

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' הר/2145

שם תוכנית: הסדנאות 8

מחוז: תל אביב

מרחב תכנון מקומי: הרצליה

סוג תוכנית: תוכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תוכנית מפורטת

**אישורים**

| מתן תוקף  | הפקדה |
|---|-------|
| <p>הועדה המקומית לבניה ותכנון-מרחב הרצליה<br/>           תכנית בנין ערים מס' 2149<br/>           העברה ל- 11.11.13<br/>           התכנית הומלצה ע"י ו.ב.ע. המקומית<br/>           ישיבת משנה/מליאה מס' 444 מיום 10/10/13<br/>           התכנית הוקנה בהתאם להחלטת הועדה<br/>           המחוזית משיבתה מס' 1111 מיום 10/10/13<br/>           מזכיר יו"ר<br/>           הועדה המחוזית לבניה ולתכנון מרחב הרצליה</p> |       |
| <p>משרד הפנים מחוז תל-אביב<br/>           חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965<br/>           אישור תכנית מס' הר/2145<br/>           הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה<br/>           ביום 10.6.13 לאשר את התכנית<br/>           גילה אוחון<br/>           יו"ר הועדה המחוזית</p>  |       |
|   |       |

12

12

12

12

**דברי הסבר לתוכנית**

מטרת תכנית זו הינה תיקון טעות שנפלה בהיסח הדעת בתכנית הר/1900, אשר מכוחה סומן כביש על גבי בניין חדש (הכולל 5 קומות ו-3 מרתפים).  
הבניין נבנה על פי תכנית הר/1945 אשר אושרה בעת היות תכנית הר/1900 מופקדת ותוך התחשבות מלאה בהוראותיה.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**



# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

|   |  |                              |
|---|--|------------------------------|
| הסדנאות 8   | שם התוכנית   | 1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית |
| הר/2145   | מספר התוכנית   | 1.2 שטח התוכנית              |
| מתן תוקף  | שלב  | 1.3 מהדורות                  |
| 1   | מספר מהדורה בשלב   |                              |
| 14.01.13  | תאריך עדכון המהדורה  |                              |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>תוכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תוכנית מפורטת.</li> </ul>  | סוג התוכנית  | 1.4 סיווג התוכנית            |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>כן</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</li> </ul>       |                              |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>ועדה מחוזית</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</li> </ul>   |                              |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> </ul>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>היתרים או הרשאות</li> </ul>                       |                              |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>סוג איחוד וחלוקה</li> </ul>                       |                              |
| לא  | <ul style="list-style-type: none"> <li>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</li> </ul> |                              |



## 1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הרצליה

קואורדינטה X 675/250  
קואורדינטה Y 181/875

1.5.2 תיאור מקום אזור התעשייה הרצליה

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית הרצליה בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית הרצליה יישוב שכונה

רחוב מספר בית  
הסדנאות 8

## 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6592     | • מוסדר | • חלק מהגוש   | 58,26               |                   |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
| ל"ר      |              |

## 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| ל"ר         |                  |

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

|     |
|-----|
| ל"ר |
|-----|



## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תוכנית מאושרת |
|------------|--------------------|---|---------|--------------------|
| 04.09.2003 | י.פ. 5222          | תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית הר/1900 ימשיכו לחול. במקרה של סתירה תהיינה הוראות תוכנית זו עדיפות.  | שינוי   | הר/1900            |
| 21.06.1998 | י.פ. 4656          | תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית הר/1945 ימשיכו לחול. במקרה של סתירה תהיינה הוראות תוכנית זו עדיפות.  | שינוי   | הר/1945            |
|            |                    | תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות התמ"א. הוראות תוכנית התמ"א תחולנה על תוכנית זו.  | כפיפות  | תמ"א 4/23          |
| 08.06.1961 | י.פ. 852           | תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית הר/253 א ימשיכו לחול. במקרה של סתירה תהיינה הוראות תוכנית זו עדיפות. | שינוי   | הר/253 א           |
| 04.12.2001 | י.פ. 5037          | תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית הר/מק/2000/מע. הוראות תוכנית הר/מק/2000/מע תחולנה על תוכנית זו.                                 | כפיפות  | הר/מק/2000/מע      |
| 02.07.2008 | י.פ. 5833          | תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית הר/1/1900. הוראות תוכנית הר/1/1900 תחולנה על תוכנית זו.   | כפיפות  | הר/1/1900          |

