

24.2.97

מוקדמת מס' 7

**מרחב תכנון מקומי הרצליה**  
**תכנית מתאר מס' הר/1825**

**שינוי לתכנית מתאר מס' הר/297**  
**ושינוי לתכנית מתאר מס' הר/2253**

1. שם התכנית:  
תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' הר/1825 שינוי לתכנית מתאר מס' הר/297 שנוי 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:  
התשריט המצורף לתכנית זו והערוד בקנה מידה 1:2500 - "מצב קיים ותרשים סביבה", ובקנה מידה 1:250 "מצב מוצע", חתך עקרוני, ונספח תנועה וחניה, מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
4. מקום התכנית:  
מחוז: תל-אביב.  
עיר: הרצליה.  
חוב: הסדנאות.  
גוש: 6592.  
חלקה: 92 (לשעבר 35/1)
5. שטח התכנית:  
3123 מ"ר.
6. יזום התכנית:  
הועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב הרצליה.
7. בעלי הקרקע:  
נחשתן, חברה להשקעות בע"מ.
8. מתכנן:  
צ. מוססקו, אדריכל ומתכנן ערים בע"מ רח' נורדאו 43 הרצליה טל' 09-9583798 מ.ר. 7984.
9. מטרת התכנית:  
א. שינוי יעוד השטח מאזור תעשיה לאזור תעשיה מיוחד.  
ב. קביעת הוראות בדבר זכויות בניה: 145.3% לתעשיות עתירות ידע, 20.8% מסחר, ובסה"כ 166.1% בחלוקה הבאה:  
4372 מר' לתעשיה עתירת ידע לשטחים עיקריים  
624.8 מר' למסחר לשטחים עיקריים.  
2250 מר' שטחי שירות מעל הקרקע.  
6230 מר' שטחי שירות מתחת לקרקע.  
(4679 מ"ר לחניה, 1551 מ"ר לאחסנה)  
גובה הבנין 4 קומות מעל 2 קומות מרתפים.  
ג. קביעת הוראות בדבר מתן היתרי בניה.  
ד. קביעת הוראות בדבר רשימת חכליות ושימושים.  
ה. קביעת הוראות בדבר איכות הסביבה.  
ו. קביעת מועד לביצוע התכנית.

10. הוראות בדבר זכויות בניה:

א. הועדה המקומית מוסמכת להוציא היתרי בניה עפ"י טבלת זכויות הבניה כמסומן בתשריט.

ב. טבלת שטחים וזכויות בניה:

מצב קיים

גוש	חלקה	שטח (מ"ר)	יעוד	זכויות בניה
6592	92 (35/1)	3123	אזור התעשייה	120%

מצב מוצע

גוש	מס' חלקה	שטח מ"ר ברוטו	יעוד	הפקעות לדרך מ"ר	שטח מ"ר נטו	זכויות בניה				
						שטחים עיקריים		חלקי שירות		
						מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	
6592	92 (35/1)	3123	תעשייה עתירת ידע	115.0	3008	-	4372 מ"ר	145.3	חניה מ"ר 4679 אחסנה מ"ר 1551	2250 מ"ר
			מסחר	מ"ר		-	624.8 מ"ר	20.8		
										8480
	סה"כ						4996.8	166.1		

(1) בחישוב שטחי השרות יכללו שטחי גרעין ונדרגות, מבואות כניסה שטחי מעבר ומילוט שרוחבם עולה על 1.5 מ', מעברים באזורי שרות, מחסנים, אזורי חניה וגישה, מערכות טכניות ומתקני שרות (כמפורט בתקנות התכנון והבניה) פירי שרות וצנרת, מרתפים מקלטים בתנאי שס"ה חלקי השרות מעל הקרקע לא יעלה על 45% מהשטח העיקרי.

(2) במסגרת שטחי הבניה יהיה ניתן להשתמש לתכליות מסחריות כמתואר ברשימת התכליות להלן, בשטח עיקרי שלא יעלה על 20.8% משטח המגרש, בקומת קרקע בלבד.

(3) שטחי הבניה יחושבו משטח החלקה נטו.

