

5-5024

מוקדמת מס' 11.00
מס' 27

ועדה מקומית הרצליה
מחוז תל-אביב

מאושרת

תכנית בנין ערים מתאר ומפורטת מס' הר/1485

שינוי מס' 1 לשנת 1995 של תכנית הר/253/א על תיקומה

תכנית "מרכז העיר - שיקום רחוב סוקולוב"

תוכן:

1. זיהוי ופרטים
2. מטרת התכנית
3. אזור מסחר ומגורים
4. אזור מיוחד למסחר ומגורים
5. אזור מגורים ג' 2
6. אזור לבניני ציבור
7. שטח ציבורי פתוח
8. מדרחוב
9. שטח מעברים עם זיקת הנאה לציבור
10. שטח לבניה מעל דרך
11. שטחים לאיחוד וחלוקה מחדש
12. רשימת השימושים
13. תכנית בינו ועיצוב
14. מעמד נספח הבינו
15. הוראות מיוחדות
16. הפקעות הריסות ופינויים ורישום שטחים ציבוריים
17. תשתיות
18. תנאים להיתר בניה
19. זמן ביצוע התכנית
20. יחס לתכניות תקפות
21. חתימות

התאריך
מס' 27

1. זיהוי הפרטים1.1 שם התכנית

מרחב תכנון מקומי הרצליה.
 תכנית בנין ערים מתאר ומפורסת מס' הר/1485
 שינוי לתכנית הר/263 א, 492, 1250, 237, א/1452, 1792, 1317, א/1108, 1108, 1257,
 1026, 522, 1230, 533, 812
 תכנית מרכז העיר - שיקום רחוב סוקולוב -
 (להלן - התכנית).

1.2 מסמכי התכנית

- א. תקנון ובו 21 דפי חוראות בכתב (להלן - התקנון)
 ב. תשריט בק.מ. 1:1250 למצב קיים ומצב מוצע וכן תרשימי סביבה (להלן -
 התשריט)
 ג. נספח בינוי בק.מ. 1:500 (להלן - נספח בינוי)

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד ממנה.

1.3 תחולת התכנית

- א. התכנית תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט.

ב. גוש 8531

חלקות:

17, 16, 28, 30, 38, 38, 39, 49-51, 55-60, 67, 78, 79, 97-98,
 113, 114, 122, 182

חלקי חלקות:

31, 32, 33, 145, 163, 181

גוש 8532

חלקות:

11, 29, 32, 37, 56-58, 59, 105, 110-113, 115-119, 132,
 134-136, 147, 185-172, 175, 178, 187, 191-192, 196, 207, 208, 212,
 218, 227, 242, 245, 249, 250, 311

חלקי חלקות:

177, 82, 60

גוש 6533

חלקות:

2, 3, 7, 8, 40, 41, 68, 87, 91, 102-104, 109, 153, 166, 205, 206, 208, 227-229, 247-250, 253, 254

חלקי חלקות:

38, 87, 38

1.4 גבולות התכנית

מצפון: רח' קלישר - רח' הראשונים
 ממזרח: רח' הדר
 מדרום: רח' סירקין - בר אילן
 ממערב: רח' פינסקר

1.5 שטח התכנית

כ- 108.9 דונם.

1.6 בעל הקרקע: עיריית הרצליה, מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.**1.7 יום התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ובנייה, מרחב הרצליה.**1.8 עורך התכנית:**

אדריכל יחיאל קרין
 רח' הפרסה 2, רמת-גן 52425
 טל 03-8736090 פקס 03-8701304

2. מטרת התכנית

2.1 לקבוע הוראות ותנאים שיביאו לפיתוח מרכז העיר הרצליה ושיקום רחוב סוקולוב תוך הדגשת מאפייני המיוחדים של האזור, הסדרת השימושים בו, קביעת תמריצים לתוספות בניה ושיפוץ מבנים קיימים, שיפור מערך התנועה לכלי רכב ולהולכי רגל, שימור ושיקום הצמחייה, הגדלת זכויות הבנייה ל- 198% או 230% שטח עיקרי (בהתאם לפיחט אזורי הבנייה השונים) והגדלת מספר קומות ל- 4 קומות מעל קומה מסחרית; ועד 8 קומות מעל קומה מסחרית במקדים העירוניים.

2.2 א. קביעת תכנית והוראות בניה חדשות ע"י שינוי ייעודי קרקע כמפורט להלן:

מאזור מסחר ומגורים, מאזור מגורים ג', מאזור מגורים ג/2, מכביש קיים, לאזור מיוחד למסחר ומגורים.

מאזור מגורים ג', מאזור מגורים ג/2 ומאזור מגורים ב' לאזור מסחר ומגורים.

מכביש קיים ו ש.צ.פ. למדרחוב.

מכביש קיים לרחוב משולב.

מש.צ.פ. לרחוב.

ב. קביעת חזיתות מסחריות, קולומדות, זכויות מעבר לציבור, ושטחים לבניה מעל דרך.

ג. קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה בהסכמה ושלא בהסכמת בעלים.

ד. קביעת הנחיות להקמת חניונים וחניונים ציבוריים ומיקום כניסות ויציאות לרכב.

ה. קביעת הנחיות אדריכליות לעיצוב המבנים וחזיתותיהם.

