

506828

מאשרת

חוק התכנון והבניה התשל"ה - 1965

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי הרצליה

מוקדמת מס' 18/2/07

תכנית מפורטת מס' הר/ 2109

המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' הר/ 1900 "אזור התעשייה הרצליה".

תכנית מפורטת מס' הר/2109
 המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' הר/1900 "אזור התעשייה הרצליה".

שם וחלות:

תכנית זאת תקרא תכנית מפורטת מס' הר/2109 המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' הר/1900 "אזור תעשייה הרצליה". (להלן: תכנית זו) והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף (להלן התשריט).

1. מסמכי התכנית:

- א. הוראות התכנית (תקנון) ב- 10 עמודים.
- ב. תשריט ערוך בקנה מידה 1:500 (מסמך 2).
- ג. נספח בינוי ערוך בקנה מידה 1:500, 1:200 (מסמך 3, שלושה גיליונות).
- ד. נספח תנועה וחניה ערוך בקנה מידה 1:500 (מסמך 4, שלושה גיליונות).

2. יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בהן:
 תכנית מתאר הרצליה 253 א' על תיקוניה
 תכנית מתאר מקומית מס' הר/1900 "אזור התעשייה הרצליה".
 בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכניות הנ"ל להוראות תכנית זו ייקבע האמור בתכנית זו.

3. מקום התכנית:

הקרקע הכלולה בתכנית נמצאת באזור התעשייה הרצליה, דרומית מערבית לפינת הרחובות מדינת היהודים ורחוב משכית.

4. שטח התכנית: 7,443 מ"ר.

5. גבולות התכנית:

תכנית זו תחול בגבולות השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף.

6. תחום התכנית:

גוש 6518, חלק מחלקה 267.

7. בעלי הקרקע:

מפעלי חמצן וארגון בע"מ.
 רחוב משכית 12, ת.ד. 2035, אזור תעשייה הרצליה 46120
 טלפון: 09-9559005 פקס: 09-9545593

8. יוזמי התכנית:

מפעלי חמצן וארגון בע"מ.
 רחוב משכית 12, ת.ד. 2035, אזור תעשייה הרצליה 46120
 טלפון: 09-9559005 פקס: 09-9545593

9. עורך התכנית:

א.אלדר אדריכלים בע"מ רחוב היובל 1 חיפה.
 טלפון: 04-8311191 פקס: 04-8311198

10. מטרת התכנית:

- א. קביעת הוראות על מנת לזרז את פינויו המייד של מפעל "חמצן וארגון" מאיזור התעשייה של הרצלייה, מפעל המהווה מטרה וסיכון בטיחותי קשה לסביבה כולה.
- ב. תוספת שטחי בניה עיקריים בהיקף כולל של 7790 מ"ר לצורך הגשמת היעד הנ"ל.
- ג. פיתוח מגרש לתעשייה עתירת ידע משולבת במסחר ומשרדים ושימושים אחרים, לאחר פינוי מפעלי חמצן וארגון.

11. עיקרי התכנית:

- א. קביעת זכויות בניה במתחם ותוספת גובה למבנים.
- ב. קביעת שימושים מעורבים במתחם.
- ג. יעוד שטחים לצורכי ציבור.
- ד. קביעת שלביות לפינוי המפעלים במגרש, להפקעה לצורכי ציבור ולהקמת בניה חדשה.

12. רשימת התכליות:

- 12.1 שטח לתעשייה משולב במסחר ומשרדים:
- א. תעשיות ומלאכות תעשיות ומלאכות שאין בהם מטרדים סביבתיים, (כמפורט בסעיף 30 "הנחיות לקביעת אמצעים למניעת מטרדים וזהום הסביבה" בהוראות תכנית הר/1900) ובכלל זה גם תעשיות עתירות ידע.
 - ב. משרדים
 - ג. פונקציות מעורבות
 - בתי ספר מקצועיים.
 - מרכזי לימוד והדרכה.
 - אולמות כנסים.
 - מעונות יום ופעוטוני יום.
 - מרכזי שירותי בריאות.
 - מכוני כושר וספורט.
 - ד. שימוש מסחרי שימושים מסחריים, ובכלל זה:
 - דואר, מוסדות פיננסיים, בנקים וכדומה.
 - חנויות, חנויות קמעונאיות, אולמות תצוגה.
 - בתי אוכל ומשקה.
 - אולמות אירועים.
 - כל שימוש מסחרי אחר באישור הועדה המקומית.
- 12.2 שטח פרטי פתוח מיוחד:
- א. יותרו שימושים תת קרקעיים כמפורט בסעיף 15א.
 - ב. יותרו מעל רצועת השטח הפרטי פתוח מיוחד שימושים על קרקעיים כמפורט בשטח לתעשייה מעורב במסחר ומשרדים, ובלבד שמעל שטח הרצועה יישאר חלל פנוי בכל רוחבה, ובגובה שאינו פחות מ- 3 קומות בכל חתך נתון וברוחב של 10 מ'.
 - ג. התחום הפנוי ישמש הולכי רגל, לצורכי מעבר ושהות, לפינוי משחק ונוי.
- 12.3 זכות מעבר:
- שטח שבו יובטח מעבר לציבור הולכי הרגל. זכות המעבר תרשם בלשכת רישום המקרקעין.

