

מרחב תכנון מקומי הרצליה

4333 פרויקט זמין לק"י.פ.
כיום 14.9.95

תכנית מתאר ומפורטת מס' הר' / 1892

שינוי לתכנית מתאר ומפורטת מס' הר' / 1656

1. שם התכנית - תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר ומפורטת הר' / 1892.

2. תחולת התכנית - תכנית זו תחול בגבולות השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה (להלן: - "התשריט").

3. מסמכי התכנית - התכנית כוללת - דפי הוראות בכתב (להלן: - "התקנון") תשריט המצורף לתכנית זו והערוך בקנה מידה 1:5,000 לתרשים סביבה, בקנה מידה 1:1,250 למצב קיים ובקנה מידה 1:500 למצב מוצע, נספח תנועה מספר 01/02-244 של ד.ג.ש הנדסה ונספח א' לחישוב שיטחי שרות והפונקציות הכלולות בו.
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

4. בינוי - תוכנית הבינוי לא תחייב, פרט למספר הבניינים, גובהם, קווי הבניין והמרחקים בין הבניינים.

5. מקום התכנית - מחוז - תל-אביב.
עיר - הרצליה.
רחובות - הנגב, משה.
גוש - 6545.
חלקות - 6, 7, 8, 9, 10, 18.

שטח התכנית - 40,123 מ"ר.

7. בעלי הקרקע ומגישי התכנית - אגודת ישיבת השרון; יצחק קמרן; אדרות השקעות ונכסים בע"מ.
8. יוזם התכנית - הוועדה המקומית לתיכנון ובנייה מרחב הרצליה.
9. עורך התכנית - שושני אדריכלים בע"מ.
10. מטרת התכנית - א. לשנות ייעוד שטח מאזור בניין ציבור לבית אבות לאיזור מגורים מיוחד לשם בניית שכונת מגורים חדשה בת 250 יחידות דיור, בדירות בנות 80-160 מ"ר בבניינים בני 17 קומות ודירות גג. לשנות ייעוד שטח מאזור בנין ציבורי לאזור מגורים מיוחד.
סה"כ שטחים עיקריים: 37,200 מ"ר.
סה"כ שטחי שרות: 26,500 מ"ר.
- ב. לשנות ייעוד שטח מאיזור מגורים מיוחד לש.צ.פ.
- ג. לשנות יעוד ש.צ.פ למגורים מיוחד ולש.פ.פ.
- ד. התוויית וביטול דרכים חדשות ודרכים משולבות והרחבת דרכים קיימות.
- ה. קביעת שטחים פרטיים וציבוריים פתוחים.
- ו. קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים.
- ז. קביעת הוראות בנייה בדבר פיתוח, תשתית, והוראות בדבר בינוי ועיצוב ארכיטקטוני.
- ח. קביעת מועד לביצוע התכנית.

א. באזור מגורים מיוחד מגרשים 1-5 יבנו 250 יחידות דיור בבניינים בני 17 קומות מעל קומת עמודים ודירות גג. שטח דירה ינוע בין 160 - 80 מ"ר כאשר 16% מהדירות, תהיינה בנות 80 מ"ר. במגרש מספר 5 תותר הקמת בריכת שחיה + 500 מ"ר שטח עיקרי ומישני לשרותי בריכה ולבידל קפה. במידה והבריכה תהיה מקורה היא תיכלל באחוזי בניה של שטחים עיקריים.

ב. היתרי בניה עד למחצית מכמות יחידות הדיור שבתחום התכנית - מותנים בביצוע כל המרכיבים הכלולים בתכנית נספח התנועה והחניה, כולל השינויים הנדרשים ברמזור יבנה-סוקולוב-בן גוריון, כפי שיאושרו ע"י משרד התחבורה כנספח לתכנית הר/1892. איכלוס המבנים ומתן תעודת גמר יהיו מותנים בהשלמת הביצוע של תכנית נספח התנועה והחניה. היתרי בניה לתוספת יח"ד (מעל מחצית מסה"כ כמות יחידות הדיור שבתכנית) יהיו מותנים בהגשת ת.ב.ע לוועדה המחוזית להמשך רחוב ארלוזורב מזרחה ועד לקצה גבול השיפוט של הרצליה ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה.

ג. תכליות ושימושים לשטח לבנייני ציבור במגרשים 11,10,8: בית-ספר וכל שימוש אחר בהתאם לתכנית מתאר 253 א' ובאישור הוועדה המקומית.

ד. קווי הבניין - כמסומן בתשריט: קידמי - 5 מ', צידי - 5 מ' ואחורי - 5 מ'. במקומות בהם אין סימון בתשריט יהיו קווי הבניין בהתאם להוראות תכנית מתאר 253 א'. המרווחים בין הבניינים לא יפחתו מ- 20 מ'.

ה. בשטח ציבורי פתוח המסומן 15 יותרו מגרשי חנייה מגוננים, מתקני ספורט, תחנת טרנספורמציה ושימושים נילווים להם.

ו. תכליות ושימושים לשטח לבנייני ציבור המסומן 6 יהיה גן ילדים, מעון ילדים, בית כנסת או כל שימוש אחר בהתאם להוראות תכנית מתאר 253 א' ובאישור הוועדה המקומית.