ו. קביעת תנאים להיתרי בניה, הוראות בדבר רישום מקרקעין, שלבים ומועדי ביצוע.

2.3 שינוי תכנית הר / 253 א על תיקונה בכפוף לכל אלה, כמפורט בסעיף 19 "יחס לתכנית תקפות".

3. אזור מסחר ומגורים - (צבוע בתשריט בצבע אפור)

3.1 תכליות והיקף הבנייה

א. התכליות והיקף הבנייה המרבי יהיו עפ"י המפורט להלן (באחוזים משטח המגרש):

תכלית	מיקום	שטח עיקרי	שטח שרות	מס. קומות	הערות
מסחר	קומת קרקע בלבד	45%	5%	1	
מגורים	בכל הקומות	163%	30%	4	המרה למשרדים עפ"י הוראות התכנית
סה"כ	מעל מפלס הכניסה	198%	35%	5	
	מרתפי חניה		300%	3	

ניתן ליעד שטח לאחסנה במפלס עליון של מרתפים בשיעור שלא יעלה על 36% מתוך 300% הכול.

ב. תותר המרתם של שטחי מגורים לשימוש למשרדים בתנאים הבאים:

1. פרסום לפי סעיף 149.
 2. מפתח המרה ממגורים למשרדים יהיה 0.9 מ"ר משרדים לכל 1 מ"ר מגורים.
 3. לא יותרו עורב של שימושי משרדים ומגורים במבנה אחד, למעט קומה ראשונה שמעל למסחר.
 4. במבנים קיימים ההמרה תותנה גם בשיפוץ המבנה והתאמתו להוראות התכנית.
- ג. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר העברת שטחים עיקריים אל מתחת לפני הקרקע מבלי להגדיל את סה"כ השטחים העיקריים המותרים עפ"י תוכנית זו אם נוכחה לדעת כי אין בכך משום פגיעה בתפקוד המבנה ורווחת דיריו, ובתנאי שלא תפגע האפשרות להתקין את מספר מקומות החנייה עפ"י תכנית זו.
- ד. תכסית המגרש בבניה חדשה לא תעלה על 70% משטח המגרש נטו, כולל כל השטחים המקורים שעליו.
- ה. על אף האמור בסעיף קטן א' דלעיל, הועדה המקומית רשאית להתיר תוספת לשטחים עיקריים ו/או שטחי שרות במגבלות קווי הבנין וגובה המבנה - כמפורט בהוראות התכנית, במקרים הבאים:
1. תוספת של 20% לשטחים העיקריים עפ"י תכנית זו במגרשים אשר יאוחדו למגרש בניה אחד בדרך של איחוד וחלוקה מחדש ובתנאי של בניה חדשה משותפת.
 2. תוספת של עד 10% לשטחים עיקריים במקרים הבאים:
 - א. במגרשים עם מבנים קיימים אשר מיצו יותר ממחצית זכויות הבנייה המוקנית להם בתכנית זו, ובתנאי שיפוץ המבנה הקיים והתאמתו להוראות התכנית.

- ב. במגרשים אשר כלולים בהם בתשריט שטחים עם זיקת הנאה לציבור, כחגמת מעברים ככרות ורחבות ציבוריות נוסף לשטחי הקולומדה ובתנאי מימוש הבנייה והפיתוח לשביעות רצון מהמס העיר.
- ג. במגרשים אשר הוראות התכנית בהם קובעות דרישה לכניסה משותפת לחניה עם מגרשים סמוכים על פי נספח הבינוי ו/או דרישות הועדה המקומית.

3. ניתן להוסיף שטחי שרות מעבר לאמור בטבלה עבור מעברים ציבוריים, קולומדות, ושטחים עם זיקת הנאה לציבור, בקומת הקרקע בלבד ובהיקף שלא יעלה על 10%.

4. בכל מקרה לא יעלו סה"כ אחוזי הבנייה לשטחים עיקריים מעל לקרקע על 230%.

שימושי המסחר בקומת הקרקע יחזכו במקומות המצוינים בתשריט כחזית מסחרית ו/או חזית המבנה לדרך ולשטחים ציבוריים. ואולם הועדה המקומית רשאית להתיר שימושי מסחר בחלקים אחרים של המגרש וכן להתיר מעברים מקורים או שאינם מקורים להלכי רגל אם נכחה כי שימוש כאמור אינו מהווה מטרד לחייר המבנה וסביבתו.

1. פרט התכליות כאמור בסעיף קטן א' ולעיל יהיה עפ"י רשימת השימושים בסעיף 12 של התכנית.

3.2 צפיפות - מספר יחידות דיור

א. מס' היחידות במגרש יחושב כך ששטח דירה ממוצע יהיה 100 מ"ר שטח עיקרי, ולא יפחת מ- 80 מ"ר עיקרי, הכל במסגרת זכויות הבנייה.

מס' היחידות יקבע ע"פ המנה המתקבלת מחלוקת שטח הבנייה העיקרי למגורים, המותר ע"פ זכויות הבנייה, ב- 100 מ"ר. במידה שהשארת גדולה מ- 0.5, היא תיחשב כיחידת מגורים שלמה.