13. הוראות בניה לתעשייה משולב במסחר ומשרדים:

13.1 תכסית:

תכסית המבנה לא תעלה על 50% משטח המגרש בכל הקומות מעל פני הכניסה הקובעת.

מאשרת

13.2 קווי בניין:

- א. קו בניין עילי יהיה כמפורט בתשריט.
- ב. קו בניין לחניונים תת קרקעיים יהיה בגבולות המגרש, ובמגבלות המצרפיות הבאות:
 - שמירה על רצועת התכנון לרכבת הקלה ברחוב "מדינת היהודים"
 - תכנית תת קרקעית מירבית 90% משטח המגרש לצרכי חלחול.
- ג. בנינים שכתוצאה מהרחבת דרכים עפ"י תכנית זו ימצאו בתחום קווי הבניין, לא יחשבו כבנינים חורגים. כל בניה חדשה או תוספת בניה למבנה קיים, תהיה בהתאם להוראות תכנית זו.

13.3 טבלאות הוראות הבניה:

מצב קיים (לפי הר/1900)								ייעוד	
גובה מרבי מעל מפלס 0.0	שטח בניה מרבי						שטח מגרש		
	מעל מפלס 0.0				מתחת מפלס 0.0				
	שרות		עיקרי		שרות				
קומות	מ'	מ"ר	אחוז	מ"ר	אחוז	אחוז	מ"ר	מסחר	תעשייה
5	25			1456	20%				
				11648	160%				
		+4586.4 1310.4	35% 10%+ משטח הבניה למטרות עיקריות	13104	180%	100%	מהמגרש מוכפל במספר קומות מרתף	7280	סה"כ

מצב מוצע								ייעוד	
גובה מרבי מעל מפלס 0.0	שטח בניה מרבי						שטח מגרש		
	מעל מפלס 0.0				מתחת מפלס 0.0				
	שרות		עיקרי		שרות				
קומות	מ'	מ"ר	מ"ר	מ"ר	אחוז	מ"ר	מסחר	תעשייה	משולב במסחר ומשרדים
15	67 מ' ולפי מגבלת הגובה בסעיף 20			4150					
				16744					
		+7312.9 2089.4 (ב')	20894	32760	90%	מהמגרש מוכפל במספר קומות מרתף	7280	סה"כ	

הערות לטבלת הוראות הבניה:

- א. שטחי המסחר ימוקמו בשתי הקומות הראשונות מעל פני הקרקע. באישור הועדה המקומית ובהתאם לתכנית בינוי למתחם, ניתן יהיה למקם מסחר גם בקומות נוספות.
- ב. באישור הועדה המקומית, תותר תוספת של 2089.4 מ"ר לשטחי שרות לצרכים כגון: קולונדות, מעברים ציבוריים רחבים ושימושים דומים.
- ג. עד 50% משטח קומת מרתף עליונה יכול לשמש לצורכי אחסנה, חדרי מכונות, חדרי טרנספורמציה וכיו"ב.
- ד. גובה המבנים ומספר הקומות לא כולל מתקנים וחדרי מכונות.

14. הוראות בניה לשטח פרטי פתוח מיוחד:

- א. יותרו שימושים תת קרקעיים כמפורט בסעיף 15.
- ב. תותר בניה עד גבול השטח הפרטי פתוח מיוחד.
- ג. יותרו מעל רצועת שטח פרטי פתוח המיוחד שימושים על קרקעיים כמפורט בשטח לתעשייה מעורב במסחר ומשרדים, ובלבד שמעל שטח הרצועה ישאר חלל פנוי בכל רוחבה, ובגובה שאינו פחות מ-3 קומות בכל חתך נתון וברוחב של 10 מ'. תחום פנוי זה ישמש הולכי רגל, לצורכי מעבר ושהות, לפינות משחק ונוי.
- ד. לא תותר הקמת גדרות ויובטח כי פיתוח השטח יעשה ברצף לשטחים הציבוריים הפתוחים הגובלים (מדרום ומצפון).