## 1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר   | עורך המסמך                 | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ | תחולה | סוג המסמך      |
|--------------|-------------|----------------------------|-------------------|---------------|-------------|-------|-------|----------------|
|              | ועדה מחוזית | אבנר ישר                   | 14.01.13          | ל"ר           |             | ל"ר   | מחייב | הוראות התוכנית |
|              | ועדה מחוזית | אבנר ישר                   | 01.07.10          | 1             | ל"ר         | 1:500 | מחייב | תשריט התוכנית  |
|              | ועדה מחוזית | ד.ג.ש הנדסה                | 18.10.09          | 1             | ל"ר         | 1:500 | מנחה  | נספח תנועה     |
|              | ועדה מחוזית | ירון יוניצמן, שמאי מקרקעין | 14.01.13          | ל"ר           | 1           | ל"ר   | מנחה  | טבלת הקצאות    |

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

מאושרת

## 1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

### 1.8.1 מניש התוכנית

| גוש / חלקה (י) | דוא"ל | פקס        | סלולרי | טלפון      | כתובת             | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית   | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|----------------|-------|------------|--------|------------|-------------------|-----------|-----------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|
|                |       | 03-6488774 |        | 03-6488777 | ראול ולנברג 4 ת"א | 51-106708 | אס. גי. אס חברה לבניין בע"מ |            |           |                |              |

### 1.8.2 יזם בפועל

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|-------|-----|--------|-------|-------|-----------|---------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|
|       |     |        |       |       |           |                           |            |           |                |              |

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון     | כתובת                         | מס' תאגיד   | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | העלם (חלקה 26)  |
|-------|-----|--------|-----------|-------------------------------|-------------|---------------------------|-----------|----------------|--------------|-----------------|
|       |     |        | 09-501172 | הסדנאות 8, אוה"ת הרצליה 46728 | 51-019077-0 | אמצור בע"מ                |           |                |              | בעלים (חלקה 58) |
|       |     |        | 09-501172 | הסדנאות 8, אוה"ת הרצליה 46728 | 51-019077-0 | אמצור בע"מ                |           |                |              | בעלים (חלקה 58) |

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| דוא"ל             | פקס        | סלולרי | טלפון      | כתובת                  | מס' תאגיד  | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|-------------------|------------|--------|------------|------------------------|------------|---------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|
| mail@a-yashar.com | 03-6209633 |        | 03-6203220 | טורנירובסקי 18 תל אביב | 51-5173065 | י.א. ישר אדריכלים         | 39815      | 5408871   | אבנר ישר       | אדריכל       |
|                   | 03-9623818 |        | 03-9683817 | לורב 17 ראשון לציון    |            | ע.ד.י מדידות              | 408        | 03024866  | יעקב עזרא      | מודד         |
|                   | 03-7554433 |        | 03-7554444 | בן גוריון 2 רמת גן     |            | ד.ג.ש. הודסה              | 36538      | 54859434  | אבירם אנאי     | מהנדס        |
|                   |            |        | 03-6111888 | החילוץ 6, רמת גן       |            | חברת זוראל נדל"ן בע"מ     | 602        | 023053242 | ירון יוניצמן   | שמאי מוסמך   |



**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

| מונח | הגדרת מונח |
|------|------------|
| ל"ר  |            |

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

שינוי ברוחב הדרך והגדלת מגרש לתעשייה, לצורך התאמה לבניין קיים בהיתר מכח תוכנית הר/1945.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי יעוד מדרך ושטח ציבורי פתוח לתעשייה.
2. שינוי יעוד מדרך לשטח ציבורי פתוח וחנייה תת קרקעית.
3. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
4. קביעת זכויות הבניה.
5. שינוי קווי בניין לשם התאמתם למבנה הקיים מכח תוכנית הר/1945.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית - דונם 13.124

| הערות       | סה"כ מוצע בתוכנית |       | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר  | ערך      | סוג נתון כמותי |
|-------------|-------------------|-------|-------------------------|------------|----------|----------------|
|             | מפורט             | מתארי |                         |            |          |                |
|             |                   |       |                         | לי"ר       | מ"ר      | מגורים         |
|             |                   |       |                         | לי"ר       | מס' יח"ד | מגורים         |
|             |                   |       |                         | לי"ר       | מ"ר      | מיוחד          |
|             |                   |       |                         | לי"ר       | מס' יח"ד | מיוחד          |
|             |                   |       |                         | לי"ר       | מ"ר      | מסחר           |
| יעוד תעשייה | 12.807            |       | 0                       | 12,807 מ"ר | מ"ר      | תעסוקה         |
|             |                   |       |                         | לי"ר       | מ"ר      | מבני ציבור     |
|             |                   |       |                         | לי"ר       | חדרים    | תיירות /       |
|             |                   |       |                         | לי"ר       | מ"ר      | מלונאות        |