ב. ניתן יהיה עפ"י החלטת הועדה המקומית ובהליך של פרסום לפי סעיף 149 לאשר שימוש לדירור מוגן בתנאים הבאים:

1. גודל הדירה לא יקטן מ- 80 מ"ר שטחים עיקריים ולא יעלה על 80 מ"ר.
2. תובטח להנחת זעתה של הועדה המקומית בעלות אחת והפעלה כדירור מוגן לכל יחיד במבנה ובתנאי רשום הערת אזהרה בתנאים בספר המקרקעין.
3. תנאי למתן היתר בניה: הקמת חברה לניהול ואחזקה שוטפת, והגדרת פונקציות המדרשות במסגרת הדירור המוגן.

3.3 גובה המבנים, מספר קומות, בניה על גגות

- א. מספר הקומות לא יעלה על 4 קומות מעל קומה מסחרית.
- ב. גובה המבנה לא יעלה על 18 מ'. מעל גובה ציר הדרך הסמוכה למבנה.
- ג. גובה תקרת הקומה המסחרית לא יעלה על 6 מ'. מעל גובה ציר הדרך הסמוכה למבנה.
- ד. במקרה של גג רעפים, עפ"י הנחיות הועדה המקומית, יחשב גובה המבנה עד לבסיס גג הרעפים. קרקוד גג הרעפים לא יעלה על 3 מ' מעל לגובה המבנה. חלל גג הרעפים יחשב במסגרת היקף הבנייה עפ"י הוראות החוק.
- ה. שטח הקומה הרביעית לא יעלה על 60% משטח הקומה שמתחתיה והיא תותנה בנסיגה מקווי הבנין כמפורט בסעיף 3.4/ה (קווי הבנין).
- ו. לא תותרנה יציאות לגג מעבר לגבהים ומספר הקומות המפורט לעיל. בבנינים חדשים בלבד תותר קומה עליונה חלקית בנוסף למינין הקומות המותרות בתנאים הבאים:
 1. הבנייה בקומה זו תיכלל במינין זכויות הבנייה המותרות.
 2. שטח הבנייה הכולל בקומה זו לא יעלה על 50% משטח הקומה שמתחתיה.
 3. כל בנייה בקומה זו, לרבות פרגולות, תהיה בנסיגה של 3 מ' לפחות מן החזית הפונה לרח' סוקולוב.
 4. מתקנים ומערכות טכניות ישולנו באופן אינטגרלי בקומה זו.

3.4 קווי בנין

- א. קווי הבנייה המרביים יהיו:
 - לדרכים - "ס" (כולל שטח לבניה מעל הדרך-קו בניה מחייב לרחוב סוקולוב).
 - לצד - "3" מטר.
 - לאחור - "5" מטר, ובהתאם לרשום בנספח הביטוי.
- 1. הועדה המקומית רשאית להתיר תריגה מקווי הבנייה האמורים במבנים קיימים ועפ"י חזיתות המבנים בפועל, וכן חריגות מקומיות לצרכים קונסטרוקטיביים בלבד.
- 2. בבניה חדשה בחזית רחוב סוקולוב רשאית הועדה מקומית להתיר בניה שלא בקו "ס" (כמסומן בנספח הביטוי) כדי לאפשר הקצאת שטחים לשימוש הציבור.
- ב. על אף האמור לעיל, תותר בניה בקו "ס" לצד בהסכמת בעלי המגרשים הגובלים. ובמקרים בהם קיימת בניה במגרש גובל בקו "ס" ורק לאורך הבנייה הקיימת, וכן כמסומן בנספח הביטוי בתחום של עד 15 מ' מקו המגרש.
 - ג. במגרשים אשר מצוינת בהם חזית מסחרית או קולונדה, רשאית הועדה המקומית לקבוע קו הבנין לחזית זו כמחייב - חזית המבנה תוצמד לפאת המגרש לאורך של לפחות 60% מאורך פאת המגרש.

ד. על אף האמור בסעיף קטן ג' לעיל, הועדה המקומית רשאית להתיר, ואף לחייב, נסיגה חלקית מקו הבנין המחייב, למרחק של 3 מ' מקו המגרש, במפלסים שמעל גובה 8 מ', וזאת כדי להתאים עיצוב החזית לאופי הרחוב המתוכנן.

ה. קומה רביעית תותנה בנסיגה של 3 מ' לפחות מקו זכות הדרך.

ו. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לתחום הבנייה המרבי.

3.5 קולונדות

א. במקומות המצוינים בנספח הבינוי כ"קולונדה", תותנה הבנייה בהקמת קולונדה ברחוב שלא יפחת מ-3 מ' ובגובה שלא יפחת מ-4 מ'.

ב. הועדה המקומית רשאית להתיר או לחייב ממדי קולונדה קטנים מהמפורט לעיל, או אף לפתור מהקמתה בחלקי מבנה מסוימים, אם נדרש כך לשם עיצוב חזית המבנה והתאמתה לאופי הרחוב המתוכנן, ובמקרה של תוספת למבנים קיימים הבנויים באופן שאינו מאפשר הקמת הקולונדה כמפורט בסעיף קטן א' לעיל.

ג. הועדה המקומית רשאית להתנות כל בניה במגרש, או שינוי בשימושים הקיימים בו, בהקמת הקולונדה עפ"י הוראות התכנית והנחיותיה.