15. מרתפים:

- א. תותר הקמתן של קומות מרתף. שימושים מותרים- חניה, שטחי פריקה וטעינה, אחסנה, מתקנים טכניים ומקלטים. ניתן יהיה להחליף מיקום שימושים בין קומות המרתף.
- ב. קווי הבניין בקומות המרתף יהיו כמסומן בתשריט.

16. גגות

- א. בניה על גגות תותר לצורך חדרי מכוונות ומתקנים טכניים.
- ב. שטחם של מבני העזר ומתקני הספורט המקורים הינם חלק מסך כל אחוזי הבניה העיקריים שנקבעו בתכנית זו, ולא יעלו על 5% משטח הגג.
- ג. יותר להשתמש בגגות לצורך בריכות שחיה, מתקני בריאות וספורט ומבני עזר לשימושים הנ"ל.

17. תנועה וחניה:

- א. החניות יהיו בתחומי המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה התשמ"ג 1983) ועדכניהם מעת לעת, לפי התקנים שיהיו תקפים בעת מתן היתר הבניה.
- ב. לא תהיה נגישות ישירה לכלי רכב, מרחוב מדינת היהודים לפרויקט מימדי החניה התפעולית לרבות רמפת הירידה אליה יאפשרו חניה וכניסת משאיות בגובה של לא פחות מ 5 מ'.
- ג. החניון ינוהל כחניון ציבורי, והחניות לא תוצמדנה.

עישוב חזיתות הבניינים:

- א. העיצוב האדריכלי של החזיתות יעשה בהתאם לנספח הבינוי שיאושר ובתאום עם מהנדס העיר. תנאי להיתר בניה יהיה אישור של תכנית עיצוב אדריכלי על ידי מהנדס העיר.

19. איכות הסביבה:

- א. הנחיות לקביעת אמצעים למניעת מטרדים וזהום הסביבה יהיו לפי הוראות תכנית הר/1900 כמפורט בסעיף 30 במלואו.
- ב. בעת התכנון המפורט מומלץ ליזמים לשקול בניה על פי עקרונות "הבניה הירוקה".
- ג. בעת התכנון המפורט יש לבדוק את נושא ההחזרה וההקרנה של אור מזכוכיות הבניין וההשפעה הצפויה על הסביבה.

20. בטיחות טיסה:

- א. התכנית נמצאת בתחום המרחב האווירי של שדה תעופה הרצליה. מעל שטח התכנית יטוּסו מטוסים בגבהים שונים אל שדה התעופה וממנו, בהתאם לנוהלי התפעול של שדה התעופה.
- ב. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה לגובה בגין בטיחות הטיסה המוטלת על שדה תעופה הרצליה וסביבתו.
- ג. הגובה המרבי 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 15 קומות ומעלה ללא אישור מנהל התעופה האזרחית. יש לקבל אישור מנהל התעופה להקמת עגורן באתר הבניה.

21. תנאים למתן היתר בניה:

לא יינתן היתר בניה במתחם אלא לאחר:

