

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 504-0137620

הר/מק/2260 אזור תעשיה הרצליה - החושלים סדנאות

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי הרצליה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



הועדה המקומית לתכנון ובניה  
מרחב הרצליה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

504-0137620

אזור תכנית מס' הר/מק/2260

התכנית מאושרת מבח סעיף 108 א)

574

לחוק/החל מיום 24/11/16

מזכיר הועדה המקומית

יו"ר הועדה המקומית

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה שימושים מסחריים לכל אורך חזיתות הפרויקט הפונות למפלסי הולכי הרגל, על פי הרצון להחיות את מפלס הרחוב. מגמה זו בעלת חשיבות עירונית על מנת ליצור תנועת הולכי רגל במרחב העירוני. התרומה לציבור הינה המרחב העירוני שמתקבל כתוצאה מתוספת המסחר. לצורך כך מבקשים להגדיל את שטחי המסחר על חשבון שטחי משרדים, על פי סעיף 62א(א)(6) (שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתכנית ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה, בכל יעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ 50%). היזם מעוניין לקדם תכנית בסמכות מקומית ולא ליצור פתרונות זמניים כשימוש חורג. על פי תכנית הר/1900 למגרש זה מותר 180% שטחים עיקריים מתוכם 20% לשימוש מסחרי בלבד. השטח המותר למסחר הינו כ-1,400 מ"ר. התכנית מציעה להגדיל את השימוש במסחר ב 44%, תוספת של 614 מ"ר.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

הר/מק/2260 אזור תעשיה הרצליה - החושלים סדנאות	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
504-0137620	מספר התכנית		
8.354 דונם		שטח התכנית	1.2
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
ועדת התכנון המוסמכת מקומית	להפקיד את התכנית		
62א (א) סעיף קטן 6	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

**1.5 מקום התכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הרצליה  
 קואורדינאטה X 181880  
 קואורדינאטה Y 674060

1.5.2 תיאור מקום אזור התעשייה, ליד כביש החוף.  
 גובל מצפון: חלקות 27-29  
 גובל מדרום: רח' החושלים  
 גובל ממזרח: חלקה 72  
 גובל ממערב: רח' הסדנאות

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

הרצליה - חלק מתחום הרשות

נפה תל אביב

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
הרצליה	הסדנאות	2	

שכונה אזור התעשיה הרצליה פיתוח

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6592	מוסדר	חלק	71	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
04/12/2001		5037		כפיפות	הר/מק/2000/מע'
04/09/2003	4022	5222	תכנית זו משנה רק את המפורט בה, כל יתר הוראות הר/1900 ממשיכות לחול	שינוי	הר/1900
21/07/2008	4000	5833		כפיפות	✓ הר/1900/1
25/10/1990	168	3807		כפיפות	✓ הר/2000/מ
08/06/1961		852		כפיפות	✓ הר/253/א
19/01/1961		0		כפיפות	✓ הר/353



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				משה צור			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500	1		משה צור		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	חוחה	1:500	1	11/08/2015	משה צור	11/08/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1:500	1	08/06/2015	משה צור	08/06/2015		לא

כל מסמכי התכנית 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

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, שכטר ליאת		ברקמן וקסלר בלום ושו"ת	תל אביב- יפו	(1)	1	03-6072224	03-6072220	liats@bwb. co.il
	פרטי	שלמה צפניה		צפניה מקרקעין בע"מ	תל אביב- יפו	קומפרט	3	03-5188570	03-7310517	shlomo@do nna.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרכז עזריאלי 1.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שלמה צפניה		צפניה מקרקעין בע"מ	תל אביב- יפו	קומפרט	3	03-5188570	03-7310517	shlomo@donna.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית הרצליה	הרצליה	בן גוריון	2	09-9591545	09-9591664	
אחר	שכטר ליאת		ברקמן וקסלר בלום ושו"ת	תל אביב- יפו	(1)	1	03-6072224	03-6072220	liats@bwb.co.il

