

27.11.00
קדמת מס' 6

פוסטא קאמפניא ג.ב.י. 4967 ביום 1.3.01
מרחב תכנון מקומי הרצליה

מאושרת

תוכנית מתאר מס' הר/1965

שינוי לתכנית מתאר הר/253א'

ולתוכניות מפורטות מס' הר/1316 ו-הר/570

מרחב תכנון מקומי הרצליה

תוכנית מתאר מס' הר/1965

שינוי לתוכנית מתאר הר/253א'

ולתוכניות מפורטות מס' הר/1316 ו-הר/570

1. שם התוכנית: תוכנית זו תקרא תוכנית מתאר מס' הר/1965 שינוי לתוכנית מתאר הר/253 א' ולתוכניות מפורטות מס' הר/1316 ו-הר/570.

2. תחולת התוכנית: תוכנית זו תחול בגבולות השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה להלן: ("התשריט").

3. מסמכי התוכנית: התוכנית כוללת:

1. 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון").
2. תשריט המצורף לתוכנית זו והערוך בק.מ. 1:250.
3. נספח בינוי מנחה, למעט גובה הבנין, מס' קומות וקוי בנין, בק.מ. 1:250.
4. נספח תנועה וחניה בק.מ. 1:250.

כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

4. מקום התוכנית: מחוז : תל-אביב

עיר : הרצליה

מצפון: רחוב העצמאות

ממערב: רחוב השרון

גוש : 6538

חלקה : 440

5. שטח התוכנית: 1389 מ"ר.

6. בעלי הקרקע ומגישי התוכנית: אחוזת ארנונה בע"מ.

7. יוזם ומגיש התוכנית: אחוזת ארנונה בע"מ. טל: 03-5623881

פקס: 03-5626646

8. עורך התוכנית: לאה רובננקו אדריכלים בע"מ. טל: 03-5620334

פקס: 03-5620291

9. מטרת התוכנית: א. שינוי יעוד ממגרש מיוחד לאזור מגורים מיוחד, שטח

פרטי פתוח והרחבת דרכים.

ב. לקבוע תחום שטח להפקעה מהמגרש עבור הרחבת רחוב

העצמאות ורחוב השרון.

ג. לקבוע זכויות בניה לאזור מגורים מיוחד.

10. זכויות בניה:

10.1 מצב קיים: יעוד מגרש מיוחד 30% קוי בנין 10,4,5 או לפי תוכנית בינוי.

10.2 מצב מוצע:

קוי בנין	שטח בניה במ"ר				מסי קומות מירבי מעל מפלס 0.0	שטח במ"ר	מסי יח"ד מירבי	יעוד
	מתחת הקרקע		מעל הקרקע					
	שטח שרות	שטח עיקרי	שטח שרות	שטח עיקרי				
לקומות ע"פ תשריט למרתף 0 (אפס) לקומה עליונה נסיגה 3 מ' לצפון ומערב	1109	-	1050	1890	5 קומות + קומת גג חלקית + מתקנים טכניים סה"כ 27.00 מ'	1109	18	אזור מגורים מיוחד
	127					127		ש.פ.פ

הערות לטבלה:

- א. באזור זה יותר לבנות בנין מגורים בגובה 5 קומות + קומת גג חלקית מעל מפלס הכניסה 0.00, מתקנים טכניים על הגג, ומרתף.
- ב. שטח ממוצע ליח"ד 105 מ"ר.
- ג. בתחום קומת הכניסה יותרו מתקנים טכניים, לובי כניסה לבנין, מחסנים וחדר לרווחת הדיירים.
- הכל במסגרת השטחים המפורטים בטבלת זכויות בניה.
- ד. גובה קומת הכניסה 4.50 מ' ברטו.
- ה. מחסנים פרטיים לדיירים בשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד יותרו בתחום קומת המרתף ו/או קומת הקרקע הכל במסגרת השטחים המותרים בטבלת זכויות בניה.
- ו. לא יותרו חדרי יציאה לגג למעט מתקנים טכניים. תוכנית הר/1635 לא תחול בתחום תוכנית זו.
- ז. בעת הוצאת היתר בניה, באם ידרש, ניתן יהיה להוסיף מרתף או מרתף חלקי בשטח של עד 1,236 מ"ר.

11. תכליות ושימושים:

11.1 אזור מגורים מיוחד.

שטח הצבוע בתשריט בכתום מותחם כתום כהה.
השטח ישמש למגורים בלבד.

11.2 שטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לציבור.

שטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם ירוק כהה עם קווים אלכסוניים בירוק כהה.

א. בשטח זה תרשם זיקת הנאה לציבור והוא יפותח ברצף המשכי למדרכה הציבורית.

ב. מתחת לפני הקרקע יהיה מרתף חניה.

12. מרתפים:

12.1 יותר מרתף על 90% משטח המגרש והשפ"פ. המרתף ישמש לחניה, ויתרת השטח תשמש למחסנים ולמתקנים טכניים. תותר בניית מרתף גם מתחת לשפ"פ. קוי בנין למרתף עד גבול המגרש.

