

5-5163

מקדמת מס'
8-12.03

מאשרת

סמך א': תקנות התוכנית

מרחב תכנון מקומי הרצליה

תוכנית מתאר מס' הר' / 1637

שינוי לתוכנית מתאר מס' הר' / 432

שינוי לתוכנית מתאר מס' הר' / 253 / א'

מאשרת

1. שם התכנית:

תוכנית זו תקרא תוכנית מתאר מס' מס' הר/ 1632
שיוני לתוכנית מתאר מס' הר/ 432 ולתוכנית מתאר מס' הר/ 253 / א.

2. מסמכי התוכנית:

- א. תקנון הכולל 8 דפי הודאות, להלן התקנון.
- ב. תשריט בק.מ. 1:500, להלן התשריט.
- ג. נספח בינוי בק.מ. 1:500.
- ד. נספח תנועה בק.מ. 1:250.

3. המקום:

מחוז: תל אביב
נפה: תל אביב - יפו
עיר: הרצליה
גוש: 6520
חלקה: 41
ממזרח: רחוב נודאן
ממערב: רחוב הסדרון

4. שטח התוכנית:

1605 מ"ר.

5. גבול התוכנית:

גבולות התוכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט המצורף.

6. בעל הקרקע:

מוטי כפיר.
רד"י בני זן 12 תל אביב
טל': 03-6055804

7. יוזם ומגיש התוכנית:

מוטי כפיר
רד"י בני זן 12 תל אביב
טל': 03-6055804

8. שו"ך התוכנית:

שו"ך בר אודיכלים ומתכנני עריץ
רח' אליעזר וינשל 6 רמת גן
טל': 03-5752699, פקס: 7511926

מאושרת

9. מטרות התוכנית:

- 9.1. טיני ייעוד קרקע מאחר מסחר ואזור מגורים בי מיגבל, לאזור מגורים מיוחד, שצ"פ דרך מוצעת.
- 9.2. קביעת הוראות בנייה להקמת בניין בן 15 יחיד. פסי קומות מירבי: מטל למפלס ± 0.00 (מתייחס לכניסה חדרות נרדא): 4. פסי קומות מירבי מחוזת למפלס ± 0.00 (מתייחס לכניסה מרחוב נרדא): 4.
- 9.3. קביעת הוראות להורייט מבנים.

10. תכליות ושימושים:

- 10.1. האזור מגורים מיוחד יתרו השימושים הבאים:
 - מגורים.
 - חנייה.
- 10.2. בשטח ציבורי פתוח יתרו השימושים הבאים:
 - גינה ופיתוח.
 - מדרכות.
 - ריהוט רחוב.
 - שילוס.
 - תשתיות תח - קרקעיות בלבד.
- 10.3. בשטח המיועד לדרך יתרו השימושים הבאים:
 - כבישים, דרך משולבת, פסי ירק.
 - תשתיות תח - קרקעיות בלבד.
 - תחנות לנהגורה ציבורית.
 - ריהוט רחוב.
 - גינה.
 - שילוס.
 - חנייה.

11.2. שני בניין

11.2.א. קווי הבניין העיליים יהיו עפ"י המצוין בותשרים, לרבות לקומות המרתף והגליות מעל פני הקרקע.

11.2.ב. מתחת לפני הקרקע והסופית בכל חתך נתון - יחזו קו בניין ס.

11.3. הנאות עיצוב

11.3.א. חומרי הגמר יהיו מאבן טבעית ומטופחת או חומר זהה באישור מהנדס הטיב.

11.3.ב. כל הצנרת תהיה טמיה.

11.3.ג. דחי שמש, מתקנים לחליית כביסה, יחידות מיזוג אוויר, מתקני אשפה וכדו', ישולחו ויטופחו כחלק מהעיצוב הכולל של הבניין.

11.3.ד. יחזו אנטה מרכזית אהת לתקשורת.

11.3.ה. לא תותר הפניית חלונות ממיד לעבר שטח ציבורי או דרך, אלא אם כן יבוצעו כחלקן הדף נגוד לחזן כפי עפ"י הנאות הג"א.

11.3.ו. לא יחזו חזו יציאה לגג מעבר לגובה ולזכיות הבנייה המפורטים בטבלה במס' 11.1 לעיל.

11.3.ז. שטח קומת המגורים העליונה לא יעלה על 60% משטח התכנית הכוללת של הבניין (מעל קומה זו יותרו מתקנים טכניים בלבד ששטחם הכולל לא יעלה על 50% משטח הקומה העליונה).

11.3.ח. הדרגים הנופיעים בחזן א-א בנוספת הבינו הינם מחייבים. עומק הדירוג המינימלי כפי שמופיע בחזן יהיה לפחות לאורך 80% מהחזית.

11.3.ט. קירות הפיתוח והתמך יהיו מדרגים בהתאם לחזן ג-ג בנוספת הבינו, גובה קיר תמך לא יעלה על 4 מ' (כולל מעקה) מעל פני הקרקע הסופית.

11.4. מדרגים

11.4.א. השימוש המותרים בקומת המרתף הינה: חניה, מתקנים טכניים, מחסנים בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר ליחיד, וחדר כושר בשטח שלא יעלה על 75 מ"ר ויחשב כשטח עיקרי מתוך סך השטחים שבטבלה במס' 11.1 לעיל.

11.4.ב. כל עימוש עיקרי כמפלס שחלקו או כולו מרתף, לרבות חזי כושר וכדו', יהיה במסגרת העשוייה המפורטים בטבלת הזכיות שבמס' 11.1 לעיל.

