

509502

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 504-0403865

הר/מק/כ/2375 - הרצליה רח' המנופים - המרת שטח מתעשייה למסחר

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי הרצליה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

מאושרת

אישורים



הועדה המקומית לתכנון ובניה
מרחב הרצליה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אשור תכנית מס' ככ/מק/כ/2375-504-0403865
התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג)
לחוק תחל מיום 17/3/2017

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

הועדה המקומית לתכנון
23-04-2017
נתקבל

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הינה המרת שטח עיקרי של 380 מ"ר בקומת הקרקע משימוש של תעשייה לשימוש מסחר, במבנה המתוכנן במגרש בייעוד תעשייה עפ תכנית מאושרת מס' הר/1900.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

הר/מק/2375 - הרצליה רח' המנופים - המרת שטח מתעשייה למסחר

מספר התכנית 504-0403865

1.2 שטח התכנית 6.545 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 6

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הרצליה
 קואורדינאטה X 182048
 קואורדינאטה Y 674068

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הרצליה - חלק מתחום הרשות: הרצליה

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
הרצליה	המנופים	10	

שכונה אזור התעשייה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6592	מוסדר	חלק	114	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קדמות 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
04/09/2003	4022	5222	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/1900 ממשיכות לחול.	שינוי	הר/1900 ✓
21/07/2008	4000	5833	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/1900/1. הוראות תכנית הר/1900/1 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	הר/1900/1 ✓
25/10/1990	168	3807	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/2000/מ. הוראות תכנית הר/2000/מ תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/2000/מ ✓
19/11/2012	971	6499	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/2000/סג. הוראות תכנית הר/2000/סג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/2000/סג ✓
08/06/1961		852	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/253/א ממשיכות לחול.	שינוי	הר/253/א ✓

1.7 מסמכי התכנית

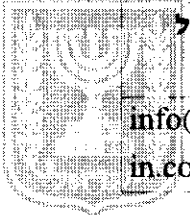
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אורי ברעלי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אורי ברעלי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	04/08/2016	אורי ברעלי	14/08/2016		לא
תנועה	מנחה	1: 200	1	01/05/2016	אבירם אגאי	09/05/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	04/08/2016	אורי ברעלי	14/08/2016		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



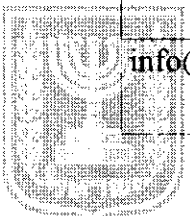
רמט גן
מנחם

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			רוגובין בהרצליה בע"מ	רמת גן	דרך בגין מנחם	11	03-7232354	03-6044291	info@rogov in.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			רוגובין בהרצליה בע"מ	רמת גן	דרך בגין מנחם	11	03-7232354	03-6044291	info@rogovin.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



רמט גן
מנחם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רוגובין בהרצליה בע"מ	רמת גן	דרך בגין מנחם	11	03-7232354	03-6044291	info@rogovin.co.il

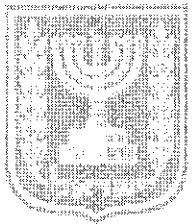
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אורי ברעלי	26563	ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים	רמת גן	תובל	11	03-6123040	03-6123050	blk@blk.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	אבירם אגאי		דגש הנדסה תכנון דרכים ותנועה בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.c o.il
מודד מוסמך	מודד	ירון לזר	700	לזר - ב.י.מדידות הנדסיות בע"מ	נתניה	תל חי		09-8828151		alla@bylazar. co.il



משרד תכנון
ועניין תעשייה 13



משרד תכנון
ועניין תעשייה 13

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

מטרת התכנית הינה המרת 380 מ"ר שטח עיקרי בשימוש תעשייה בקומת הקרקע לשימוש מסחרי, במבנה המתוכנן במגרש בייעוד תעשייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים: המרה של 380 מ"ר שטח עיקרי משימוש תעשייה לשימוש מסחרי, כך שהשטח עבור שימוש מסחרי לא יגדל ביותר מ- 50%, ע"פ סעיף 62 א (א) 6.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	6.545
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
במצב המאושר 20% למסחר	1,689		+380	1,309	מ"ר	מסחר (מ"ר)
במצב המאושר 160% לתעשייה	10,092		-380	10,472	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
שטח פרטי פתוח	21
תעשייה	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה	6,223	95.08
שפ"פ	322	4.92
סה"כ	6,545	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח פרטי פתוח	319.11	4.89
תעשייה	6,204.97	95.11
סה"כ	6,524.09	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה
4.1.1	שימושים
	ע"פ הוראות סעיף 16 בתכנית הר/1900 וסעיף 4 בהוראות תכנית הר/1900 .
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	ע"פ הוראות סעיף 17 בתכנית הר/1900 למעט השינויים הבאים : א) שטח הבניה למטרות עיקריות יהיה : 1,689 מ"ר למסחר ו- 10,092 מ"ר לתעשייה . בסה"כ 180% משטח המגרש .
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	ע"פ הוראות תכנית הר/1900 .
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידו-שמאלי	צידו-ימני	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
										עיקרי	שרות	עיקרי				שרות
5	5	4	4	5	(7)	25 (6)	50	(5) 225	(5) 14726	(4)	(2) 11781	(3) 2945	(1) 6545	2	תעשייה	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת 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 כולל את השפ"פ ששטחו הכולל הוא 322 מ"ר.
- (2) 180% משטח המגרש, מתוכם 1,689 מ"ר למסחר ו- 10,092 מ"ר לתעשייה.
- (3) 45% משטח המגרש.
- (4) 100% מהמגרש מוכפל במסי קומות המרתף, בהתאם להוראה 2/ג/17 בתכנית הר/1900.
- (5) מעל לכניסה הקובעת בלבד.
- (6) לא כולל מתקנים וחדרי מכונות.
- (7) ע"פ סעיף 22 בהוראות תכנית הר/1900.

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

ע"פ סעיף 24 בהוראות תכנית הר/1900.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

א) ע"פ סעיף 26 בהוראות תכנית הר/1900.
ב) רישום תצ"ר בפועל בלשכת רישום המקרקעין.

6.3

מרתפים

ע"פ סעיף 22 בהוראות תכנית הר/1900.

7. ביצוע התכנית

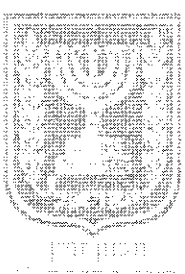
7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך כ- 5 שנים מיום אישורה.



8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רוגובין בהרצליה בע"מ 514641547		
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רוגובין בהרצליה בע"מ 514641547		
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רוגובין בהרצליה בע"מ 514641547		
עורך התכנית	שם:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים 511179467		