12.2 א. במקומות המסומנים בנספח הבינוי כהמשך רציף של המדרכה לא תותר בליטה כלשהי של המרתף מעל מפלס פני הקרקע הסמוכה.
ב. בכל מקרה, הריצוף ו/או האדמה מעל המרתף לא יעלה מעל 1.20 מ' מעל פני הקרקע הסמוכה בכל נקודה שבין קוי בנין של המבנה לקו בנין אפס.

13. תנאים להוצאת היתרי בניה:

13.1 פיתוח ותשתית:

א. תכנית לפיתוח שטח
כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש תכנית פיתוח שתאושר ע"י המדור לעיצוב סביבתי ומהנדס הוועדה המקומית.

ב. חשמל, טלפון ומערכת תקשורת
הקווים והחיבורים יהיו תת קרקעיים.

ג. צנרת
כל צנרת תהיה סמויה.

ד. גדרות
גובה הגדרות לא יעלה על 2 מ'. חומרי הגמר יהיו אחידים בכל שטח התכנית ויתואמו עם מהנדס העיר או בהתאם לתכנית הפתוח כפי שיתואם עם מהנדס העיר.

ה. מקלט, מרחבים מוגנים
בהתאם לדרישות הג"א.

ו. תחנת טרנספורמציה
תחנת טרנספורמציה, במידה ותדרש, תוקם בתוך גבולות המגרש בקומת המרתף. לא תותר תחנת טרנספורמציה עילית בשטח התוכנית.

13.2 עיצוב:

א. כתנאי להוצאת היתרי בניה יש להגיש תוכנית עיצוב אדריכלי הכוללת פרוט חומרי גמר ועיצוב גגות באשור מהנדס העיר.

ב. מתקני עזר
מתקנים כגון: מערכת סולרית, ארובות, חדר מעלית מתקני תליית כביסה, מזגנים, מיכלי גז ודלק ישולבו בתכנון המבנה ויהוו יחידה ארכיטקטונית אחת. מתקני עזר יופיעו במסמכי הגשת היתרי הבניה ויכללו במנין זכויות הבניה.

ג. מערכת סולרית
פתרון ארכיטקטוני לשילוב משטחי הקליטה ולהסתרת הדודים יוגש במסגרת
הבקשה להיתר ויאושר ע"י מהנדס העיר.

ד. מזגנים
פתרון מוצע למיזוג לכל יח"ד יופיע בתכנית ההגשה להיתר בניה ויאושר
ע"י מהנדס העיר.

ה. אנטנות
תותקן אנטנה מרכזית אחת לכל בניין או איזור.

ו. חלונות הדף ממ"ד
לא תותר הפניית חלונות הדף ממ"ד לכוון רחוב העצמאות ולכוון רחוב השרון
אלא אם כן יבוצעו כחלונות נגררים לתוך כיס עפ"י תקנות הג"א.

14. הריסה:
תנאי למתן היתר בניה הוא הריסת כל המבנים המסומנים בתשריט להריסה.

15. חניות:

- א. החניה תהיה ע"פ התקן שיהיה תקף בעת הוצאת היתר בניה, ובכל מקרה לא פחות מ-2 חניות ליחידת דיור, ולא יותר מ-2.3 חניות ליח"ד.
- ב. החניה תהיה כולה תת קרקעית בתחום גבולות התכנית.
- ג. לא תותר כניסה לרכב מרחוב העצמאות.
- ד. בחלק המגרש הגובל בשביל הולכי רגל תהיה חניה מקורה, מעל תקרת החניה תהיה שכבת אדמה לגינון בגובה 1.0 מ' לפחות.
- ה. נספח התנועה והחניה מחייב רק לגבי הכניסה והיציאה למרתף החניה.

16. ביצוע התכנית: תבוצע בתוך 5 שנים מיום אישורה.

17. רישום שטחים: כל שטחי הדרכים הכלולים בתכנית יופקעו וירשמו בלישכת רישום
ציבוריים המקרקעין על שם עיריית הרצליה ללא תמורה כשהם פנויים מכל
שימוש, מבנה או חפץ.

18. היטל השבחה: הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

19. יחס לתוכנית: על תכנית זו חלות הוראות תכנית מתאר מס' הר/253/א על כל תיקוניה בנוסף להוראות תכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תוכנית קודמת כלשהי התקפה בתחומה תקבענה הוראות תכנית זו.

20. חתימות

יוזם התכנית: אחוזת ארנונה בע"מ

עורך התוכנית: לאה דובננקו אדריכלית בע"מ

בעל הקרקע ומגיש התכנית: אחוזת ארנונה בע"מ

תאריך: _____

הועדה המקומית לבניה ותכנון-מרחב הרצליה
תכנית בנין ערים מס' <u>1965/9</u>
העברה ל- <u>ת.א. ת.ק. 9</u>
התכנית הומלצה ע"י ר.ב.ע. המקומית
ישיבת משנה/מליאה מס' <u>131</u> מיום <u>19.7.00</u>
התכנית תוקנה בהתאם להחלטות הועדה
המחוזית בישיבתה מס' <u>703</u> מיום <u>23.10.00</u>
מזכיר <u>_____</u>
הועדה המקומית לבניה ותכנון מרחב הרצליה

16.11.00

משרד הפנים מחוז תל אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 1965
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 0.00/05 לאשר את התכנית.
שמאל לסקר
יו"ר הועדה המחוזית

10
24.2.00