(4) קוי בנין כמסומן בתשריט -  
 קדמי - 7 מ'  
 אחורי - 9 מ'  
 צדדי - 4 מ'

11. טבלת שטחים ונפחי בניה

קומה	יעוד	שטח עיקרי	%	שטחי שירות	סה"כ ברוטו	עובי קומה (מ')	נפח קומה (מ"ק)
מרתף תחתון	חניה אחסנה מדרגות	---	---	3115.0	3115.0	2.80	8722.0
מרתף עליון	חניה אחסנה מדרגות	---	---	3115.0	3115.0	3.60	11214.0
קרקע	תע"י, מסחר	1162.63	38.65%	650.0	1812.63	4.29	7776.18
א'	תע"י	1258.47	41.83%	250.0	1508.47	3.30	4977.95
ב'	תע"י	1326.03	44.08%	250.0	1576.03	3.30	5200.89
ג'	תע"י	1249.67	41.54%	350.0	1599.20	3.30	5277.36
גג	אחסנה מתקנים ומע' טכניות	---	---	750.0	750.0	3.02	2264.00
סה"כ		4996.80	166.1 %	8480.0	13476.33	17.21	45433.38

תע"י: תעשייה עתירת ידע

12. רשימת התכליות

- א. תעשיות עתירות ידע מכל הסוגים, תעשיות אלקטרוניקה וחשמל לסוגיהן כולל אולמות לתעשייה מעבדות ומשרים לתעשייה.
- ב. משרדים הקשורים למתן שרותים למפעל ולחברות אשר יופעלו במבנה.
- ג. תכליות מסחריות כגון: מסעדות ומזנונים מסוגים שונים. חנויות לאספקת צרכי משרד, ריהוט וציוד מסחרי כולל ציוד מתוחכם וכו'.
- חנויות לממכר מזון לסוגיו, חנויות לממכר ביגוד והנעלה, חנויות לאספקת ציוד, כלים, חלפים וכו' הדרושים למפעל תעשייה.
- ד. שרותי בנק, דואר, טלפון ותקשורת.
- ה. יותר להתקין על הגג מבנים לצורך חדרי כושר וספורט לכלל עובדי הבנין ובתנאי שלא יעלה על 5% משטחי הגג. שטחים אלה לא יותרו לשמושים אחרים.
- ו. המרתפים ישמשו לחניה, לפריקה ולטעינה, למתקנים הנדסיים, ולאחסנה.

13. הוראות בדבר הוצאת התרי בניה:

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

ב. צנרת - כל הצנרת תהיה סמויה.

ג. קוי הבנין והצורה הכללית של המבנה יהיו בהתאם למצוין בתשריט.

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

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. 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 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 האזורית. 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 סביב לסביבתו. מקורות רעש יכולים להיות תהליך הייצור, שרותים נלווים ותנועת כלי רכב.

5. זיהום אויר: אמצעי 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 למניעתם.

6. חומרים רעילים: דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי חומרים רעילים בתחום המפעל וכמויותיהם, תנאי אחסונם וסילוקם והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה.

2. מבני תעשייה רב-תכליתית

היתר בניה למבנה תעשייה רב תכליתית יכלול 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 האוורור וסילוק מזהמים מהאוויר של המבנה כולו.
2. רעש: מידה מירבית לרעש שיוקרן אל מחוץ למפעל במונים של דציבל או תח"ד.
3. פסולת מוצקה: כמויות מירביות של פסולת לתקופת זמן (יממה, שבוע, חודש) ואיפיון 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. החיות בדבר הצורך בטיפול ראשוני בשפכים במפעל עצמו.
5. פסולת רעילה: איסור או קביעת התנאים לטיפול ואיסוף פסולת רעילה.

16. הוראות בדבר תנועה וחניה:

מס' מקומות החניה יהיה עפ"י התקנות בדבר מקומות החניה בתוספת של 50% או עפ"י התקנות שיהיו בתוקף בעת הוצאת התר הבניה, עפ"י הגבוה ביניהם.

17. רישום שטחים ציבוריים:

השטחים הציבוריים יופקעו ויירשמו ע"ש העיריה.

18. יחס לתכנית הראשית:

על תכנית זו תחולנה תקנות תכנית המתאר מס' הר/253א' על כל תקנותיה (להלן "התכנית הראשית") בכל מקרה של ניגוד בין הוראות תכנית זו לבין הוראות התכנית הראשית תכרענה הוראות תכנית זו.

19. זמן ביצוע:

10 שנים מיום אישורה הסופי.

חאריך 31.96. חתימות:

יוזם התכניה

בעל הקרקע: **נח נשתן**  
חברה להשקעות בע"מ

צ. מוסקו-אדלר  
רח' נווה צדק 41  
תלפון 09-593798  
הרצליה 46103  
09-571869

החכנון

חבט - 1900

למען המוקדמת לתכנון ובניה

מרחב הרצליה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אשר ותכנית מס' 1825/כ

התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג)

לחוק החל מיס

מזכר הועדה המקומית ק"ר הועדה המקומית

משרד הפנים מתווה הליכי אישור  
חוק והתקנות והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. (מ) 1825

התכנית מאושרת מכח  
סעיף 108 (ג) לחוק

שקראק לסקר

יו"ר ועדת המחוות

1/0  
65.3.93