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

| יעוד       | תאי שטח | תאי שטח כפופים       |
|------------|---------|----------------------|
| תעשייה     | 100     | איחוד וחלוקה 100-400 |
| שצ"פ       | 200     |                      |
| דרך מאושרת | 300,301 |                      |
| דרך מוצעת  | 400     |                      |

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

## 4 יעודי קרקע ושימושים

|       |  |
|-------|--|
| 4.1   | שם ייעוד: תעשייה   |
| 4.1:1 | שימושים  |
|       | בהתאם להוראות תוכנית הר/1900   |
| 4.1:2 | הוראות   |
|       | בשטח התוכנית יחולו הוראות תכנית הר/1900, למעט ההוראות העומדות בסתירה לתוכנית זו. |

|       |   |
|-------|---|
| 4.2   | שם שצ"פ   |
| 4.2:1 | שימושים   |
|       | שטח ציבורי פתוח משולב בחנייה תת קרקעית- הכל על פי האמור בתוכנית הראשית הר/1900. |
| 4.2:2 | הוראות  |
|       | בהתאם להוראות תוכנית הר/1900.   |

|       |   |
|-------|---|
| 4.3   | דרך   |
| 4.3:1 | שימושים   |
|       | מעבר כלי רכב והולכי רגל, מסעות מדרכות, תשתיות עיליות ותת קרקעיו, ריהוט רחוב ונטיעות, כמפורט בפרק א' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. |
| 4.3:2 | הוראות  |
|       | בהתאם להוראות תוכנית הר/1900 והוראות תוכנית הר/253/א.   |

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

| תעשייה   | יעוד | מס' תא שטח | גודל מגרש מרבי (מ"ר) | שטחי בניה - אחוזים |       | מסל לכניסה הקובעת | מרחק לכניסה הקובעת | מספר קומות | גובה מבנה (מטר) | תכנית משטח תא (שטח %) | צפיפות לדונם (נטו) | מספר יח"ד | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה סה"כ | שטחי בניה |       | מסל לערה מס    | גודל מגרש מרבי (מ"ר) |
|--|------|------------|----------------------|--------------------|-------|-------------------|--------------------|------------|-----------------|-----------------------|--------------------|-----------|-----------------------|----------------|-----------|-------|----------------|----------------------|
|  |      |            |                      | שרות               | עיקרי |                   |                    |            |                 |                       |                    |           |                       |                | שרות      | עיקרי |                |                      |
| תעשייה   |      | 100        | 7115                 | 300%               | 45%   | ראה הערה מס' 1    | ראה הערה מס' 2     | 6          | 25 מ"ס 3        | 50                    | ליק                | ליק       | ליק                   | 46,865         | 300%      | 45%   | ראה הערה מס' 1 | 7115                 |
| <p>1. 20% מהשטח העיקרי הפותר לבניה יכול לשמש למסחר שימוקם בקומת הקרקע בלבד.<br/>                 2. יותר לחקים מרחמים נוספים על מנת להשלים את תכן התניית עמ"י הצורך באישור מהנדס העיר.<br/>                 3. לא מילל מתקנים, חדרי מכוניות ומבני עור על תג וקומת המתחם.</p> |      |            |                      |                    |       |                   |                    |            |                 |                       |                    |           |                       |                |           |       |                |                      |

**מצושרת**

| מצב קיים             |                  |        |     |      |            |                  |           |         |            |      |
|----------------------|------------------|--------|-----|------|------------|------------------|-----------|---------|------------|------|
| שטח ייעוד מוצע (מ"ר) | שטח 1945/מפי לפי |        |     |      |            | שטח 1900/מפי לפי |           |         |            |      |
|                      | שטח              | מס' תא | דרך | שצ"פ | חוכרים     | שם הבעלים הרשום  | שטח (מ"ר) | יעוד    | מס' תא שטח | חלקה |
| 4490                 | 300-301          | 208    | 259 | 208  | אמזור בע"מ | רשות הפיתוח      | 1519      | 300-301 | 58         |      |
| 4490                 | 100              | 453    | 259 | 453  | אמזור בע"מ | רשות הפיתוח      | 7115      | 100     | 26,58      |      |
| 4490                 | 7115             | 7115   | 259 | 661  | אמזור בע"מ | רשות הפיתוח      | 4490      | 200     | 58         |      |

