

מ/ג/ק 4675 י.פ. 1.9.98

28-7-98

מוקדמת מס' 7

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי הרצליה

תכנית מפורטת מס' הר/1921

שינוי לתכנית מתאר הר/253 א'

ולתכניות מפורטות מס' הר/564, הר/1396, הר/688

תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

תאריך: 21.7.98, 18.5.98, 16.12.96

לר-ד 35

מרחב תכנון מקומי הרצליה

תכנית מפורטת מס' הר/1921/

שינוי לתכנית מתאר הר/253 א'

ותכניות מפורטות מס' הר/564, הר/1396, הר/688

תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' הר/1921 שינוי לתכנית מתאר הר/253 א' ולתכניות מפורטות מס' הר/564, הר/1396, הר/688. תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
2. תחולת התכנית: תכנית זו תחול בגבולות השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף, להלן "התשריט".
3. מסמכי התכנית: לתכנית מצורף תשריט שערור בקנה מידה 1:500 למצב קיים ומצב מוצע, תכנית סביבה מצב קיים בק.מ. 1:2500, נספח בינוי בק.מ. 1:500, נספח תנועה וחניה ולוח הקצאות. כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
4. מקום התכנית: מחוז: תל-אביב
עיר: הרצליה
רחובות: אינשטיין, בין רחובות רמת ים ווינגייט
גוש: 6668
חלקות: 1338 - 1326
5. שטח התכנית: 10,950 מ"ר
6. בעלי הקרקע: חברת רזידנס טאוארס בע"מ, ברכפלד שמואל סילבן, עיריית הרצליה.
7. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה.
8. עורך התכנית: לאה רובננקו אדריכלים בע"מ, קרמנצקי 2 ת"א 03-5620334
9. מטרת התכנית: א. לשנות יעוד השטח מאזור מגורים א' מוגבל לאזור מגורים מיוחד, לשם בנית 60 יח"ד בשטח עיקרי כולל של 7,500 מ"ר (מעל פני הקרקע) ובשטח שרות של 1,200 מ"ר מעל פני הקרקע ו-9601 מ"ר מתחת לפני הקרקע למרתפים.
ב. לשנות יעוד השטח מאזור מגורים א' מוגבל לש.צ.פ.
ג. לקבוע דרך תת קרקעית לרח' אינשטיין לצרכי מעבר כלי רכב וחניות לאורחים.
ד. לקבוע הוראות לבינוי בגובה 3 קומות כולל קומת קרקע.
ה. לקבוע הוראות בדבר עיצוב רחוב אינשטיין כרחוב משולב.
ו. לקבוע הוראות לפיתוח השטח.
ז. לקבוע הוראות לאיחוד וחלוקה חדשה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה-התשכ"ה.

10. הוראות לתכנית: א. הוראות בדבר שטחי בניה מותרים:
שטחי הבניה המותרים לבניה בתחום התוכנית יהיו
בהתאם לטבלת זכויות הבניה.
טבלת זכויות בניה:

מצב מוצע								גוש
שטח שרות במ"ר		שטח עקרי במ"ר		מס' יח"ד	יעוד	שטח נטר במ"ר	מס' מגרש/חלקה	6668
מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע					
3,401	500		3,125	25	מגורים מיוחד	3,401	1	
3,786	580		3,625	29	מגורים מיוחד	3,786	2	
785	120		750	6	מגורים מיוחד	785	3	
7,972	1,200		7,500	60	מגורים מיוחד	7,972	סה"כ שטח מגורים	
					ש.צ.פ.	425	4	
					ש.צ.פ.	50	5	
—					ש.צ.פ.	874	1337	
1,629				דרך משולבת		1,629	I	
1,629						2,978	סה"כ שטח ציבורי	
9,601	1,200	—	7,500	60		10,950	סה"כ בתכנית	

הערות לטבלה:

- א.1. סה"כ מס' יחידות הדיור בשטח התכנית לא יעלה על 60.
השטח העיקרי לסך כל יחידות הדיור לא יעלה על 125 מ"ר ליחידה - סה"כ 7,500 מ"ר.
- א.2. לא יינתנו הקלות בניה מעבר לזכויות הבניה המפורטות.
- א.3. קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט. קווי בנין על-קרקעיים צפוניים למגרשים הצפוניים לרח' איזנשטיין יהיו 6 מ' לקומת קרקע וא' ו-8 מ' לקומה ב'. קווי בנין על-קרקעיים דרומיים למגרשים הדרומיים לרח' איזנשטיין יהיו 6 מ' לקומת קרקע וקומה א' ו-8 מ' לקומה ב'. קווי הבנין למרתפים יהיו 0.
- א.4. גובה המיבנים לא יעלה על 3 קומות.

- ב. נספח הבינוי יהיה מחייב בכל הנוגע לגובה הבנינים קוי הבנין והמרווחים בין הבנינים שרוחבם 6 מ'.
- ג. תכנית הר/1635 לא תחול, ולא תותר הקמת חדרי יציאה על הגג.
- ד. עיצוב הגגות, החזיתות והגדרות וחומרי הגמר יהיו במתכונת וחומרים אחידים בכל שטח התכנית כפי שיאושרו ע"י מהנדס העיר.
- חומרי הגמר לאושרו ע"י מהנדס העיר באופן סופי עם הגשת הבקשות להיתר בניה.
- ה. יינתנו פתרונות ארכיטקטוניים לאנרגיה סולרית. באשור מהנדס העיר.