ד. בשטח המסומן כקולונדה תרשם זיקת הנאה למעבר לציבור ותותר בו תנועת הולכי רגל.

ה. הועדה המקומית רשאית לחייב הקמת קולונדה ארוכה מהמצוין בנספח הבינוי ועד לגבולות המגרשים הגובלים.

ו. בבניה חדשה לאורך רחוב סוקולוב רשאית הועדה המקומית לחייב הקמת קולונדה בקו "ס" לרחוב או במיקום שונה מקו חזית הבנייה החדש לרחוב, כמצוין בסעיף 3.4 א(2).

3.6 פרגולות

א. תותר הקמת פרגולות (בנוסף לשטחים המפורטים בסעיף היקף הבנייה) במרפסות וגגות ובמפלסים המשמשים למגורים, ובהתאם לתקנות התכנון והבנייה בדבר פרגולות.

ב. הקמת פרגולה תותנה בהתאמה לדרשות אדריכליות לעניין, חומרי בניה, פרטי בניה, גוונים וכו'.

3.7 מרתפים

- א. תותר הקמת מרתפים מתחת למפלס הכניסה ובגבולות המגרש עד לעומק של 3 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת. לא תותר הקמת מרתפים מתחת לשיטח לבניה מעל דרך.
- ב. המרתפים ישמשו לשירותים מזויים בעבור השימושים במגרש ולמטרת חניה כמפורט בסעיף 3.8 או כשטחים עיקריים בכפוף למפורט בסעיף 3.1/ג (תכליות והיקף בניה).
- ג. גובה תקרת המרתף העליון לא יעלה על 0.6 מ' מגובה המדרכה הסמוכה.

3.8 חניה

- א. כשטח המגרש יוקצו מקומות חניה בשיעור:
1. למגורים: 1.5 מקומות חניה לדירה.
 2. למסחר: 1 מקום חניה ל-20 מ"ר.
 3. למשרדים: 1 מקום חניה ל-30 מ"ר.
 4. לכל שאר השימושים: לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
- ב. הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת חניון ציבורי מעל לתקן המדרש עבור השימושים המותרים במבנה ובתנאי שהחניון הציבורי יירשם ע"ש העירייה. שטחי החניון יהיו חלק מסה"כ 300% המותרים למרתפי חניה.
- ג. במגרשים אשר סומנה בהם בגנפח הכינוי "כניסת רכב" תותר כניסת רכב לתחום המגרש רק מהמקום המצוין לכך.
- ד. במבנים קיימים אשר בהם שוכנעה הועדה המקומית כי לא ניתן להתקין מקומות חניה עפ"י המדרש בתחום המגרש, רשאית הועדה לדרוש מתן סתרונות חליפיים כתנאי למתן היתר בניה.

4. אזור מיוחד למסחר ומגורים - צבוע בתשריט בצבע אפור עם פס כתום

4.1 תכליות, היקף הבנייה וצפיפות

א. התכליות והיקף הבנייה המרבי יהיו עפ"י המפורט להלן: (באחוזים משטח המגרש)

תכלית	מ"ק	שטח עיקרי	שטח שרות	מס. קומות	ח. ע. ר. ת.
מסחר	קומת הקרקע	50%	5%	1	
מגורים ומשרדים	בכל הקומות	180%	40%	עד 8 קומות	פירוט מס. הקומות על"פ נספח הבינוי
חינוך וציבור	במרתפים				
סה"כ	מעל מפלס הכניסה	230%	45%	עד 9 קומות	
	מרתפי חניה		300%	3	
ניתן ליעד שטח לאחסנה במפלס העליון של המרתפים בשיעור שלא יעלה על 35% מתור 300 הר"ל					

ב. לא יותרו שימושי משרדים ומגורים במבנה אחד, למעט קומה ראשונה שמעל המסחר.

ג. הועדה המקומית רשאית לאשר העברת שטחים עיקריים אל מתחת לפני הקרקע מבלי להגדיל את סה"כ השטחים העיקריים המותרים עפ"י תוכנית זו אם נמכתה לדעת כי אין בכך משום פגיעה בתפקוד המבנה ורווחת דייריו, ובתנאי שלא תפגע האפשרות להתקין את מספר מקומות החנייה עפ"י תכנית זו.

ד. הועדה המקומית רשאית להתיר תוספת של שטחי שרות מעל המפורט לעיל בעבור מעברים ציבוריים, קולונדות, ושטחים עם זיקת הגנה לציבור, בקומות הקרקע בלבד בהיקף שלא יעלה על 10%.

ה. פרוט התכליות כאמור בסעיף קטן א' לעיל יהיה עפ"י רשימת השימושים בסעיף 12.

ו. במקרה של שימוש למגורים יהיו הצפיפות המרבית, ומספר היחיד, כמפורט בסעיף 3.2 (אזור מסחר ומגורים).

