

14.4.97

מוקדמת מס' 6

מרחב תכנון מקומי - הרצליה

מס' 4526 י.פ. יום 29.5.97

תכנית מתאר מס' הר/ 1943.
שינוי לתכנית מתאר מס' הר - 253 א'

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' הר/ 1943. שינוי לתכנית מתאר מס' הר - 253 א'.
2. תחולת התכנית: תכנית זו תחול בגבולות השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה (להלן - ה"תשריט").
3. מסמכי התכנית:
 - א. תקנון בן 8 עמודים.
 - ב. תשריט המצורף לתכנית זו והערות בקנה מידה: 1:1250 לתכנית סביבה, 500:1 לתכנית מצב קיים 500:1 לתכנית מצב מוצע
 - ג. נספח בינוי הכולל תכנית קומה טיפוסית עקרונית ו-2 חזיתות עקרוניות בקני"מ 1:200. נספח תנועה וחניה. כל אלה ביחד מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
4. מקום התכנית: מחוז: תל-אביב. עיר: הרצליה. רחובות: המנופים, הסדנאות. גוש: 6592. חלקה: 38.
5. שטח התכנית: 2,005 מ"ר.
6. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה מרחב הרצליה.
7. בעלי הקרקע: חברת מגרש 15 א בגוש 6592 בע"מ בחכירה ממנהל מקרקעי ישראל.
8. מגיש התכנית: חברת מגרש 15 א בגוש 6592 בע"מ.
9. עורך התכנית: אדריכל ירון גרנות - מס' רשיון 27744.
10. מודד מוסמך: סיני גורדון - מס' רשיון 408.

11. מטרת התכנית:

- א. שינוי יעודי שטחים מאיזור תעשייה לאיזור תעשייה מיוחד. שינוי יעוד משטח לאזור תעשייה לדרך. שינוי יעוד משטח לאיזור תעשייה לשטח פרטי פתוח.
- ב. קביעת הוראות בדבר זכויות בנייה של % 160 שטחים עיקריים וכ - % 320 שטחי שרות משטח המגרש לאיזור תעשייה מיוחד הכולל: מסחר ומשרדים, כמפורט בתכנית, בבנין בגובה 3 קומות מעל קומת קרקע, ומעליהן מבני עזר על הגג מעל שלושה מרתפים לחניה ואחסנה שה"כ גובה הבנין לא יעלה על 21.0 מטר מעל מפלס הכניסה.
- ג. קביעת הוראות בדבר מתן היתרי בניה.
- ד. קביעת הוראות בדבר רשימת תכליות ושימושים.
- ה. קביעת הוראות בדבר פרטי הבנוי.
- ו. קביעת הוראות בדבר חניות, כניסות ויציאות.
- ז. קביעת הוראות בדבר נקיטת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום הסביבה.
- ח. קביעת הנחיות לגימור מבנים ופיתוח שטח.
- ט. קביעת מועד לביצוע התכנית.

12. הוראות בדבר שטחי הבניה המותרים:

12.1 שטחי הבניה המותרים בתחום התכנית יהיו כמפורט בטבלה להלן:

מצב מוצע						מצב קיים				
סה"כ שטחים למטרות שירות 320%	סה"כ שטחים עיקריים % בניה	מס' קומות	ייעוד	שטח המגרש	מגרש	גוש	ייעוד	שטח המגרש	חלקה	גוש
מתחת הקרקע	מעל הקרקע									
		3 מעל קומת קרקע + קומת מבני עזר על הגג מעל 3 מרתפים לחניה ואיחסון.	אזור תעשייה מיוחד	1,613 מ"ר	1	6,592	שטח לתעשייה	2005 מ"ר	38	6,592
			שפ"פ	175	3	6,592				
5,121 מ"ר	600 מ"ר	160% 2,861 מ"ר		1,788 מ"מ			סה"כ			
			דרך	217	2	6,592				
סה"כ שטח התכנית 2,005 מ"ר						סה"כ שטח התכנית 2,005 מ"ר				

12.2 שטחי שירות כוללים 3 קומות מרתפים לחניה ואיחסון וכן ממ"קים וחדרי מדרגות.

12.3 חלוקת השטחים העיקריים תהיה עד 572 מ"ר למסחר ושאר השטח ייועד לאיזור תעשייה מיוחד (עפ"י הפירוט בסעיף 13).

12.4 השטחים במרתפים יהיו עד 357 מ"ר למחסנים ושאר השטח ייועד לחניה.