ז. גובה הבניינים לא יעלה על 69.00 מ' מעל מפלס קומת כניסה.

ח. הוראות בדבר עיצוב ארכיטקטוני וחומרי גמר - כתנאי להוצאת היתרי בנייה יש להגיש תכנית עיצוב ארכיטקטונית הכוללת פרוט חומרי גמר, עיצוב גגות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

ט. ניתן להעביר אחוזי בניה בין מגרש למגרש ללא שינוי בשטח הרצפות הכללי. תותר העברה ושינוי עד 15% ממספר יחידות הדיור ובשטח רצפות ללא הגדלת שטח רצפות מכסימלי המותר וזאת ללא שינוי בגובה הבניינים, בקווי הבנין ובמרווחים בין הבניינים. כל זאת ללא תוספת בסה"כ זכויות בניה וללא הגדלה במספר יחידות הדיור.

י. תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר לרכב ולהולכי רגל בין כל המגרשים. זכות המעבר תירשם בלישכת רישום המקרקעין בעת רישום החלוקה.

יא. רחוב משה ישאר פתוח והסדרי התנועה לגביו יבוצעו רק לאחר סלילת רחוב ירושלים והמשכו לכיוון צומת מורשה או כל הסדר אחר.

12. שטח באיחוד

- וחלוקה מחדש בתכנית זו לאיחוד וחלוקה מחדש כמפורט בתשריט בהסכמת הבעלים ובכפוף לטבלת הקצאות שתוגש בנפרד להפקדה.

13. אחזקת שטחים

משותפים

א. השטחים הפתוחים הפרטיים בתחום התכנית יפותחו ויגוננו ע"י היזמים ועל חשבונם על פי תכנית פיתוח שתהווה חלק מהיתר הבניה.

ב. כל השטחים המשותפים בתחום המגרשים לרבות הרחבות, המעברים, שטחי הגיגון והנופש, מתקני המשחקים והרכוש הכלול ברכוש המשותף יפותחו ע"י היזמים ועל חשבונם על פי תכנית פיתוח, שתהווה חלק מהיתר הבניה.

ג. אחזקת כל השטחים המשותפים דלעיל תבוצע ע"י חברת אחזקה מרכזית אשר תרכז את ניהולו בצורה מירבית באופן שיבטיח שמירתם לתקופה ארוכה. חברת האחזקה תפתח ותנהל את כל השטחים המשותפים בתחום התכנית לרווחתם של תושבי המקום.

ד. תנאי למתן אישורי איכלוס לפרויקט תהווה הקמתה של חברת אחזקה מרכזית אשר תבטיח אחזקתם של כל השטחים המשותפים דלעיל להנחת דעתה של הוועדה המקומית.

14. הוראות פיתוח ותשתית

א. - תכנית לפיתוח שטח - כתנאי להוצאת היתרי בנייה תוגש תכנית פיתוח למתחם כולו שתאושר ע"י המדור לעיצוב סביבתי ומהנדס הוועדה המקומית כולל בניית מבנה לטרנספורמטור, במידה ויידרש ע"י חברת החשמל לישראל.

ב. חשמל, טלפון ומערכות תקשורת - הקווים והחיבורים יהיו תת קרקעיים.

ג. צנרת - כל צנרת תהיה סמוייה.

ד. תשתית - לא ינתנו היתרי בנייה לפני הבטחת ביצוע כל עבודות התשתית הדרושות בשטח התכנית נשוא ההיתר לשם איכלוסו כולל שטחים ציבוריים ושבילים בהתאם לאישור מהנדס הוועדה המקומית.

ה. גדרות - גובה הגדרות לא יעלה על 2 מ'. חומרי הגמר יהיו אחידים בכל שטח התכנית ויתואמו עם מהנדס הוועדה או בהתאם לתכנית לתכנית הפיתוח כפי שיתואם ע"י מהנדס הוועדה.

ו. מקלט -

המיקלוט בהתאם לדרישות הג"א.

ז. מרתף -

עפ"י תכנית הר/2000/מ.

ח. מתקני עזר -

מתקנים כגון: מערכת סולרית, ארובות, מתקני תליית כביסה, מזגנים, מיכלי גז ודלק ישולבו בתיכנון המבנה ויהוו יחידה ארכיטקטונית אחת. מתקני עזר יופיעו במסמכי הגשת היתרי הבנייה ולא יכלל בשטחי הבנייה.

ט. מערכת סולרית -

יינתן פיתרון ארכיטקטוני למשטחי הקליטה במידת הצורך. הדודים ימוקמו בחלל הגג מוסתרים בתוך המבנה.