4.2 גובה המבנים, מספר קומות

- א. גובה המבנה ומספר הקומות בתחום הנמצא עד ל-16 מ' מקו המגרש לרח' סוקולוב, יהיה 4 קומות מעל קומה מסחרית, כמפורט בסעיף 3.3 (אזור מסחר ומגורים). ביתרת השטח לא יעלה מספר הקומות על 8 מעל קומה מסחרית, ערפ הפירוט בנספח הבינוי לכל מגרש ומגרש.
- ב. גובה תקרת הקומה-המסחרית לא יעלה על 8 מ' מעל גובה ציר הדרך הסמוכה למבנה. גובה המבנה לא יעלה על מכפלת מספר הקומות ב-3.3 מ' מעל גובה תקרת הקומה המסחרית.
- ג. לא תותר בניה על הגגות מעל המצוין בתשריט למעט יציאה לגג ומתקנים טכניים הדרושים לתפקוד המבנה כפי שאושר ע"י מהנדס העיר.

4.3 קווי הבנין

- א. לא תותר בניה מעל פני הקרקע לשימושים המפורטים בסעיף 12, אלא ב"תחום הבנייה המרבי" כמסומן בנספח הבינוי.
- ב. במגרשים אשר מצוינת בהם חזית מסחרית או קולונדה יהיה קו הבנין לחזית זו מחייב.
- ג. על אף האמור בסעיף קטן ב' לעיל, הועדה המקומית רשאית להתיר, ואף לחייב, נסיגה חלקית מקו הבנין המחייב למרחק של 3 מ' ממנו, ובמפלסים שמעל גובה 8 מ', וזאת כדי להתאים את עיצוב החזית לאופי הרחוב המתוכנן.
- ד. על אף האמור לעיל, קווי הבנין בחזית האחורית (למגרש 103, 104) במגרשים 34 - 37 בגוש 6532 יהיו:
 6 מ' - בקומות המסחר ובקומות המגורים.
 7 מ' - בקומות ג' ו-ד.
 10 מ' - לקומות נוספות.

4.4 קולונדות, פרזולות, מרתפים

הוראות לעניינים אלה יהיו עפ"י סעיפים 3.7, 3.8, 3.5 (אזור מסחר ומגורים).

4.5 חניה

- א. בשטח המגרש יוקצו מקומות חניה ערש הרשום בסעיף 3.8 א' דלעיל, ובנוסף לכך חניון לשימוש הציבורי ובתנאי שיתשם ערש העירייה. שטח החניון הציבורי יהיה חלק מ- 300% המותרים למרתפי חניה.
- ב. מספר מקומות החניה בחניון הציבורי לא יקטן מהמנה המתקבלת מחלוקת שטח המגרש ב-40, (וזאת בנוסף למקומות החניה הנדרשים עפ"י סעיף קטן א' לעיל).
- ג. תותר התקנת מקומות חניה מתחת למפלס הקרקע בכל שטח המגרש כולל מתחת לשטחים המיועדים למעבר לציבור (שבילים וכו').
- ד. במגרשים אשר סומנה בהם בנספח הבינוי "מיקום מוצע לכניסת רכב" תותר כניסת רכב לתחום המגרש רק מהמקום המצוין לכך.
- ה. בחלקות 36-37 בגוש 6532 לא תחול החוראה בסעיף א' ו-ב' לעיל. במגרש זה יהיה מספר החניות גבוה ב- 20% מהמדרש ערש תקן החניה התקף לשימושים אשר יבנו במגרש (להלן: "החניות העודפות"), ובנייתן תהיה תנאי בכל היתר בניה שיוצא במגרש. היזם יהיה רשאי לבקש בניית חניות עודפות נוספות. החניות העודפות לא יוצמדו, לא ימכרו ולא יושכרו באופן קבוע, למעט ליחידות המיועדות לשימושים המסחריים במגרש. מספר קומות המרתפים יהיה 3, סאמור בטבלה בסעיף 4.1. בשתי קומות המרתף התחתונות יותר שימוש של חנייה בלבד.

4.6 תנאים למתן היתר בניה

- א. באזור מיוחד למסחר ומגורים לא יותרו כל בניה ופיתוח אלא בכפוף להבטחת ביצוע איחוד החלקות בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים, והקצאות שטחים לציבור כנדרש (ערש הוראות סעיף 11).
- ב. היתר בניה באזור מיוחד למסחר ומגורים, באופן שאינו מממש את כל זכויות הבנייה, מותנה בהכנת תכנית בינוי ועיצוב לכל המגרשים הרציפים כמפורט בסעיף 13 ואישורה ע"י הועדה המקומית וכפוף להוראותיה.

5. אזור מגורים ג'2 - צבוע בתשריט בצחוב עם פסים כתומים

5.1 תכליות

א. מגורים.

ב. מסחר ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים - במגרש 36 גוש 6531 בלבד בקומת הקרקע בלבד.

5.2 היקף הבנייה וצפיפות

א. היקף הבנייה המרבי יהיה עפ"י המפורט להלן:

שטח עיקרי - סה"כ 97% בניה, ע"פ היקף הבנייה בתכנית הראשית.

- שטח עיקר למסחר במפלס קומת הכניסה (במגרש 36 גוש 6531 בלבד) - 300 מ"ר.

- שטחי שירות למסחר - 5% (במגרש 36 גוש 6531 בלבד)

- שטחי שירות למגורים - 30%

- מרתפים - 100% (ראה תכנית/2000מ).

5.3 הוראת בנין

הוראות לבנין גובה המבנה, קווי בנין, והוראות אחרות, תהיינה עפ"י התכנית הראשית, אלא אם מסומן אחרת בספח הבינוי.

