

394-372,981,1045,1098

1101,1127

06.11.00 תאריך
 18.12.00 עדכון
 04.01.01 עדכון
 27.03.01 עדכון
 06.07.01 עדכון
 09.08.01 עדכון
 27.08.01 עדכון
 25.03.02 עדכון
 28.04.02 עדכון
 06.05.02 עדכון
 14.05.02 עדכון
 14.05.02 עדכון
 13.08.02 עדכון
 18.05.03 עדכון
 12.06.03 עדכון
 25.03.04 עדכון
 22.04.04 עדכון

מחח תל-אביב

מרחב תכנון מקומי הרצליה

תכנית מתאר מס' הר/מק/2043
 שינוי לתכנית מתאר מס' הר/1485

1. שם התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מס' הר/מק/2043 שינוי לתכנית מתאר מס' הר/1485
2. תחולת התכנית : תכנית זו תחול בגבולות השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה (להלן "התשריט").
3. מסמכי התכנית :
 - א. 3 (שלוש) דפי הוראות (להלן "הוראות התכנית")
 - ב. גליון אחד של תשריט הכולל מצב קיים ומוצע בקנ"מ 1:250
 - ג. גליון אחד של נספחי בינוי בקנ"מ 1:500 ו-1:250
 - ד. גליון אחד של נספח תנועה וחניה בקנ"מ 1:250

כל אחד ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
4. מקום התכנית : מחח : תל-אביב
 עיר : הרצליה
 רחובות : סירקין, קהילת ציון
 גוש : 6532
 חלקה : 208
5. שטח התכנית : 1.228 דונם
6. יוזמי התכנית : נאות מזרחי בע"מ
 רח' ניסנבאום 33, בת-ים
 נגר כדורי את זוד חי
 חברה להשקעות ובנין בע"מ
 טל': 03-5523030
 פקס': 03-5533664
 טל': 03-9625772
 פקס': 03-9626460
7. עורך התכנית : קאלו היינה, אדריכל ובונה ערים
 רח' הבעש"ט 12, הרצליה
 טל': 09-9517889
 פקס': 09-9517886
8. בעלי הקרקע : נאות מזרחי בע"מ
 רח' ניסנבאום 33, בת-ים
 נגר כדורי את זוד חי
 חברה להשקעות ובנין בע"מ
 טל': 03-5523030
 פקס': 03-5533664
 טל': 03-9625772
 פקס': 03-9626460
9. מטרת התכנית :

א. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית ע"י ביטול שטח מסחרי בסך 542.7 מ"ר והמרתו בשטח זהה למגורים מבלי לשנות את סה"כ השטח העיקרי הכולל המותר לבניה, לפי סעיף 62א (א) (6) לחוק התכנון והבניה.

- ב. קביעת זכויות הבניה בהתאם למתואר לעיל.
- ג. הגדלת מס' יחידות הדיור מ- 20 ל- 25.
- ד. תוספת שטחי שרות כתוצאה מתוספת יחידות דיור.
- ה. הרחבת קטע רח' סירקין מ- 10 מ' ל- 10.5 מ' על פי המסומן בתשריט, בהתאם לסעיף 62א (א) (2) ו- (3) לחוק התכנון והבניה
- ו. שינוי בקווי הבנין לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.
- ז. שינוי במספר הקומות הכולל ע"י הוספת קומה מפולשת אחת ועוד שתי קומות מגורים מעל למספר הקומות המותר בתכנית, הכל לפי סעיף 62א (א) (9) לחוק התכנון והבניה. קביעת גובה מירבי של 9 קומות מעל מפלס ה- 0.00 בהתאם לנ"ל.
10. הוראות בדבר זכויות הבניה :
- א. מצב קיים לפי ת.ב.ע. הר/ 1485 , כפי שפורסם בילקוט פרסומים 4958 בתאריך ט"ו בשבט התשס"א; 8.2.2001 :

גוש	חלק מחלקה	ייעוד	שטח מגרש לחישוב זכויות (מ"ר)	מס' קומות מתחת 0.00 ל-	מס' קומות מעל ל- 0.00	שטחים עיקריים לבניה (%)		שטחי שרות %		מס' יח' דיור לפי 100 מ"ר ממוצע ליח"ד
						מגורים	מסחרי	מעל למפלס 0.00	מתחת למפלס 0.00	
6532	208	איזור מסחר ומגורים	1206	3 קומות חניה	1 ק' מסחר 3 ק' מגורי ועוד 2 קומות חלקית	45%	5% למסחר 30% למגורי	300% למרתף חניה	19.7	
סה"כ			1206	3 קומות	6 קומות	= 208% 2508.48 מ"ר	35% 335%	300%		

