

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 504-0324228

הר/2332 - תוספת זכויות בניה לבניין ברח' משכית 25, אז"ת הרצליה

תל-אביב

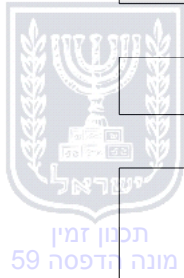
מחוז

מרחב תכנון מקומי הרצליה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

חברת משכיות בע"מ, בעלת החלקה והמבנה הקיים ברחוב משכית 25 בהרצליה פיתוח, מבקשת להוסיף חמש קומות מעבר לחמש הקומות המאושרות ו- 7771 מ"ר עיקרי בנוסף ל- 7105 מ"ר עיקרי המאושרים. סה"כ 14,876 מ"ר שטח עיקרי בעשר קומות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הר/2332 - תוספת זכויות בניה לבניין ברח' משכית 25, אז"ת הרצליה

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

504-0324228

מספר התכנית

5.046 דונם

שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מחוזית

לפי סעיף בחוק  
ל"ר

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	182360
קואורדינאטה Y	674560

### 1.5.2 תיאור מקום

אזור תעשייה הרצליה, בין רחובות משכית וספיר.

### 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	משכית	25	

שכונה אזור תעשייה הרצליה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6420	מוסדר	חלק	55	

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/04/2010	2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5. הוראות תכנית תממ/5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/5
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.	כפיפות	הר/1900/1
08/06/1961		852	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/253/א. הוראות תכנית הר/253/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	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				צפריר גנני			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		צפריר גנני		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	21/02/2018	צפריר גנני	21/02/2018		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	20/02/2018	יורם בש	20/02/2018		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 1000	1	25/01/2016	יעקב מאור	25/01/2016		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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

**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
	פרטי			משכיות בע"מ	תל אביב- יפו	החשמונאי ס (1)	100	09-9583020	09-9583020	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 12439.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			משכיות בע"מ	תל אביב- יפו	החשמונאי ס (1)	100	09-9583020	09-9583020	

(1) כתובת: ת.ד. 12439.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				משכיות בע"מ	תל אביב- יפו	החשמונאים ) (1	100	09-9583020	09-9583020	

(1) כתובת: ת.ד. 12439.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלים ומתכנני ערים	עורך ראשי	צפריר גנני	27109	ב.פלג אדריכלים ומתכנני ערים ) (1997 בע"מ	תל אביב- יפו	המסגר	20	03-6887001	03-6887002	taba@taba.co m
	יועץ	יעקב מאור		ת.ב.ע יעקב מאור	קרית מוצקין	קרית מוצקין	55	04-8753836		ycovmaor@n etvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	סיני גורדון	408	גורדון סיני את מלמזדה ציון	הרצליה	רופין	9	09-9585444	09-9585445	ramram100@ gmail.com
מהנדס תחבורה	מהנדס	יורם בש	000	יורם בש - הנדסה אזרחית כבישים תנועה ותחבורה	גבעתיים	תפוצות ישראל	3	03-7329892		yoram@y- basch.co.il



משרד  
תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 59



משרד  
תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 59



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

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

תוספת של 172% לשטחי הבניה העיקריים המאושרים לתעשייה עתירת ידע.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הוספת 172% לשטחי הבניה העיקריים המותרים לתעשייה עתירת ידע..
- הוספת חמש קומות מלאות על אלו הקיימות בבניין.
- קביעת השימושים המותרים בבניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

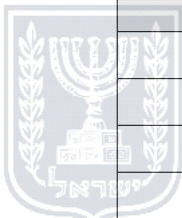
### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	200
תעשייה עתירת ידע	100

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה	4,508.29	89.33
דרך מאושרת	538.37	10.67
סה"כ	5,046.66	100



