

מאושרת

מוקדאה מ"מ
5.7.01

מרחב תכנון מקומי הרצליה
תכנית מתאר מפורטת מס' - הר / 1920 א'
שינוי לתכנית מתאר מס' הר / 253 א'
ותכנית הר / 1761

פויסמג זמין גיקו י.פ. 5015 ביום
2.9.01

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר ומפורטת מס' הר / 1920 א', שינוי לתכנית מתאר מס' הר / 253 א' ולתכנית הר / 1761.

2. מסמכי התכנית:

- א. דפי הוראות - להלן ה"תקנון".
- ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:2500, 1:1250, להלן ה"תשריט".
- ג. נספח בינוי בק.מ. 1:1250. נספח הבינוי יהיה מנחה, למעט גובה בנינים וקוי בנין בתשריט.
- ד. נספח תנועה וחניה בק.מ. 1:1250. נספח התנועה והחניה הינו מחייב במיקום הכניסה והיציאה הראשית לשטח. התכנון המפורט של החניות והדרכים בתוך שטח התכנון הינו מנחה בלבד.
- ה. נספח מיקום ושימור עצים קיימים בק.מ. 1:500. כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חוק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. מקום התכנית:

מחוז :	ת"א
עיר :	הרצליה
רחובות :	הבריגדה היהודית, נתן אלתרמן (דב הוז) כנפי נשרים.
גוש :	6526
חלקות :	2,4,5,6
חלקי חלקות :	7,8,23,130,134,136

4. תחולת התכנית: תכנית זו תחול בגבולות השטח המותחם בקו כחול בתשריט.

5. שטח התכנית: 56.762 דונם.

6. יוזם ומגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב הרצליה.

7. בעלי הקרקע: ממ"י, עיריית הרצליה, שונים.

8. עורך התכנית:

עצמון - בשי אדריכלים	רוני זייברט אדריכלים
סוטיין 27 ת"א	שפינזה 23 ת"א
טל: 5276333	טל: 5225988
פקס: 5276569	פקס: 5279707

9. מטרת התכנית:

- א. שינוי יעוד מאזור חקלאי א - ושטח ציבורי פתוח לשטח לבנין ציבורי המיועדים לשימושים של חינוך ושירותים נילווים, שטח ציבורי פתוח, והרחבת דרכים קיימות.
- ב. ביטול דרך.
- ג. קביעת הוראות לבניית מבני ציבור בהיקף כולל של 30,000 מ"ר שטחים עיקריים.
- ד. קביעת הוראות לשימור עצים.

10. הוראות התכנית:

10.1 שימושים ותכליות

- א. שטח לבניני ציבור המיועד לשימושים של חינוך, הכולל:
 1. מבני ציבור.
 2. מוסדות חינוך אקדמי.
 3. מסחר נלווה לשרות באי מוסדות החינוך כגון: מסעדות, סניפי בנקים, בתי קפה, חנות ספרים, מועדוני ספורט וכד', ובתנאי ששטחם העיקרי לא יעלה על 10% מהשטחים המותרים לבניה במתחם.
- ב. שצ"פ:

התכנית מכילה 3 שטחים לש.צ.פ; מגרש "ג" המהווה את הציר המרכזי של מוסד החינוך. מגרש "ד" המהווה חלק מהשדרה של רח' אלתרמן ושטחי "פטיור" שונים המפוזרים בין המבנים ומכסים את רוב העצים לשימור.
- ג. חנויות המשרתות את מוסד החינוך.

10.2 זכויות בניה:

א. טבלת זכויות בניה.

שטחי שרות (מ"ר)		שטחים עיקריים (מ"ר)		יעוד קרקע
מתחת 00 ±	מעל 00 ±	מתחת 0.0 ±	מגרש א + ב	
			מעל 0.0 ±	
2,700	9,000	4,500	22,500	מוסדות חינוך
300	1,000	300	2,700	מסחר לשרות באי המוסד החינוכי
3,000	10,000	4,800	25,200	סה"כ
13,000		30,000		סה"כ

- ב. הגובה המירבי של המבנים לא יעלה על 18.0 מ' מעל פני הכניסה הקובעת לבנינים.
ג. 10% מהשטחים העיקריים ישמשו למטרות מסחר המשרת את באי המוסד החינוכי.

10.3 קווי בנין:

- א. קווי בנין מירביים מעל פני הקרקע יהיו כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.
ב. קווי בנין מרביים מתחת לפני הקרקע יהיו עד גבול המגרש (קו בנין - 0), למעט בניה ברדיוס של 50 מ' מבאר המים הקיימת, ולמעט באיזורים שבהם קיימים עצים לשימור.

10.4 תכנית בניה:

תכנית השטח הבנוי לא תעלה על 40% משטח המתחם.