מאושרת

11.4.1. יזדר הכושר המשותף ידעם כרוש משותף של דיירי הבניין.

12. תנאים להיתר בנייה:

12.1. ביצוע או הבטחת ביצוע התשתיות הדרושות לשם אכלוס השכונה בשטחים הציבוריים (לרבות: בוב, מים, יקת, תאורה, גיזון, חשמל, פדרכות וכי"ב). יהיו תנאי להיתר בנייה ראשון בשטח התוכנית.

12.2. אישור מהנדס העיר לתוכנית בינוי ופיתוח לכל שטח המגרש או המגרשים ונשאי הבקשה יהווה תנאי להיתר בנייה.
והתוכנית תהיה בק"מ שלא יפחתו מ- 1:250 ותכלול בין היתר:

12.2.א. המפתח הבניין או הבניינים על רקע תוכנית מדידה וחלוקה שנוכחה ע"י מודד מוסמך.

12.2.ב. חזיתות הבניין ופרטים עקרוניים של חומרי גמר (לרבות גגות).

12.2.ג. תוכנית חנייה פ"י התקן הנדרש בסעיף 14 להלן.

12.2.ד. תוכנית פיתוח סביבתי הכוללת את תוכנית קומת הקרקע של הבניין והתאמת הפיתוח לתכנון השטחים הציבוריים הגובלים במגרש ואל מגרשי המגורים הסמוכים.

12.2.ה. פתרון עיצובי להסודת דודי שמש, יחידות מדי, כביסה, מתקני אשפה וכדו'.

12.3. הריסה ופינוי של כל הבניינים המסומנים להריסה יהיו תנאי להיתר בנייה.

12.4. פתרון הכיוב יקבע בעת הגשת הבקשה להיתר. באמצעות מסאכה לכיוון רדו נודאו או בגרביטציה לכיוון רחוב המדרון.
אישור מהנדס העיר לפתרון הכיוב המוצע יהווה תנאי להיתר בנייה.

12.5. מעמד מסמכי התוכנית:

12.5.א. נטפח והבינוי יהיו מחייב בכל הנוגע לנוכה הבניין, מספר הקומות וההדאות הדרוה.

פרטי הבינוי האחרים הינם מנחים והועדה המקומית רשאית לשנותם במת אישור הבקשה להיתר.

12.5.ב. מפלס קומות החנייה לא יעלה בכל מקרה מעל המופיע בחתך א-א.

13. שטח ציבורי פתוח:

13.1. בשטח הציבורי הפתוח לא תותר חנייה ולא יותר מעבר וכב מכיוון רחוב נודאו.

13.2. תנאי להיתר בנייה יהא אישור תוכנית לפיתוח השטח והבטחת ביצוע הפיתוח.

מאושרת

- 14. חנייה:
 - 14.1. תקן החנייה במגרש המגורים לא יפחת מ- 2 חניות ליחיד.
 - 14.2. הכניסה לחנייה תהיה מכיוון רחוב המדרון בלבד.
 - 14.3. לא תותר קומת חנייה נלוויה באף חזית של הבניין.
 - 14.4. מקומות החנייה מפני התקן יהיו תנן קרקעיים.
 - 14.5. טיזור מקומות החנייה בגטפוח הביטי ובנספוח התנועה הנו מנחה בלבד.
- 15. תשתיות:
 - 15.1. כל קווי החשמל והתקשורת בשטח התוכנית יהיו תת - קרקעיים.
 - 15.2. לא תותר הקמת חומת מרנספורמציה עילית בשטח התוכנית.
 - 15.3. במידה ותידרש תחנת מרנספורמציה, היא תוקם בתחום קומות המדרג במסגרת קווי הבנייה וחכיות החנייה המפורטים לעיל.
- 16. רישום כספרי המקרקעין:
 - השמחית המיועדת לשמחי ציבור יופקעו וירשמו כחוק על שם עיריית הרצליה בלשכת רישום המקרקעין.
- 17. היטל השבחה:
 - החודה המקומית יחיל ותגבת היטל השבחה כחוק.
- 18. יחס לתוכניות אחרות:
 - כל הוראות תוכנית מתאר הר/ 432 ותוכנית מתאר הר/ 253 / א, תחולנה על תוכנית זו. אולם אם תיווצר סחידה בין הוראות תוכנית זו להוראות התוכנית הויל אוי תקבענה הוראות תוכנית זו.

מאושרת

חתימה:

הועדה המקומית לבניה והכנת תוכנית	
תכנית בנין ערים מס. 1637/03	
העברה ל- 120	
התכנית הומלצה ע"י רב"ד התכנית	
הישבת משנה/מליאה מס. 11701	
התכנית תוקנה גזותאם לתקנות הועדה	
המועצה בית יובתה מס. 731	
מס' 13502	
חיד	
הועדה המקומית לבניה והכנת תוכנית ירושלים	

אוניברסיטה

חתימת ועדה מקומית
מנהלס העיר הרצליה
אדרי' יוניד סוקט

חתימת בעל הקרקע ויוזם התוכנית

עדן בר
אדריכלית מתכננת ערים
03-5762898
11.9.2003
חתימת עורך התוכנית

חתימת ועדה מחוזית

משרד המגורים מחוז תל אביב	
ועד התכנון והבניה תשס"ה 1965	
אישור הכנית מס. 1637/03	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב והרצליה	
בית 13502	
מס' 13502	
חיד	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב והרצליה	

116
Htzl-4812