(1) כתובת: מרכז עזריאלי 1.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	משה צור	21141	משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	הירקון	323	03-5450500	03-5450505	office@mz- a.com
מודד	מודד	סיני גורדון	408	סיני גורדון מודדים	הרצליה	רופין	9	09-9588456		gor- mal@inter.ne t.il





## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים והוראות בינוי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתכנית ומבלי להגדיל את השטח הכולל המותר לבניה, בכל שימוש, ביותר מ-50%, לפי סעיף 62א(א)(6) לחוק התכנון באופן כדלקמן:

1. הגדלת שטחים עיקריים למסחר ב- 614 מ"ר, המהווים תוספת של 44% לשטחי המסחר המאושרים על פי תכנית הר/1900, עד ל- 2,067.3 מ"ר.

2. הקטנת שטחים עיקריים למשרדים ב- 689.1 מ"ר, עד ל- 10,336.5 מ"ר.

ב. שינוי שם יעוד הקרקע מאזור תעשייה למסחר ותעסוקה לשם התאמה לנוהל מבאי"ת.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	8.354
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	ממורט	מתארי				
	1,992		+614	1,378	מ"ר	מסחר (מ"ר)
	10,412		-614	11,026	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	701
חניון	702
מסחר ותעסוקה	901

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	701

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשיה	6,155	73.68
דרך מאושרת	728	8.71
שטח לחניון ציבורי מבונה	1,471	17.61
<b>סה"כ</b>	<b>8,354</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	729.37	8.71
חניון	1,474.43	17.61
מסחר ותעסוקה	6,169.95	73.68
<b>סה"כ</b>	<b>8,373.75</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מסחר ותעסוקה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	לפי תכנית הר/1900 - אזור התעשייה הרצליה.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	לפי תכנית הר/1900 - אזור התעשייה הרצליה.
<b>4.2</b>	<b>חניון</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	לפי תכנית הר/1900 - אזור התעשייה הרצליה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	לפי תכנית הר/1900 - אזור התעשייה הרצליה.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש (1) 6155	901	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)		(2)	1992	(1) 6155	901	מסחר	מסחר ותעסוקה
(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)		(2)	10412	(1) 6155	901	משרדים	מסחר ותעסוקה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה ממורטת על הוראה כללית  
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

(1) שטח המגרש לחישוב זכויות בניה 6.891 דונם, לפי תכנית הר/1900.

(2) ללא שינוי מתכנית הר/1900 (35%).

(3) ללא שינוי מתכנית הר/1900.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	א. הגדר/קיר הקיים בשטח הציבורי המסומן להריסה בתשריט מיועד להריסה. הריסת הגדר/קיר תיעשה על ידי מבקש ההיתר, על חשבונו.
<b>6.2</b>	<b>הסדרת שטח/ מקרקעין</b>
	תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת רישום שטחים ציבוריים בתחום התכנים, בלשכת רישום המקרקעין.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

ניתן יהיה להוציא היתרי בניה מכוח תכנית זו בתוך 5 שנים מיום קבלת תוקף לתכנית. במידה ולא הוצאו היתרי בניה בתוך תקופה זו, תבוטל תכנית זו ויחולו על שטח התכנית הוראות תכנית הר/1900 על שינוייה.

**8. חתימות**

<b>מגיש התכנית</b>	<b>שם:</b> שכטר ליאת	<b>סוג:</b> מייצג בא כח	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> ברקמן וקסלר בלום ושו"ת		<b>חתימה:</b>
<b>מגיש התכנית</b>	<b>שם:</b> שלמה צפניה	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> צפניה מקרקעין בע"מ 511671604		<b>חתימה:</b>
<b>יזם</b>	<b>שם:</b> שלמה צפניה	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> צפניה מקרקעין בע"מ 511671604		<b>חתימה:</b>
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b> בבעלות רשות מקומית	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> עיריית הרצליה 1111		<b>חתימה:</b>
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b> שכטר ליאת	<b>סוג:</b> אחר	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> ברקמן וקסלר בלום ושו"ת		<b>חתימה:</b>
<b>עורך התכנית</b>	<b>שם:</b> משה צור	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ 512268988		<b>חתימה:</b>