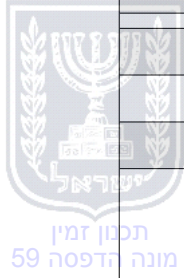
תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	537.81	10.66
תעשייה עתירת ידע	4,508.29	89.34
סה"כ	5,046.09	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>תעשיה עתירת ידע</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מסחר, משרדים, תעשיה עתירת ידע, מלונאות, מרפאות למיניהן וכיוצ"ב.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>א. שימוש למלונאות יהיה כפוף לתכנית הר/1900/1.</p> <p>ב. השימוש המסחרי יהיה יוגבל לקומת הקרקע בלבד.</p> <p>ג. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה- תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה יהיה אישור מהנדס העיר לתכנית עיצוב אדריכלית ולחזיתות לתוספת הבניה המבוקשת.</p>
ב	<p><b>תכנית בינוי</b></p> <p>לשימוש רוכבי האופניים השוהים בבניין יותקנו מקלחות, מלתחות ותאי אחסון בהתאם להנחיות הבאות:</p> <p>1. שטחים אלו יהיו במניין השטחים העיקריים, וייתוספו אליהם עפ"י המבוקש בהיתר בניה לכשיוגש, כלהלן:</p> <p>א. עד 3,500 מ"ר עיקרי: כמות המלתחות לא תפחת ממדור של שלושה תאי מלתחות לנשים ומדור של שלושה תאי מלתחות לגברים.</p> <p>ב. כל תוספת שטח של 5,000 מ"ר עיקרי (מעבר לאמור בסעיף א לעיל) תידרש מלתחה נוספת לכל מדור.</p> <p>2. כל מדור מלתחות יכיל תא הלבשה ושירותים נגיש אחד לפחות. המלתחות יכללו מבואה, תאי שרותים, מקלחות ואת כל האביזרים הנלווים כגון: מראה, כיורים, פחי אשפה, מתלים, מתקן מונו, ליבוש ידיים וכיוצ"ב.</p>
4.2	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	לפי תכנית מאושרת הר/1900.
4.2.2	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת					
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
3	10	48	50 (4)	100 (3)		4508	100	תעשייה עתירת ידע	תעשייה עתירת ידע

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

הערה ברמת הטבלה:

- ניתן יהיה להעביר שטחי בניה עיקריים ושרות אל מתחת לכניסה הקובעת, ובתנאי שיהיו במסגרת שטח הבניה הכולל המאושר. ניתן יהיה להוסיף שטח לחנייה תת קרקעית כנדרש עפ"י צרכי החניה.
- קווי הבניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט ובהתאם לתכנית מאושרת הר/1900. אין למגרש מרווח בניה אחורי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחים עיקריים כוללים 7105 מ"ר מאושרים ותוספת של 7771 מ"ר..
- (2) שטחי שרות כוללים 2486 מ"ר מאושרים ותוספת של 2565 מ"ר.
- (3) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: 100% מוכפל בשלוש קומות המרתף..
- (4) לפי תכנית מאושרת הר/1900.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 עיצוב אדריכלי

עיצוב הקומות הנוספות ובחירת החומרים יהיה זהה לבניין הקיים.

### 6.2 חניה

א. תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה, ובכל מקרה לא יתווספו מקומות חניה מעבר לאלה הקיימים בפועל.

ב. בחניון הקיים בתת הקרקע נמצא כי יתרת מקומות חניה מעבר לתקן. חניות אלה יהיו חניות ציבוריות וינהלו כחניון ציבורי כהגדרתו בחוק ובתקנות.

ג. הוראות בדבר מתקני החניה לרכב דו-גלגלי:

1. מתקני חניה לאופניים:

המתקנים יעמדו בדרישות הנחיות לתכנון וחניה פרק ה' "מתקנים מכניים בחניונים, משרד התחבורה". מתקנים אלו יהיו בתחום המגרש. כל מקום חניה ילווה במתקן המעוגן לרצפת המשטח או לקיר המאפשר חניית אופניים בעמידה או בתלייה ונעילתם במנעול.

2. מקומות חניה לאופנועים:

מקומות חניה לאופנועים ימוקמו וישולבו במפלסים תת הקרקע וילוו בעוגן קשירה המאפשר נעילת האופנוע. מתקנים אלו לא יהוו מכשול להולכי רגל ו/או לאנשים עם מוגבלויות.

### 6.3 תנאים למתן היתרי בניה

אישור מהנדס העיר לתכנית עיצוב אדריכלית וחזיתות לתוספת הבניה המבוקשת.

### 6.4 הנחיות מיוחדות

כל הוראות תכנית מאושרת הר/1900 נשארות בתוקפן, פרט למפורט בתכנית זו.

### 6.5 בטחון ובטיחות

בטיחות טיסה:

תנאי למתן היתר להקמת מתקני עזר לבניה שגובהם עולה על 40 מטר מעל פני הקרקע בתחום התכנית הינו אישור רת"א ובכפוף לעמידה בהנחיות לסימון ולתאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	התכנית תבוצע בשלב אחד

### 7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישור תכנית זו