ב. מצב מוצע :

גוש	חלק מחלקה	ייעוד	שטח מגרש לחישוב זכויות (מ"ר)	מס' קומות מתחת 0.00 ל-	מס' קומות מעל ל- 0.00	שטחים עיקריים לבניה (מ"ר) למגורים	שטחי שרות (מ"ר)		מס' יח' דיור לפי 100 מ"ר ממוצע ליח"ד
							מעל למפלס 0.00	מתחת למפלס 0.00	
6532	208	איזור מסחר ומגורים	1195	3 קומות חניה	1 ק' מפולשת 6 ק' מגורים ועוד 2 קומות חלקיות	2485.6 (המהווים 208% משטח המגרש (נטו)	836.5 מ"ר (המהווים 70% משטח המגרש (נטו)	3585 מ"ר (המהווים 300% משטח המגרש (נטו)	25
סה"כ			1195	3 קומות	9 קומות	2485.6 מ"ר	4421.5 מ"ר		

11. קומות מגורים תלקיות :

- א. שטח קומת המגורים השביעית לא יעלה על 60% משטח קומה טיפוסית שמתחתיה.
- ב. השטח הכולל של הקומה העליונה (קומת המגורים השמינית) לא יעלה על 30% משטח קומה טיפוסית שמתחתיה. מתקנים ומערכות טכניות ישולבו באופן אינטגרלי בקומה זו.

12. קוי בניין :
 א. קו בנין למרפתי החניה יהיה גבול המגרש בכל הכיוונים.
 ב. קוי בניין מירביים לקומות המגורים יהיו כמסומן בתשריט, למעט נסיגות מחייבות כפי שהן מפורטות בנספח הבינוי.
13. קומה מפולשת :
 לא תותר סגירה של הקומה המפולשת מעבר למצויין בתכנית, וכל סגירה של הקומה המפולשת תהווה סטיה ניכרת.
14. גובה הבנין :
 הגובה המירבי של המבנה לא יעלה על 90.0 מ' אבסולוטי מעל פני הים, ובאזורי הנסיגות המחייבות כמפורט בנספח הבינוי.
15. חניה :
 בשטח המגרש יוקצו מקומות חניה בהתאם לנספח התנועה וחניה.
16. תנאים להיתר בניה:
 א. כתנאי להיתר בניה תוגש תכנית פיתוח.
 ב. כתנאי להיתר בניה יתואם נושא החזרת מי הנגר עם היחידה לאיכות הסביבה.
 ג. לאורך רמפת הירידה לחניה, בגבול המערבי של המגרש, יוקם מחסום אקוסטי בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה בעת הוצאת היתר הבניה.
17. הריסה :
 תנאי להיתר בניה יהיה הריסת כל המבנים הקיימים במגרש.
18. יחס התכנית לתכנית הראשית :
 על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית הר/ 1485, למעט השינויים המתחייבים מהוראות תכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות התכנית הנ"ל, תיקבענה הוראות תוכנית זו.
19. מעמד מסמכי התכנית :
 א. נספח הבינוי מחייב בנושאי הגובה המירבי והנסיגות המחייבות, ומנחה בשאר פרטיו, חריגה כלפי מעלה מגובה הבניה וממספר הקומות כפי שפורטו בנספח הבינוי - תהווה סטיה ניכרת לתכנית.
 ב. נספח התנועה מחייב לנושא הסדרי התנועה ומספר החניות התת-קרקעיות.
20. היטל השבחה :
 הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
21. ביצוע התכנית :
 במידה שלא הוצא היתר בניה עבור הזכויות המוקנות על פי תכנית זו בתום 3 שנים מיום ההחלטה למתן תוקף, יתבטלו הזכויות המוקנות מתוקף תכנית זו.
22. הפקעות :
 השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו ע"ש העירייה ע"פ החוק.
23. חתימות :

ועדה מקומית
 אישור תכנית מס' 303
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' 303
 יום 24.12.07
 יו"ר הועדה
 מזכיר הועדה

קאלו חיינה
 אדריכל ובנושאים
 29.4.07

נר כדורי את דוד חי
 חברו להשקטת ובין
 בעים

נשות מזרחי בע"מ