5.4 חניה

החניה באזור מגורים ג'2 יהיו ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר הבנייה, או ע"פ דרישות הועדה המקומית הרצליה (הגבוה מביניהם).

6. אזור לבניני ציבור - צבוע בתשריט בחום

6.1 תכליות

- א. יותר שימושים ציבוריים למטרות חינוך, רווחה, בריאות ודת וכן מוסדות מנהל קהילתיים ועירוניים.
- ב. מבנה בית הכנסת (גוש 6531 חלקה 17) מוגדר כבנין המיועד לשימור.
- ג. תותר הקמת חניונים ציבוריים תת קרקעיים. תותר הקמת 3 מרתפים בשטח כולל של 270%.

6.2 היקף הבנייה

- א. אחוזי הבנייה המרביים יהיו כדלקמן:
1. זכויות הבנייה יהיו בהתאם לתכנית הראשית.
- ב. הועדה המקומית רשאית להתיר מסיבות אדריכליות או אתריות, שימושים עיקריים מתחת למפלס הכניסה למבנה, במסגרת היקף הבנייה המרבי לשטחים עיקריים, אם נוכחה כי אין בהן פגיעה בתפקוד במבנה ורווחת דיירי הסביבה, ובתנאי שלא תיפגע האפשרות להתקין מקומות חניה ע"פ תכנית זו.
- ג. תכנית המגרש לא תעלה על 60% כולל כל המבנים והמתקנים המקורים שעליו.

6.3 קווי הבנין

- קווי הבנין לרחובות סוקולוב ובן-גוריון יהיו "ס".
- קווי הבנין לעבר רח' סירקין יהיו 5 מ'.
- קווי הבנין לצד יהיו 4 מ'.

6.4 מרתפים

- תותר הקמת מרתפים בגבולות המגרש ובעומק של 3 קומות מתחת למפלס הכניסה בעבור השימושים המפורטים בסעיפים 6.1 ו-6.2 של התכנית.

6.5 חניה

- א. בשטח המגרש יוקצו מקומות חניה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר הבנייה או ע"פ דרישות הועדה המקומית הרצליה (הגבוה מביניהם).
- ב. הועדה המקומית רשאית להתיר בנוסף הקמת חניונים ציבוריים תת-קרקעיים, במגבלות סעיף 6.4 (מרתפים), אם נוכחה כי הפעלת החניון אפשרית מבחינה תפקודית ואינה מהווה מטרד לתושבי הסביבה.

7. שטח ציבורי פתוח - צבוע בתשריט ברוק בהר7.1 תכליות

- א. יותר שימושי רווחה ונופש.
 - ב. לא תותר בניה.
 - ג. יותר חניונים ציבוריים תת-קרקעיים בשיעור של 300%.
- מספר הקומות המרבי - 3 קומות מתחת למפלס הכניסה.

7.2 חניה

יוקצו מקומות חניה בתחום המגרשים בשיעור של מקום חניה לכל 250 מ"ר משטח המגרש.

8. מדרחוב - צבוע בתשריט ברוק כהה8.1 תכליות

- א. יותר שימושי רווחה ונופש.
 - ב. לא תותר בניה.
 - ג. יותר חניונים ציבוריים תת-קרקעיים בשיעור של 300%.
- מספר הקומות המרבי - 3 קומות מתחת למפלס הכניסה.

8.2 חניה

יוקצו מקומות חניה בתחום המגרשים בשיעור של מקום חניה לכל 250 מ"ר משטח המגרש.

- 8.3 יש לאפשר בצוע דרך בשדרות ה"ן. הפיכת שדרות ה"ן למדרחוב תהיה באשור משרד התחבורה.

9. שטח מעברים עם זיקת הנאה לציבור - מסומן בתשריט בקווים אדומים מקווקוים

- 9.1 המקומות המסומנים בתשריט כשטח עם זכות מעבר לציבור, מיועדים לתנועת הולכי רגל חופשית לציבור (ככרות עירוניות, מעברים לציבור בתוך בנינים, קולונדות וכו').
- 9.2 א. לא תותר בניה בכיכרות העירוניות, הנמצאות באזור מיוחד למסחר ומגורים.
ב. יותר פיתוח גנני, ריהוט ואביזרי רחוב או אלמנטים אדריכליים ואתרים שיאושרו או יחויבו ע"י הועדה המקומית והמשתלבים באופי השטח ובתפקודו.
- 9.3 הועדה המקומית רשאית להתנות היתר בניה או שינוי בשימוש הקיים במבנים, בפיתוח השטחים עם זכות מעבר לציבור, עפ"י הנחיות מהנדס העיר, וכן ברישום זיקת הנאה למעבר לציבור, בלשכת רשם המקרקעין.
- 9.4 הועדה המקומית רשאית במקרים מסוימים להתיר שינויים בגבולותיהם ומיקומם של השטחים עם זכות מעבר לציבור בתנאי שישמר שטחם כמוצג בספח הבינוי ובכפוף ליתכנות בינוי ועיצוב אשר תוכן לשטח, ואשר תאושר ע"י הועדה המקומית, ובתנאי עמידה ביתר הוראות התכנית לשביעות רצון מהנדס העיר.