- א. אישור תכנית פיתוח למגרש בשלמותו, הכוללת שלבי ביצוע, ע"י הועדה המקומית. תכנית הפיתוח תכלול הנחיות בנושאים הבאים:
 - הוראות לשמירת העצים הנטועים במקום, בעת ביצוע עבודות הפיתוח ובזמן חפירת המרתף- לפי הנחיות המחלקה לפיתוח סביבתי ובתאום עמה.
 - נספח הפיתוח בחפירת המרתפים יתואם עם היחידה לפתוח סביבתי באגף מהנדס העיר.
 - מפלס פני הגינון יהיה מתואם עם מפלס הפיתוח הציבורי הסמוך אליו.
 - פיתוח השטח בתחום המגרש יתואם תכנונית עם השטחים הציבוריים הגובלים.
- ב. בבקשה להיתר על פי הזכויות החדשות, ישמר שטח פנוי לגינון בהיקף שלא יפחת מ- 10% משטח המגרש נטו, ובכלל זה גינון על גג המרתף. מתוך שטח הגינון הנ"ל, יהיו כ- 3% משטח המגרש, גינון בקרקע שלא על גג מרתף.
- ג. תכנית מרתפים תת קרקעיים לא תעלה על 90% משטח המגרש, כדי לענות לצרכי תכנון משמר מי נגר.
- ד. היתר הבניה יהיה בכפוף לאישור משרד הביטחון ומנהל התעופה האזרחית.
- ה. תנאי להיתר בניה יהיה הריסת המבנים כמסומן בתשריט, בתחום הבקשה להיתר.
- ו. תנאי למתן היתר בניה במתחם יהיה הריסה ופינוי של מבני ומתקני המפעל בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה מחוז תל אביב ועם היחידה הסביבתית של עיריית הרצליה:
 - יש לנקוט באמצעי זהירות בעת ריקון ושטיפה (עם גז אינרטי) של מיכלים וקיום שהכילו חמצן דחוס ומונזל, וקווים שהוליכו מימן.
 - יש לפנות את מיכלי האגירה של החמצן באופן שלא ייגרם סיכון לסביבה.
 - במקום בו היה מיכל סולר לגיבוי הגנרטור (בפינה הדרום מערבית של המתחם, או בכל מקום אחר במידה והיה בו אחסון דלקים), יש לפעול לפי נוהל המשרד לאיכות הסביבה לטיפול בקרקע מזוהמת.
- ז. תנאי למתן היתר בניה, יהיה טיפול במוצרי האסבסט לרבות לוחות אסבסט-צמנט, במהלך עבודות הפירוק וההריסה. הטיפול במוצרי האסבסט ייעשה רק לאחר קבלת אישור מהועדה הטכנית לאבק מזיק, בהתאם לתקנות הבטיחות בעבודה (גיהות תעסוקתית ובריאות הציבור והעובדים באבק מזיק) התשמ"ד-1984.
- ח. יש להציג בפני היחידה לאיכות הסביבה תכנית לפינוי הפסולת הנובעת מהריסת המבנים והמתקנים הקיימים במתחם תוך שימת דגש על האפשרויות למיחזור הפסולת. במידה ולא ניתן יהיה למחזר את פסולת הבניין הנובעת מהריסת המבנים והמתקנים, יש להעבירה להטמנה באתרי הטמנה חוקיים.
- ט. יש לסמן את מקום אזור בתי האוכל בתחום המסחר בבקשה להיתר בניה.

יש להגיש נספח המפרט את אופן הטיפול במטרדים ממסעדות: טיפול באוויר (ארובות ומסנני ריחות, ארובות וכו'), טיפול בביוב (מפרידי שומן, התקשרות עם מפני שומן), מקום מיועד לצובר גז תת קרקעי וכו'.

יא. הבקשה להיתר בניה לכל מבנה במתחם תכלול כמות משוערת של הפסולת שתיווצר בבניין, אפשרויות המיחזור, הימצאות מתקנים לפסולת ואופן פינויים.

יב. חומרים מסוכנים: יש לציין האם צפוי שימוש בחומרים מסוכנים או בדלק ומה אופן אחסונם והטיפול בהם.

יג. יש לפנות לנציבות המים להתייעצות בנוגע לשאיבת מים בזמן בניית יסודות הבניין.

יד. יש להראות את מיקום השנאים במבנים אם ישנם, ולציין את גודל השדה האלקטרומגנטי הצפוי בסביבות השנאים. יש לעמוד בדרישות המשרד לאיכות הסביבה בנוגע לרמת הקרינה המותרת משנאים.

טו. לא יינתן היתר בניה ראשון במתחם אלא לאחר:

- אישור הועדה המקומית לתכנית לצורכי רישום אשר תקבע את גבולות המגרשים.
- אישור המודד המחוזי לת.צ.ר הנ"ל והבטחת רישום השטחים המיועדים לצורכי ציבור.
- יוגש נספח ניקוז לכל תחום התכנית בו יפורט אופן שימור מי נגר עילי.

טז. תנאי להיתר בניה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נוף. תכנית זו תכלול את השצ"פ הצפוני לאורך רחוב מדינת היהודים. במסגרת התכנית לעיצוב אדריכלי תינתן העדפה להגדלת המרחב הציבורי הפתוח במפלס הרחוב. היתר הבניה יכלול את השצ"פ האמור.

יז. השלמת תיאום הסדרת הצמתים הסמוכים והכניסות למתחם עם משרד התחבורה.