| שטח  | מס' תא  | דרך  | שצ"פ | חוכרים | שם הבעלים הרשום | שטח (מ"ר) | יעוד      | מס' תא שטח | חלקה  |
|------|---------|------|------|--------|-----------------|-----------|-----------|------------|-------|
| 4490 | 300-301 | 208  | 259  | 208    | אמזור בע"מ      | 1519      | דרך       | 300-301    | 58    |
| 4490 | 100     | 453  | 259  | 453    | אמזור בע"מ      | 7115      | תעשייה    | 100        | 26,58 |
| 4490 | 7115    | 7115 | 259  | 661    | אמזור בע"מ      | 4490      | תת קרקעית | 200        | 58    |

עיריית תרצה - אישור בעלות  
 לא נבדק ונכונות  
 מותנה באישור הוועדה המקומית לתכנון

**6. הוראות נוספות**

**6.1 יחס לתוכניות אחרות**

הוראות תוכנית הר/1900 יחולו בתחום תוכנית זו, למעט באותם נושאים שתוכנית זו משנה. במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראות תוכנית הר/1900, יגבר האמור בתוכנית זו.

**6.2 היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**6.3 מרתפים**

|       |   |
|-------|---|
| 6.3.1 | בהתאם לסעיף 22 בתוכנית הר/1900.   |
| 6.3.2 | תותר הוספת קומות מרתף מעבר ל 3 קומות, על מנת לעמוד בתקן החניה. זאת באישור מהנדס העיר. |

**6.4 השמל**

|       |   |
|-------|---|
| 6.4.1 | תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. |
| 6.4.2 | תחנת טרנספורמציה תיבנה, בהתאם לצורך, בתחום קוי הבניין בלבד ו/או בתחום המרתף.            |

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

| מס' שלב | תאור שלב | התנייה |
|---------|----------|--------|
| לייר    |          |        |

**7.2 מימוש התוכנית**

לייר

**8. חתימות**

| תאריך    | חתימה   | שם תאגיד / רשות מקומית                     | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה                 | ז"ס התוכנית      |
|----------|---|--|-----------|--------------------------------|------------------|
| 4.2.13   | <del>א.ס. ג'י. א.ס. חברה לבנין בע"מ</del>                         | א.ס. ג'י. א.ס. חברה לבנין בע"מ<br>51106708 |           | א.ס. ג'י. א.ס. חברה לבנין בע"מ |                  |
| 4.9.13   | <del>אמצור בע"מ</del>   | אמצור בע"מ<br>810190770                    |           |                                | מגיש התוכנית     |
|          | <del>אמצור בע"מ</del>   | אמצור בע"מ<br>510190770                    |           |                                | בעלי עניין בקרקע |
| 9.7.13   | <del>ג'פלי כי סלר אשכנזי נוזכנת מחוז-ראש תחום ממ"י מחוז ת"א</del> | רשות הפיתוח                                |           |                                |                  |
| 30.01.13 | <del>אמצור ישר אורזיפל</del>                                      | י.א. ישר אדריכלים                          | 5408871   | אבנר ישר                       | עורך התכנית      |

לפי התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם צויות התכנון המוסכמות.  
 יצמתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ג'י.א.ס. התכנית או לכל בעל עניין אחר בתכנית כל עוד לא הוקצה היטב ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין מוגימתנו זו באה במישרין להסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות המוסמכת, לפי כל הודעה ועל כל דין. למען הכיר ספק מוצהר בזה יאמר נעשה או ייבצע על ידינו הסכם בגין הייצוא הכלול בתכנית, המחיימתנו על הייצוא או הודא 11 ימים הסכם כאמור, ו/או יונזר על זכויותינו, ו/או על הסכמתנו על שרכש מאיתנו על כל זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח המחזור ועפ"י כל דין שכן התימתנו ניונת אך ורק מנקודת המבט התכנונית.

מנהל מקרקעי ישראל  
 מחוז תל-אביב

תאריך 9.7.13

ג'פלי כי סלר אשכנזי  
 נוזכנת מחוז-ראש תחום  
 ממ"י מחוז ת"א