10. שטח לבניה מעל דרך

- 10.1 השטחים המסומנים כקולונדה בנספח הבינוי ומצאים בתחום הדרך הנם "שטח לבניה מעל דרך".
הועדה המקומית רשאית להתיר ואף לחייב בניה בשטחים האמורים ע"י בעלי המגרשים הסמוכים, בתנאים שמקבעו בתכנית.
כמו כן רשאית הועדה המקומית להתנות בניה מעל הדרך בתנאים מיוחדים שעיקרם שיפוץ מבנים קיימים, והתאמתם של מבנים קיימים או חדשים להוראות התכנית ונספחיה.
- 10.2 בניה מעל לדרך תותר כפוף להוראות התכנית בעניין קולונדות, גובה הבנין וקווי בנין, סעיפים 3.3, 3.4, 3.5.
- 10.3 על אף האמור לעיל רשאית הועדה המקומית לחייב הקמת קולונדה בתחום הדרך באופן החורג מהתחום המותר לבניה לצד, כדי לאפשר חבור קולונדות לאורך הרחוב.
- 10.4 הבונה בתחום הדרך, ישא באחריות לתקימת התשתית העל קרקעית והתת-קרקעית בתחום האמור בעת הבניה והוצאות העתקת מתקנים ו/או החלפתם יחולו עליו.
- 10.5 שטחי הבניה בתחום "השטח לבניה מעל הדרך" מחויים חלק מהיקף הבניה המותר למגרש הסמוך ולא תוספת להם.
חלק הדרך המותר לבניה אינו חלק מהמגרש לצורך חישוב אחוזי הבניה.
- 10.6 בשטחים המסומנים כ"שטח לבניה מעל דרך" תותר בניה מעל הדרך, בכפוף להסדרת נושא הבעלות ו/או זכויות השימוש בין הבעלים לבין העירייה.

11. שטחים לאיחוד וחלוקה מחדש

בשטחים המסומנים לאיחוד וחלוקה בקווים אלכסוניים שחורים ניתן יהיה להוציא היתרי בניה בתנאי שקיימת הסכמת הבעלים, ובכפוף לאישור תשריט חלוקה.
אם לא תהיה הסכמה, תוגש תוכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה בהתאם לפרק ג' סימן ד' בחוק התכנון והבניה.

12. רשימת השימושים

השימושים המותרים בשטח התכנית יהיו עפ"י התכליות המותרות לכל אזור ואזור וכפוף לרשימת השימושים להלן:

מסחר:

שימושי מסחר קמעוני לצריכה ביתית, בתי אוכל ומסחר קמעוני במוצרים המיוצרים בשטח העסק, במלאכה זעירה ומעשה אומנות, בתי אוכל ושירותים אישיים. זאת, אם הועדה המקומית שוכנעה כי אין בשימוש המוצע משום מטרד לחירי הבנין ותושבי הסביבה. לאורך המדרחוב בשדרות ח'ן לא יותר חמיות לממכר ירקות ופרות. הועדה המקומית רשאית להגביל שימושי מסחר מסוימים, לפרקי זמן קצובים, ו/או להתנות תנאים לאישורם, כדי לשמר את מאפייני האזור ולהימנע מפגיעה ברווחת תושביו.

משרדים:

משרדים בכל הענפים, ייצור שיווק תכנות מחשב, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מרפאות ובתי רופאים וכיו"ב עיסוקים משרדיים אשר אינם מהווים מטרד לחירי הסביבה.

מגורים:**א. בתי דירות**

ב. מגורים מיוחדים באישור הועדה המקומית, כגון: דוור מזגן, אכסניות ומעונות, בתי אבות ופנסיונים, ובתנאי בעלות אחת על כל המבנה ותחזוקת המבנה באופן מרוכז ע"י חברת אחזקה, ובכפוף לסעיף 3.2 ג', ובתנאי פרסום לפי סעיף 149 לחוק.

בילוי ובידור:

הועדה המקומית רשאית להתיר כחלק מאחוזי הבנייה לשטחים עיקריים למסחר ו/או למשרדים, גם שימושי בידור במפלסים שמתחת לפני הקרקע, כגון אולמות קולנוע ותיאטרון, מועדוני חברים, סדנאות אולפנים וכיו"ב.

13. תכנית בינוי ועיצוב

13.1 תכנית בינוי ועיצוב תוכן ל"אזור מיוחד למסחר ומגורים וכ"אזורים לבנייני ציבור במקרים הבאים:

- א. במקרה של בניה בשלבים (אי מימוש כל הזכויות בבקשה להיתר).
- ב. במקרה שמוצעים שינויים בקווי הבנין ו/או במיקום הקצאת שטחים פתוחים עם זיקת הגנה לציבור (הכל כפוף להוראות התכנית).
- ג. בנוסף למפורט לעיל רשאית הועדה המקומית לדרוש הכנת תכנית בינוי ועיצוב בכל מקרה שתמצא לנכון כדי להבטיח פתוח רחוב בהתאם למגמת התכנית.

13.2 תכנית בינוי ועיצוב תוכן לכל שטח המגרשים הרציפים ותתייחס גם לשטח מסביב לאזור זה עפ"י דרישת מהנדס העיר.

