

30.3.92
תכנית מוקדמת מס' 3

מרחב תכנון מסומי הרצליה

תכנית מתאר מס' הר/1672 א'
שינוי לתכנית מתאר הר/448 ולתכנית מתאר הר/253 א'

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר הר/1672 (א) שינוי לתכנית מתאר מס' הר/488 ולתכנית מתאר הר/253 א'.
 2. תחולת התכנית: תכנית זו תחול בגבולות השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה (להלן: "התשריט").
 3. תשריט התכנית: התשריט המצורף לתכנית זו והערור בק.מ. 1:500 "מצב קיים" ו"מצב מוצע" מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
 4. פרטי בנוי: פרטי הבנוי כוללים העמדה קוי בנין וגובה הבנין שאר פרטי הבנוי מעידים על מגמת הבנוי בלבד.
 5. מקום התכנית: מחוז: ת"א
עיר: הרצליה
רחובות: רמות-ים, מדינת היהודים, זבולון.
גוש: 6517
חלקות: 158, 159, 160, 161.
 6. שטח התכנית: 6172 מ"ר.
 7. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב הרצליה.
 8. בעלי הקרקע ומגיש: ספיר ומורנו.
 9. עורך התכנית: א. גבריאלי ע. כ"ק - אדריכלים.
 10. מטרת התכנית: א. שנוי יעוד שטחים - מאזור מגורים א' מוגבל לאזור מגורים מיוחד למלון דירות, לשטחים פרטיים פתוחים עם זכות הנאה לצבור, בשטח בניה של 3449 מ"ר בחלוקה ל-56 יחידות דיור בשטח של כ-57 מ"ר כ"א = 3200 מ"ר ושטח מסחרי 249 מ"ר. ב-5 קומות דו מפלסיות מעל קומת כניסה וקומה מפולשת חלקית וכן מרחף לחניה ושירותים.
- ב. הרחבת דרכים קיימות כמסומן בתשריט.
 - ג. הוראות לפתוח ותשתית.
 - ד. קביעת תנאים לבצוע התכנית.
 - ה. קביעת בנוי מנחה, המהווה, מגמת תכנון בלבד, פרט לקוי בנין וגובה הבנין.
 - ו. קביעת הוראות בדבר זכויות בניה.
 - ז. הוראות בדבר רישום שטחים ציבוריים.

11. הוראות בדבר זכויות בניה: הועדה המקומית מוסמכת להוציא היתרי בניה ע"פ טבלת זכויות הבניה הבאות:

מצב קיים						מצב מאושר					
לפי הר/253						לפי תכנית מתאר הר/488					
מס	שטח	היעוד	שטח	יעוד	מס	מס	שטח	היעוד	שטח	מס	חלקה
רשומה	במ"ר		במ"ר		חלק	רשומה	במ"ר		במ"ר	חלקה	בגוש
6517											
158	901	א' מוגבל	901	מגורים א' מוגבל	1	158	901	א' מוגבל	901	מגורים א' מוגבל	1
159	1838	א' מוגבל	1838	מגורים א' מוגבל		159	1838	א' מוגבל	1838	מגורים א' מוגבל	
160	1836	א' מוגבל	1836	מגורים א' מוגבל		160	1836	א' מוגבל	1836	מגורים א' מוגבל	
161	1597	דרך	1597	דרך	2	161	1597	דרך	1597	דרך	
סה"כ	6172		6172			סה"כ	6172		6172		

הזכויות בחלקה מס' 1 ירשמו ע"ש הבעלים הרשומים:

ספיר 45/56 יח' וחנויות למלון ושאר השטח.
מורנו 11/56 יח' וחנויות למלון ושאר השטח.

א. השטחים הבנויים המותרים מחושבים לפי שטח מגרש חלקה מס' 1, 4311 מ"ר כפול 80% המותרים, ואינם כוללים: חדרי מדרגות, מעליות, פירים לצנרת, מקלטים, חדרי מכונות, מחסנים, מתקני אשפה וחניה.

ב. לבנין חמש קומות מגורים דו מפלסיות הכוללות גלריה, גובה קומה דו מפלסית לא יעלה על 5.50 מ' מפני רצפה לרצפה שמעליה.

ג. שטח הגלריה לא יעלה מ-1/3 משטח החדר, ויכלל באחוזי הבניה.

- ד. גובה המבנה לא יעלה על 33.0 מ' מעל גובה 0.00.
- ה. מבואות יכללו באחוזי בניה.
- ו. קומת הכניסה שתכלול את שרתי המלון תהיה פתוחה לצבור.
- ז. החניה בחניון תת קרקעי לפי תקו.
- ח. הבריכה, המתקנים וחדרי המכונות יהיו לפחות 15 מ' מגבולות החלקה. **ביני מקלה תכלול באחוזי הבניה**
- ט. חומרי גימור וצפוי המבנה צמידים בפני קורוזיה של הים, באישור מהנדס העיר.
- י. בשטח פרטי פתוח תהיה זיקת הנאה לצבור ולתשתיות עירוניות ויפותח ויתוחזק ע"י היזם לשביעות רצון מהנדס העיר.
- יא. במקרה של סתירה בין ההוראות לעיל בסעיף זה לבין הבנוי, תקבענה ההוראות דלעיל.
12. שמושים ותכליות: השמושים לחנויות המלון יהיו בית קפה, מזנון, מסעדה, מינימרקט, חנויות למתנות ומזכרות, דברי הלבשה והנעלה, כלי בית, מכון יופי, ומטרות אחרות שתאשר הועדה המקומית ובתנאי שלא תאושר כל מטרה העשויה להוות מטרד כל שהוא.
13. הוראות בדבר הוצאת היתרי בניה:
 - א. פתוח ותשתית - לא ינתנו היתרי בניה לפי בצוע כל עבודות התשתית הדרושות בשטח לשם אכלוסו או לפני הבטחת ביצועו, כולל עבודות תשתית בשטחים המיועדים לצרכי צבור בהתאם לאישור מהנדס הועדה המקומית. עבודות התשתית כוללות ביוב, נקוז, תעול, תאורה, כבישים, מדרכות, גנון, חשמל, צנרת ועבודות תשתית אחרות.
 - ב. הריסה - לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר בצוע הריסה ופנוי של כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט התכנית.
 - ג. חשמל ושלפון - הקווים וחיבורם לבנין יהיו תת קרקעיים.
 - ד. צנרת - כל הצנרת תהיה סמויה.
14. בצוע התכנית: תכנית זו תבוצע תוך חמש שנים מיום אישורה.
15. הוראות בדבר רישום שטחים ציבוריים: כל השטחים המיועדים לדרך ציבורית יופקעו וירשמו בלישכת המקרקעין ע"ש עיריית הרצליה כחוק.

16. חניה :

17. הוראות בדבר

18. יחס לתכנית
הראשית:

19. היטל השבחה:

20. חתימות :

חתימת היצם:

חתימות עורך

חתימות בעלי הקרקע והמגיש:

6.8
27.4.91

תאריך: 23 בספטמבר 1990.