22. נתיבי תחבורה עירוניים:

- לא תותר הנחת תשתיות ברצועה המיועדת לרכבת הקלה, רח' מדינת היהודים, אלא לאחר תאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה.
- תנאי להיתר בנייה למגרשים הגובלים ברח' מדינת היהודים יהיה תאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה.
- כל עוד ברחוב מדינת היהודים קיים תוואי על פי תמ"א/23/א' סטייה מקו הבנין לרחוב מדינת היהודים תהווה סטייה ניכרת.

23. חשמל:

כל קוי החשמל והתקשורת בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים. לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עילית בשטח התכנית.

24. מעמד מסמכי התכנית:

- נספח הבינוי הינו נספח מנחה. הנחיותיו תהיינה מחייבות רק לגבי:
 - הגובה המרבי באגפים השונים של הפרויקט.
 - החתך האופייני בתחום ולאורך השפ"פ.
- נספח התנועה הינו נספח מנחה. הנחיותיו תהיינה מחייבות רק לגבי:
 - כניסות ויציאות מהמתחם.
 - מיקום פריקה וטעינה תחת מפלס הקרקע.

25. הפקעה ורישום שטחים ציבוריים:

- א. השטחים המיועדים לצורכי ציבור על פי תכנית זו מיועדים להפקעה וירשמו על שם עיריית הרצליה, כשהם פנויים מכל מבנה או חפץ.
- ב. שטח החניה הציבורית תירשם על שם עיריית הרצליה כשטח חניה.
- ג. הפקעות לחניה ציבורית ושטח ציבורי פתוח יבוצעו רק לאחר פינוי המפעל הקיים.
- ד. הפקעת השטח לדרך שלאורך רחוב משכית תבוצע רק לאחר פינוי המפעל.

26. היטל השבחה:

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.

27. שלביות ביצוע התכנית:

- א. במידה ולא יוצא היתר בניה עפ"י תכנית זו עד 5 שנים מיום אישורה של התכנית- לא יינתן היתר בניה לתוספת זכויות הבניה לפי תכנית זו אלא בכפוף לסעיף 36.1 ("שלב הביניים") בתכנית הראשית הר/1900 או ביצוע מטלה תחבורתית אחרת עפ"י חו"ד של משרד התחבורה, באישור הועדה המחוזית
- ב. מועד משוער לביצוע התכנית הינו 7 שנים מיום אישורה.

חתימות:

מ א ש ר ת

חתימות:

בעלי עניין:

בעלי הקרקע:

מפעלי חמצן וארגון בע"מ

מפעלי חמצן וארגון בע"מ

יוזמי התכנית:

מפעלי חמצן וארגון בע"מ

מפעלי חמצן וארגון בע"מ

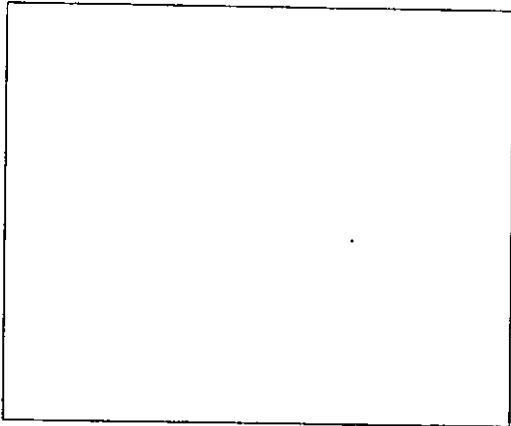
עורכי התכנית:

א.אלדר אדריכלים בע"מ

א. אולדר - אדריכלים בע"מ
חיפה, ת"ד 7013, סל 1-8311191
ת"א 6132, טל 3-6488793

מאשרת

28. חותמות:



הועדה המקומית לבניה ותכנון-מרחב הרצליה
 תכנית בנין ערים מס' 2189/06
 העברה ל- אתר תוכ
 התכנית הומלצה ע"י ו.ב.ע. המקומית
 25.10.06 מיום 369
 ישיבת משנה/מליאה מס' 438
 התכנית תוקנה בהתאם להחלטת הועדה
 27.11.06 מיום 445
 המחוזית בשינוי מס' 5207
 מזכיר יו"ר
 הועדה המקומית לבניה ולתכנון מרחב הרצליה

אודי דיויד סוקט
מהנדס העיר הרצליה

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 2109/06
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 27/11/06 SP/07
 לאשר את התכנית.
 גילה זגרון
 מנהל מעהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

18/2/07