13.3 תכנית בינוי ועיצוב תכלול הגדרת גבולות המגרשים המוצעים, קווי הבנין החדשים, מיקום הקצאת השטחים הפתוחים, כניסות רכב לחניה, מיקום הבניינים וגובהיהם, בכפוף להוראות התכנית.
כמו כן תכלול התכנית, חומרי בניה וגמר, פרטי גמר, גופים, אלמנטים אדריכליים מוצעים, תכנית פיתוח של השטחים הפתוחים, אילוסטרציות מרחביות וכל מה שיידרש ע"י הועדה המקומית כדי להבטיח התאמת התכנון לאופי הרחוב המוצע והשתלבותו.

13.4 לא ינתנו היתרי בניה ופיתוח במגרשים אשר מדרשת בהם תכנית בינוי ועיצוב אלא לאחר אשורה ע"י הועדה המקומית ובכפוף להוראותיה.

13.5 לא תתחג תכנית בינוי ועיצוב מהוראות תכנית זו. במקרה של סתירה, תחייבנה הוראות תכנית זו.

13.6 במקרה של מימוש בשלבים של מגרשים רציפים, תותנה התחלת הבנייה במתן אשור בניה לכל המגרשים אשר בהם מוגשת תכנית עיצוב ארכיטקטוני.

14. מעמד "נספח הבינוי"

"נספח הבינוי" המהווה חלק מתכנית זו, מחייב לגבי תחומי בניה מרביים, קולונדות, קווי בנין ומספר קומות מותר, והכל בכפוף להוראות תכנית זאת.

15. הוראות מיוחדות

15.1. ניתן יהיה לפתח חזית מסחרית לאורך המעבר עם זיקת ההגנה בין חלקות מס' 57, 58 בגוש 8531, בתנאי שתוגש תכנית בינוי כוללת לשתי החלקות.

15.2. בחלקה 11, גוש 8532, יקבע מיקומה המחזיק של הכיכר בעת התכנון המפורט, אולם שטחה המינימלי של הכיכר לא יפחת מ-150 מ"ר, ורוחבה לא יפחת מ-10 מ', ותירשם בה זיקת הגנה למעבר לכלל הציבור.

15.3. תנאי להיתר בניה בחלקות 55, 175, גוש 8532, יהיה הכנת תכנית בינוי מפורטת ומחייבת לשתי החלקות, שתקבע כיכר עירונית בשטח מינימלי של 300 מ"ר, משתי החלקות יחד, ועיצוב אחיד לרח' סוקולוב וקולומדה, וכן פתרון כניסות למרתפי חניה לכל המתחם. החלקות יבנו בקיר משותף.

15.4. תנאי להיתר בניה לתחום החלקות 35, 38, 37 בגוש 8532, יהיה הכנת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלית כמפורט בסעיף 13, אשר תציג כיכר עירונית בשטח מינימלי של 350 מ"ר, ופתרון כניסות למרתפי חניה בכל המתחם.

15.5. בחלקה 110 בגוש 8532 ניתן יהיה להמשיך הקולומדה לעבר רחוב אחד העם, ובתנאי שבעת הגשת הבקשה להיתר בנייה תתקבל הסכמת כל בעלי הזכויות בחלקה.

15.6. תותר בנייה בקיר משותף בגוש 8532 בין חלקות 134 ו-135, בכפוף להגשת תכנית בינוי משותפת לשתי החלקות.

15.7. תותר בנייה בקיר משותף בגוש 8531 בין חלקות 56 ו-57, בכפוף להגשת תכנית בינוי משותפת לשתי החלקות.

16. הפקעות, הריסות וכינויים ורישום שטחים ציבוריים

השטחים המיועדים כשטחים ציבוריים והמיועדים להפקעה, ירשמו ע"ש עיריית תרצליה והשטחים המיועדים לזיקת הגנה למעבר לציבור לרכב ו/או הולכי רגל ירשמו כמדרש בלשכת המקרקעין.

17. תשתיות

תותר העברת קווי ביוב וניקוז במגרשים הסמוכים לגבול התכנית, על מנת לאפשר לתפעל ולתחזק את הצנרת.

18. תנאים להיתר בניה

היתר בניה בתחום התכנית יותנו בהתאמה להוראותיה ותנאים שיקבעו בה וכן תנאים שהועדה המקומית הוסמכה להתנות בתכנית זו.

19. שלבי ביצוע התכנית

15 שנה מיום אישורה הסופי של התכנית.

20. יחס לתכניות תקפות

20.1 על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הבאות החלות בתחומה:

תכנית מס' הר/253 א' אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה ב.פ. 852 ביום 8.8.61

אם קיימת סתירה בין התכניות לעיל ובין התכנית, תכרענה הוראות התכנית.

21. חתימות

יחיאל קורין אדריכל

הועדה המקומית לבניה ותכנון-מרחב הרצליה	
תכנית בנין ערים מס	1485 / 97
העברה ל-	472 / 100
התכנית נוסחה על ידי ו.ב.ע. המקומית	
שיבת משנה מליאת מס	160 מיום 8.07.98
התכנית תוקנה בהתאם להחלטות הועדה	
המחוזית בשיבתה מס'	665 מיום 28.06.99
מוכר	
הועדה המקומית לבניה ותכנון מרחב הרצליה	

משרד המניס מהוז תל אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 1481
תועדו המתוודות לתכנון ולבניה החליטה
ביום 28.6.97
שמואל לסקר
יו"ר הוועדה המתוודות

1/6
10.12.00