11. מחסנים:

שטח מחסן דירתי לא יעלה על 6 מ"ר ליחידת דיור (כלול במנין שטחי השרות).

12. חניה:

- א. החניה תבוצע בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי הבניה ולא פחות מ-2 מקומות חניה לכל יח"ד. תותר זיקת הנאה למעבר למרתף במגרש 3 מהמרתף התת קרקעי.
- ב. נספח התנועה והחניה מחייב לכניסות ויציאות. סדור מקומות החניה אינו מחייב.

13. מרתפים:

- א. תותר בנית מרתף מתחת לכל שטח התכנית למעט השטח הציבורי הפתוח, עפ"י תכנית הר/2000 מ'.
- ב. יתרת השטח במרתף לאחר מילוי תקן החניה והמחסנים לכל הדירות ובתנאי שהוא מתחת לקונטור דירת הקרקע - ניתן יהיה להצמידו לדירת הקרקע והשימושים בו יהיו שימושים נילווים למגורים בלבד.

14. תנאים להוצאת היתרי בניה:

- א. הוצאת היתרי בניה מותנית באישור של תוכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר, ותקבע בין היתר את ה-0.00 של הבנינים. מפלס החצר הצמודה לדירת הגן לא יעלה על 0.5 מ' מעל פני הקרקע במגרשים הגובלים בתכנית. מפלס דירת הגן ביציאה לחצר לא יעלה על 0.5 מ' מפני החצר הצמודה.
- ב. הריסת מבנים קיימים ע"פ סעיף 16 ג' להלן.

15. רחוב אינשטיין:

- א. רחוב אינשטיין יעוצב כרחוב משולב. תוגש תכנית לפתוח השטח כתנאי להוצאת היתר.
- רחוב העילי ירוצף ויגונן לפי קביעת ובאישור מהנדס העיר.
- ב. ברחוב יותר מעבר לרכב אשפה ורכב חירום. לא תותר חניה פרטית ברחוב העילי.
- ג. כל הוצאות פיתוח השטחים כולל השטחים הציבוריים הפתוחים, הכביש, התשתיות והחניות יהיו ע"ח הבעלים.
- ד. מתחת לרח' אינשטיין תהיה דרך תת קרקעית למעבר לכלי רכב לחניות וחניה לאורחים.
- ה. הדרך המשולבת הן במפלס העליון והן במפלס התחתון תהיה דרך ציבורית.

16. הוראות כלליות:

- א. חשמל, טלפון ומערכת תקשורת: הקווים וחיבורם לבניין יהיו תת-קרקעיים.
- ב. צנרת: כל הצנרת תהיה סמויה.
- ג. הריסה: לא יינתנו היתרי בניה במתחם הכולל את חלקות 1335-1326 אלא לאחר הריסה ופינוי של כל המיבנים

המסומנים להריסה במיתחם, וזאת על מנת לאפשר ביצוע הדרך המשולבת ומרתפי החניה. בחלקה 1336 לא ינתן היתר בניה אלא לאחר הריסת המבנה המסומן להריסה.

ד. פיתוח השצ"פ והדרך המשולבת יהיה עפ"י תוכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.

17. ביצוע התכנית: התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה הסופי.

18. היטל השבחה: היטל השבחה יגבה ע"י הועדה המקומית.

19. הוראות בדבר גבית הוצאות: הוצאות תכנית זו לרבות הוצאות עריכתה וביצועה תחולנה על בעלי החלקות הכלולות בתכנית בהתאם ליחס שטח הבעלות הרשומה בלשכת רישום המקרקעין.

20. יחס לתכנית המתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר הרצליה מס' הר/253 על תיקוניה, להלן תכנית המתאר. זאת בנוסף להוראות שבתכנית זו. במקרה של סתירה תהא ידה של תכנית זו על העליונה.

21. הוראות בדבר רישום שטחים: המיבנים שיבנו במגרשים מס' 1, 2, 3 ירשמו כבית משותף אחד בכל מגרש. הכביש והשצ"פ ישארו ברישומם על שם עיריית הרצליה.

22. החלקות יאוחדו ויחולקו לפי סעיף ז' פרק ג' בחוק התכנון והבניה. ניתן יהיה לאחד את מגרש 3 עם מגרש מס' 2 בהסכמת הועדה המקומית.

תאריך:

חתימת יוזם התכנית:

חתימת עורך התכנית:

חתימת בעלי הקרקע:

חתימת הועדה המקומית לתכנון ובניה:

הועדה המקומית לבניה ותכנון	
מרחב הרצליה	
תכנית בנין ערים מס'	253/הר
העמדה ל	253/הר
התכנית הומלצה ע"י רבע המקומית	
שיבת משנה מס'	מיום 2.10.97
שיבת מלאה מס'	מיום 2.10.97
התכנית תוקמה בהתאם להחלטת:	
בשיבת מס' 626 מ/ס 2.10.97	
מסד	יו"ר
הועדה המקומית לבניה ותכנון מרחב הרצליה	

7.6.97

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 198 / 1
חועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 8.3.98 לאשר את התכנית.
שמואל רסקר
עיר השרון המחוזית
88-7-98