י. פרגולות -

יהיה בסמכות הוועדה המקומית להתיר הקמת סוכות (פרגולות) בבניינים שיבנו. שטח הפרגולה לא יעלה על 10% משטח הגג הצמוד לחדר היציאה לגגות. שטחי הפרגולה יהוו תוספת לאחוזי הבניה שנקבעו לשטחים עיקריים. גובה הפרגולה המירבי יהיה 220 ס"מ כאשר הגובה נמדד מרצפת הפרגולה ועד לתחתית רוב קורות הפרגולה. קצה הפרגולה תהיה מרוחקת לפחות 120 ס"מ ממעקה הגג. יהיה זה מסמכותה של הוועדה לקבוע אחרת בגלל שיקולים ארכיטקטוניים. יציבות הפרגולה וחיבוריה יהיו באישור מהנדס הוועדה. המרחק בין קורות הפרגולה יהיה לא פחות מאשר 40 ס"מ.

יא. מזגנים -

פיתרון מוצע למיזוג אוויר לכל יח"ד יופיע בתכנית ההגשה להיתר בנייה ויאושר ע"י מהנדס העיר.

יב. אנטנות -

תותקן אנטנה מרכזית אחת לכל בניין או איזור.

י.ג. חנייות -

החנייה בהתאם לתקנות התיכנון והבנייה (התקנות מקומות חנייה תשמ"ג-1983 על עידכוניו) או כל תקן שיהיה תקף בעיריית הרצליה בעת הוצאת היתר בנייה (הגבוה מביניהם). תובטח גישה מסודרת לפריקה וטעינה לשטח למרכז המסחרי. נספח התחבורה באישור משרד התחבורה מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. תקן חניה למגורים לא יפחת מ-2 חניות לדירה בממוצע לכל התכנית, לא כולל חניה לאורך הדרכים.

י.ד. הסדרת צומת בן גוריון-יבנה - כפי שיידרש בסיפא (ראה סעיף 11 ב' לעיל) בכפוף לאישור משרד התחבורה.

טו. הריסה -

היתר הבניה יכלול תנאי לפינוי והריסת המבנים המסומנים להריסה.

15. ביצוע התכנית - התכנית תבוצע בתוך 10 שנים מיום אישורה.

16. רישום שטחים ציבוריים

- כל שטחי הדרכים הכלולים בתכנית וכל השטחים הציבוריים הפתוחים ושטחים לבנייני ציבור יופקעו וירשמו בלישכת רישום המקרקעין על שם עיריית הרצליה ללא תמורה כשהם פנויים מכל שימוש, מבנה או חפץ.

17. היטל השבחה - הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

18. יחס לתכנית הראשית

- על תכנית זו חלות הוראות תכנית מתאר מס' הר/253 א' ו- הר/1656 על כל תיקוניה בנוסף להוראות תכנית זו.
- במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית קודמת כלשהיא התקפה בתחומה תקבענה הוראות תכנית זו.

נספח א' - נספח הישוב שטחי שרות והפונקציות הכלולות:

1. שטחי השרות לבנין אחד בן 62 יחידות דיור כוללים:

(א) מעל הקרקע:

- חניות מקורות - כ- 46 חניות X כ- 25 מ"ר לחניה - כ- 1,150 מ"ר.
- שטחי מרחבים מוגנים דירתיים או קומתיים - 7 מ"ר לדירה X 62 דירות - כ- 434 מ"ר.
- מבואות קומתיים - 18 קומות X כ- 50 מ"ר לקומה - כ- 900 מ"ר.
- קומת עמודים מפולשת - כ- 300 מ"ר.
- מחסנים - עד 6 מ"ר - מחסן לכל דירה - 20 מחסנים ל- 20 דירות מתוך 62 דירות - כ- 120 מ"ר.
- חדרי מכוונות מיזוג אוויר, מעליות, חשמל וכדו' - כ- 371 מ"ר.
- מעברי מילוט עפ"י דרישת הרשויות המוסמכות - כ- 125 מ"ר.
- חדרי מדרגות - 19 קומות X כ- 50 מ"ר לקומה - כ- 950 מ"ר.
- פירי מעלית וצנרת. - כ- 50 מ"ר.

סה"כ : - 4,400 מ"ר.

(ב) מתחת לקרקע:

- חניות מקורות - 62 חניות X כ- 25 מ"ר לחניה - כ- 1,550 מ"ר.
- מבואות קומתיים - 2 קומות X כ- 50 מ"ר לקומה - כ- 100 מ"ר.
- מחסנים - עד 6 מ"ר - מחסן לכל דירה - 42 מחסנים ל- 42 דירות מתוך 62 דירות - כ- 252 מ"ר.
- חדרי מכוונות, מיזוג אוויר, מעלית, חשמל וכדו' - כ- 100 מ"ר.
- מעברי מילוט עפ"י דרישות הרשויות המוסמכות - כ- 50 מ"ר.
- חדרי מדרגות - 2 קומות X כ- 50 מ"ר לקומה - כ- 100 מ"ר.
- פירי מעלית וצנרת. - כ- 48 מ"ר.

סה"כ : - 2,200 מ"ר.

מחסנים:

לכל דירה שטח מחסן של עד 6 מ"ר מעל הקרקע או מתחת לקרקע.

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 5987 - תל-אביב
 חוק התכנון והבניה ותש"ח תשי"ח - 5987

אישור תכנון מס. 1082
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 תש"ש 1975

שמואל אבנר
 יו"ר ועדת התכנון

מועד מתקבל לתכנון
 10.8.95