- 12.5 על מגרש מספר 1 ניתן לבנות מבנה בן 3 קומות מעל קומת קרקע וכל זאת מעל 3 מרתפים לחניה ואחסנה, ושגובה הגג העליון של המבנה לא יעלה על 18.0 מ', ושמעליו חדרי מכונות, מדרגות, מאגר מים ומבני עזר שגובה תקרתם לא יעלה על 3.0 מ' מעל מפלס התקרה האחרונה. סך כל השטחים העיקריים של כל אחת מהקומות העל קרקעיות השונות לא יעלה על 40% משטח המגרש כולל השפ"פ, בנוסף יותרו שטחים למטרות שירות עפ"י טבלת השטחים המצורפת. אחסנה תותר רק במרתף העליון ובתנאי שהאחסנה משרתת את השטחים למטרות עיקריות שבבנין.
- 12.6 בקומת הקרקע בלבד יותר שימוש למסחר כאמור בסעיף 12 להלן.
- 12.7 קוי בנין:
קוי הבנין לחזיתות 5.0 מ'
לצדדים 4.0 מ'
- 12.8 בשטח המסווג בתשריט כשפ"פ תרשם זיקת הנאה למעבר לציבור.

13. רשימת תכליות ושימושים:

- 13.1 התכליות המותרות על מגרש מוצע מס' 1 - איזור תעשייה מיוחד:
- א. תעשיות עתירות מדע מכל הסוגים ותעשיות אלקטרוניקה וחשמל לסוגיהן, כולל אולמות לתעשייה, מעבדות ומשרדים הקשורים לאותה תעשייה.
- ב. משרדים הקשורים למתן שירותים למפעלים ולחברות אשר יפעלו במבנה.
- ג. מסחר (לפי סעיף 11 ג' לעיל), בשטח שלא יעלה על 40% מהשטח העיקרי. התכליות המסחריות המותרות: מסחר קמעונאי, אולמות תצוגה הקשורים בפעילויות התעשיות במתחם, בתי אוכל, שרותי דואר ובנק.
- ד. בגג מותר להשתמש למתקני ספורט ובריאות לעובדי המפעלים בבנין בלבד, ובניה של מבני עזר לצורך כך, בתנאי שסה"כ השטחים העיקריים לא יעלו על 5% מסה"כ שטח הקומה. שטחים עיקריים אלה יהיו חלק משטחי הבניה שנקבעו בתכנית זו. גובהם המירבי של מבני עזר אלה לא יעלה על הגובה הרשום בסעיף 12.5.
- ה. המרתפים ישמשו לחניה, לפריקה וטעינה (עם כניסה בתחום המגרש במפלס הקרקע), לאחסנה כמפורט בטבלת זכויות הבניה, למתקנים הנדסיים, חדרי מכונות ומקלטים.

- 13.2 התכליות המותרות במגרש מסי 2: - שטח פרטי פתוח:
א. שימושים - ב.ש.פ.פ. יותרו שימושים לגינון ונוי, שטחים מרוצפים, פינות ישיבה, דרכי גישה, וחניונים תת-קרקעיים.
ב.ש.פ.פ. תינתן זכות מעבר לציבור, כמסומן בתשריט ותרשם זיקת הנאה בפנקס המקרקעין.
- 13.3 תכליות שאינן מותרות באיזור תעשייה מיוחד:
תחנות כח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה 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.
14. הוראות בדבר הוצאת היתרי בניה:
- 14.1 חשמל וטלפון: הקוים וחיבורם לבנין יהיו תת-קרקעיים.
- 14.2 צנרת: כל צנרת תהיה סמוייה פרט למקרה שהצנרת תשמש כאלמנט דקורטיבי, בכפוף לאישור הועדה המקומית.
- 14.3 גדרות: יבנו בהתאם לאישור מהנדס העיר.
- 14.4 פיתוח: לא ינתן היתר בניה לפני הגשת תכנית פיתוח ופרטי עיצוב ארכיטקטוני למגרש כולו והבטחת ביצועה. התכנית תובא לאישור הועדה המקומית.
- 14.5 תחנת טרנספורמציה: תותר הקמתה של תחנת טרנספורמציה לשימוש הבניין בלבד, במסגרת קווי הבנין, הכל במידות עפ"י דרישות הח"י.
15. יחס התכנית לתכנית הראשית:
על תכנית זו תחולנה תקנות תכנית מתאר מסי הר/253 א' על כל תיקוניה (להלן "התכנית הראשית"). במידה ויש ניגוד בין הוראות תכנית זו לבין הוראות התכנית הראשית, תכרענה הוראות תכנית זו.
16. הוראות בדבר גביית הוצאות:
הוצאות תכנית זו לרבות הוצאות עריכתה, תחולנה על חברת מגרש 15 א בגוש 6592 בע"מ.
17. הוראות בדבר חניה, תנועה, יציאה וכניסה:
החניה תהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת מתן היתר בניה ועפ"י השימושים השונים המפורטים בתכנית, או עפ"י דרישות הועדה המקומית - עפ"י הגבוה מבין שניהם.

