

הוראות התכנית

תכנית מס' 504-0409334

נאושרת

דן הרצליה אבא אבן 19 הר/מק/2374

מחוז תל-אביב
 מרחב תכנון מקומי הרצליה
 סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ובניה
 מרחב הרצליה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אשור תכנית מס' 504-0409334

התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (א)

לחוק לחל מיום 24/09/2017

מזכיר הועדה המקומית

ידר הנגידה המקומית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה על חלקה הכוללת מגרש בייעוד תעשייה על פי תכנית הר/1900 מאושרת, התכנית מציעה הגדלת השימושים המסחריים בקומת הקרקע של המבנה לכל אורך חזיתות הפונות למפלסי הרחוב והולכי הרגל, במגמה ליצור תנועה וקשר עם הולכי רגל במרחב העירוני. התרומה לציבור הינה המרחב העירוני המתקבל כתוצאה מהגדלת שטחי המסחר.

התכנית מגדילה את שטחי המסחר על חשבון שטחי תעשייה ללא שינוי בסה"כ שטחי בניה מותרים בתכנית, זאת בהתאם לסעיף 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 ולהמנע מפתרונות זמניים דוגמת שימוש חורג. על פי תכנית הר/1900 למגרש זה מותר 180% שטחים עיקריים (כולל הקלה שאושרה בהתאם לסעיף 17ב' בתכנית הר/1900) מתוכם 20% לשימוש מסחרי בלבד. השטח המותר למסחר הינו כ-956.2 מ"ר.

התכנית מציעה להגדיל את שטחי המסחר ב 50%, תוספת של 478 מ"ר על חשבון שטחי התעשייה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית 2374/מק/הר/ אבן 19 הרצליה אבא אבן דן

ומספר התכנית

מספר התכנית 504-0409334

1.2 שטח התכנית 6.075 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 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 9

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

181957 קואורדינאטה X

674530 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אזור התעשייה, ליד כביש החוף.

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	19	שד אבא אבן	הרצליה

שכונה אזור התעשייה הרצליה פיתוח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6420	מוסדר	חלק	81	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
הר/ 1900	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 1900 ממשיכות לחול.	5222	4022	04/09/2003
הר/ 1900 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 1900 / 1. הוראות תכנית הר/ 1900 / 1 תחולנה על תכנית זו.	5833	4000	21/07/2008
הר/ 2000 / מ	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 2000 / מ. הוראות תכנית הר/ 2000 / מ תחולנה על תכנית זו.	3807	168	25/10/1990
הר/ 2000 / סג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 2000 / סג. הוראות תכנית הר/ 2000 / סג תחולנה על תכנית זו.	6499	971	19/11/2012
הר/ 253 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 253 / א. הוראות תכנית הר/ 253 / א תחולנה על תכנית זו.	852		08/06/1961
הר/ מק/ 2000 / מע	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ מק/ 2000 / מע. הוראות תכנית הר/ מק/ 2000 / מע תחולנה על תכנית זו.	5037		04/12/2001

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רוטברד מנדי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע				1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	03/05/2016	רוטברד מנדי	23/03/2016	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	16/05/2017	אבירם אגאי	20/07/2016	1	1: 250	רקע	דרכים תנועה וחניה
לא	מצב מאושר	03/05/2016	רוטברד מנדי	27/03/2016	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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
	פרטי			החברה המאוחדת לתיירות בע"מ	בני ברק	הירש ברוך	14	03-6173333		tamir@unit edtours.co.il

1.8.2 יזם

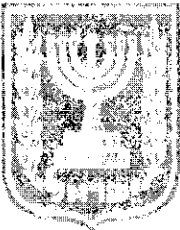
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			החברה המאוחדת לתיירות בע"מ	בני ברק	הירש ברוך	14	03-6173333		tamir@unitedtours.c o.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			החברה המאוחדת לתיירות בע"מ	בני ברק	הירש ברוך	14	03-6173333		tamir@unitedtours.c o.il
אחר	עיריית הרצליה		עיריית הרצליה	הרצליה	בן גוריון	2	09-9591545	09-9591664	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רוטברד מנדי		משה צור אדריכלים ובוני ערים בע	חיפה	דישראלי	54	04-8305100	04-8305105	avivafa@mz- a.com
	מודד	יצחק אברבוך	461	חברת אברבוך י.ת. בע"מ	תל אביב- יפו	דיונגוף	190	03-5235891		averiz@zaha v.net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אבירם אגאי		דגש הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	04-7554444		dgsh@dgsh.c o.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.

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-478 מ"ר, המהווים תוספת של 50% לשטחי המסחר המאושרים על פי תכנית הר / 1900, עד ל-1434.20 מ"ר.

2. הקטנת שטחים עיקריים למשרדים ב-478 מ"ר, עד ל-7171.60 מ"ר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	6.075
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
כולל הקלה שאושרה בהתאם לסעיף 17ב' בתכנית הר/1900	1,434.2		+478	956.2	מ"ר	מסחר (מ"ר)
כולל הקלה שאושרה בהתאם לסעיף 17ב' בתכנית הר/1900	7,171.6		+478.2	6,693.4	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	702,701
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	801
מבנים ומוסדות ציבור	401

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	88	1.45
מבנים ומוסדות ציבור	1,206	19.85
תעשייה	4,781	78.70
סה"כ	6,075	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	86.64	1.42
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4,793.68	78.72
מבנים ומוסדות ציבור	1,208.99	19.85
סה"כ	6,089.3	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים לפי תכנית הר/1900 - אזור התעשייה הרצליה.
4.1.2	הוראות הוראות בינוי לפי תכנית הר/1900 - אזור התעשייה הרצליה.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים לפי תכנית הר/1900 - אזור התעשייה הרצליה.
4.2.2	הוראות
4.3	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.3.1	שימושים לפי תכנית הר/1900 - אזור התעשייה הרצליה.
4.3.2	הוראות הוראות בינוי לפי תכנית הר/1900 - אזור התעשייה הרצליה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	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							
				קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי
(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(2)	1434.2 (1)	4781	801	מסחר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	7171.6 (1)	4781	801	משרדים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)		401		מבנים ומוסדות ציבור

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) כולל הקלה שאושרה בהתאם לסעיף 17 בתכנית הר/1900 תוספת שטח נוסף תהווה סטייה ניכרת.
- (2) ללא שינוי מתכנית הר/1900 (35%).
- (3) ללא שינוי מתכנית הר/1900..

6. הוראות נוספות

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.