- ב. הסדרת צומת דרך מס' 2 ומדינת היהודים תהיה בפניות ימניות בלבד.
- ג. הרחבת שדרות הגלים, בין מחלף הסירה לדרך הואדי ל-3 נתיבים לכל כיוון וללא אפשרות חניה, לרבות רימזור (אם יידרש).
- ד. הפיכת רח' משכית לחד-סיטרי שהתנועה בו תנוע מדרום לצפון למלא זכות הדרך.
- ה. הרחבת רח' גלגלי הפלדה ורח' משכית, למלא זכות הדרך. -
- ו. סלילת רח' הואדי בקטע החושלים מדינת היהודים ורימזור הצמתים לאורכו אם יידרש.
- ז. רימזור הצמתים הבאים אם יידרש:
  - צומת מדינת היהודים - משכית.
  - צומת מדינת היהודים - גלגלי הפלדה.
  - צומת מדינת היהודים - דרך הואדי.

תנאי למעבר לשלב הסופי, בנוסף ליתר התנאים, יהיה קבלת חות דעת של משרד התחבורה ואישור הועדה המחוזית.

2. שלב סופי

- א. היתרי בניה מעל 525,000 מ"ר ינתנו לאחר אישור משרד התחבורה ומע"צ למחלף הרב-מכר או פתרון תחבורתי אחר המוסכם על משרד התחבורה ומע"צ.
  - ב. היתרי בניה מעל 575,000 מ"ר מצטברים ינתנו בתנאי תחילת ביצוע בפועל של מחלף הרב-מכר.
  - ג. היתרי בניה ל-625,000 מ"ר ינתנו בתנאי השלמת ביצוע מחלף הרב-מכר וחיבורו בפועל מערבה עם תכנית הר/1900.
  - ד. תוך בנייתם של השטחים הנ"ל יש להשלים את ביצוע הפרוייקטים התחבורתיים המפורטים לעיל, עפ"י תכניות שאושרו ע"י משרד התחבורה.
3. העיריה תבצע את החניון התת-קרקעי ברח' יוחנן הסנדלר תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית. היתרי בניה ל-100,000 מ"ר אחרונים יהיו מותנים בפיתוח הככר, שמעל לחניה התת-קרקעית הנ"ל, לרווחת הסביבה.

37. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כתוק.

קווי בנין		גובה הבנינים		תכנית	שטחי שירות		שימושים עיקריים	יעודי קרקע
אחורי	קדמי	בשטח הגובל בדרך התעלה הרונית ובמתחם סייטיקס	בכל האזור		מתחת לכניסה לקומעת לבנין	במפלס הכניסה הקובעת ומעליה		
5 מ'	4 מ'	3 קומות 14 מטר (ראה סעיף 17ה'2)	5 קומות* 25 מטר במגרשים של 10 ד' ויותר - עד 15 קומות (כמפורט בסעיף 17ה'3)	50%	100% מהמגרש מוכפל במס' קומות מרתף	45%	במגרש עד 5 דונם : 160% במגרש מ-5 עד 10 דונם : 180% במגרשים מעל 10 דונם : 200%	תעשייה
5 מ'	4 מ'	4 קומות 15 מטר	4 קומות 15 מטר	50%	100% מהמגרש מוכפל במס' קומות מרתף	45%	120%	אתר לבנין ציבורי
5 מ'	4 מ'	5 קומות 18 מטר	5 קומות 18 מטר	בחניה מקורה מעל פני הקרקע 50% -	100% מהמגרש - מעל או מתחת לכניסה הקובעת לבנין	10%	במפלס הכניסה ומעליה : 160% בקומות מרתף : 100% מהמגרש מוכפל במס' קומות החניה	חניון ציבורי מבונה
5 מ'	4 מ'	-	-	-	10% משטח המגרש - מעל או מתחת לכניסה הקובעת לבנין	10%	בקומות מרתף : 100% מהמגרש מוכפל במס' קומות החניה	חניון ציבורי

\* שטחי המסחר ימוקמו בשתי הקומות הראשונות מעל פני הקרקע.

**מאשרת**

הועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב הרצליה

יוזמי הונכנית

יצחק פרוינד  
יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ

עורך התכנית

הועדה המקומית לבניה ותכנון-מרחב הרצליה
תכנית בנין ערים מס. 1900/1900
העברה ל- .....
התכנית הומלצה ע"י ר.ב.ע. המקומית האין וליה
ישיבת משנה/מליאה מס. 706 מיום 11.00.03
התכנית תוקנה בהתאם להחלטת הועדה הארצית
המחזורי שיבתה מס. 21.01.03 מיום .....
מזכיר .....
הועדה המקומית לבניה ותכנון מרחב הרצליה

מנהל העיר והרצליה

משרד הפנים מחוז תל אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 1900/1900
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 11.00.03 לאשר את התכנית.
שמואל לסקר
יו"ר הועדה המחוזית

28.4.03

מספרנו: 17/ח/מ/33  
תאריך: 25.8.94  
תאריך עידכון להפקדה: 8.2.98  
תאריך עידכון למתן תוקף: 3.7.03