18. הוראות בדבר איכות הסביבה:

18.1 בקשה להיתר בניה תכלול נתונים (בנוסף לאלה המפורטים בתקנה 16 לתקנות התכנון והבניה - מתן היתר בניה ותנאיו התשי"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 עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב הציבורית.
- (3) פסולת - דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליך הייצור והשרותים הנלווים לרבות אחסונה וסילוקה והמתקנים לטיפול בתחום שטח המפעל.
- (4) רעש - ציון מקורות רעש אפשריים מהפעילות במפעל כמו: תהליך הייצור, שירותים נלווים, ותנועת כלי רכב והאמצעים להפחתת הרעש, במידה ויהיה צורך, כך שלא תהיה חריגה מהתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התשי"ן - 1990.
- (5) זיהום אויר - אמצעים למניעת זיהום אויר במפעל שהפעילות בו עלולה לגרום לזיהום אויר. בכלל זה הטיפול בסוגים וברמות מזהמי אויר שמקורם בתהליך הייצור.
- (6) חמרים רעילים ומסוכנים - דרכי הטיפול בחומרים מסוכנים ורעילים בתחום המפעל בהתאם לסוגים ולכמויות, תנאי איחסונם, האמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה ודרכי סילוקם בהתאם לקביעת הרשויות המוסמכות מעת לעת.
- (7) פיתוח השטח - הסדרת השטחים לאכסון פתוח, גינון בתחום המפעל, בחזיתו וגבולותיו, חומרי בניה, גידור, שילוט ותאורה.

לא יותר שימוש למפעל תעשייתי שכתוצאה מהליך הייצור בו נדרש מתקן לטיפול קדם בשפכים תעשייתיים אלא אם כן הוקם מתקן כזה בתוך שטח המפעל.

18.2 רשאית הועדה המקומית, לאחר בדיקת ההיתר בתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה לכלול הוראות הנובעות מתוצאות הבדיקה, כחלק מהתנאים בהיתר הבניה.

18.3 לא יאושר שימוש תעשיתי למפעל אלא אם ינקוט בכל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש בקרקע יעמוד בהוראות דיני איכות הסביבה ובכללם:

א - החוק למניעת מפגעים
ב - תוספת (סעיף 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שופכי תעשיה למערכת ביוב) התשמ"א - 1981.

19. הוראות בדבר שלבי ביצוע:

תכנית זו תבוצע תוך 4 שנים מיום אישורה.

20. ח ת י מ ו ת

א. חתימת יוזם התכנית
עיריית הרצליה

ב. חתימת בעלי הקרקע:
מגרש 15 א' בגוש 6592 בע"מ
חברת מגרש 15 א' בגוש 6592 בע"מ
בחכירה ממנהל מקרקעי ישראל

ג. חתימת מגיש התכנית:
מגרש 15 א' בגוש 6592 בע"מ
חברת מגרש 15 א' בגוש 6592 בע"מ
בחכירה ממנהל מקרקעי ישראל

ד. חתימת עורך התכנית:
י.י. גרנות אדריכלים בע"מ
אדריכל ירון גרנות

ה. חתימת מודד מוסמך
סיני גורדון

28/10/96

21. תאריך:

1943 | תש"ג
 14.10.96 500
 220
 א.ד. 500.1 קשיחה - יסא
 14.10.96
 א.ד. | א.ד.

1943 | תש"ג
 6.3.97
 (1) 108 סעיף

הודעה על המקדת הננית מס' 1973/תש"ג
 פורסמה בעתון ... 2.12.96
 ובערוץ ... 2.12.96
 וב"חן ניהולי ... 2.12.96

משרד הפנים מחוז הליאביב
 חוק הזכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור הכנית מס. 1942
 התכנית מאושרת מכח
 סעיף 108 (ג) לחוק
 שמואל לסקר
 יו"ר הוועדה המחוזית

20.4.97