10.5 הוראות עיצוב:

- א. חומרי הגמר יהיו ציפוי אבן, או בניה נקיה מלבנים או מכל חומר אחר באישור מהנדס העיר.
ב. תחנת טרנספורמציה, יחידות מז"ט מתקני אשפה ומתקנים טכניים אחרים ישולבו ויוסתרו כחלק מהעיצוב הכולל של כל בנין.
ג. בכל מבנה תותר הקמת אנטנה מרכזית אחת לתקשורת.
ד. לא תותר הפניית חלונות ממ"ד לעבר שטחים ציבוריים או דרכים אלא אם כן יבוצעו כחלון הדף נגרר לתוך כיס ע"פ תקנות הג"א, או יוסתרו באופן אחר.
ה. גידור: הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר גידור המבנה עפ"י דרישות הבטיחות, בשלבי הבנייה השונים.

11. שימור עצים:

- א. בשטחים המסומנים כשטח לשימור עצים, לא תהיה פגיעה בעצים קיימים. הועדה המקומית תוכל להתיר העתקה או עקירה של עד 10% מהעצים המיועדים לשימור במידה ותהיה סבורה כי הדבר הכרחי לצורך מימוש התכנית, כתנאי למתן היתר בניה.
- ב. שלשת העצים הנמצאים בנספח שימור העצים והמסומנים באותיות A,B,C ישומרו. לא ניתן יהיה להתקרב אליהם בבניה קשיחה פחות מ - 5 מ'.
- ג. עצים הממוקמים באזור להרחבת דרכים במדרכות ובמפרצי החניה יישמרו באחריות הועדה המקומית.

12. תנאים לשמירת תברואה ומגבלות בניה מבאר המים:

- א. רדיוס מגן ב' נקבע ל - 50 מ' ובו אסורה הבנייה. המצב הקיים ברדיוס זה יישאר ללא שינוי והוא ישמש לגינה ציבורית, שהתשתית היחידה המותרת בו היא מים שפירים להשקייה ללא דישון.
- ב. רדיוס מגן ג' נקבע ל - 200 מ'. בשטח שבין רדיוס 50 מ' לרדיוס 200 מ', תותר בניה עפ"י הנחיות משרד הבריאות. לא יינתן היתר בניה בשטח זה ללא אישור משרד הבריאות.
- ג. בבאר הקיימת תותקן מערכת סינון וחיטוי מתקדמת למניעת זיהום מיקרוביאלי, הכולל מערכת בקרה ON LINE שתעקוב אחרי דרישת הכלור הקידוח ותתריע או תפסיק את הקידוח לפי הצורך.

13. תנאים להיתר בניה:

- 13.1. ביצוע או הבטחת ביצוע התשתיות הדרושות להפעלת המוסד החינוכי יהווה תנאי להיתר בניה בשטח הקמפוס.
- 13.2. אישור מהנדס העיר לתכנית בינוי ופיתוח למתחם בק.מ. שלא יפחת מ: 1:500 ותכלול בין היתר:
- א. חתכים סכמתיים בק.מ. 1:500
- ב. תכנית תשתיות ומערכות טכניות, לרבות פתרונות להתחברות למערכות הביוב והניקוז הכלל עירוניות.
- ג. העמדת הבניין על רקע מפת מדידה עדכנית, כולל מיקום עצים לשימור.
- ד. חזיתות הבניין ופרטים עקרוניים של חומרי גמר.
- ה. תכנית חניה על פי התקן התואם את שלב הביצוע הרלוונטי.
- ו. פתרון עיצובי להסתרת המתקנים והמערכות הטכניות.
- ז. תכניות פיתוח סביבתי הכוללת תכנית קומת הקרקע / עמודים, התאמת הפיתוח לתכנון השטחים הציבוריים הגובלים במגרש, תכנון כניסה לחניון תת קרקעי.

14. הריסת מבנים:

- לא יינתן היתר בניה מעבר ל - 5,000 מ"ר (בשטחים עיקריים) אלא לאחר הריסת מבנים מס' 18,24,25,26,27,28,29 המיועדים להריסה במתחם, ופינוי שטח "ד" המיועד לשצ"פ מכל מרכיב בינוי אחר.

15. תנועה וחניה:

- א. מעל רחוב אלתרמן תותר הקמת מעברים להולכי רגל בהתאם לתכנון מפורט שיאושר ע"י מהנדס העיר.
- ב. תקן החניה יהיה ע"פ התקן התקף, ביום הגשת הבקשה להיתר בניה.

16. תשתיות:

- א. כל קווי החשמל והתקשורת בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים.
- ב. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה עילית בשטח התכנית אלא כמצוין בסעיף 10.5 ב'.

17. בטיחות סיסה:

לא יינתן היתר לבניה בתחום התכנית אלא לאחר תיאום עם מנהל התעופה האזרחית וקבלת הנחיות לסימון מבנים בסימונים הדרושים לבטיחות הסיסה ולהקמת עגורנים. הגובה המירבי המותר לבניה - +82 מ' מעל פני הים.

18. רישום שטחים ציבוריים:

- 1. דרכי הגישה למתחם, יופקעו וירשמו ע"ש עיריית הרצליה.
- 2. השטחים המיועדים למטרות ציבוריות ירשמו על שם מנהל מקרקעי ישראל ויוחכרו לעיריית הרצליה.

19. היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.

20. יחס לתכנית ראשית:

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר הר / 253 א' על תיקוניה. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית המתאר תקבענה הוראות תכנית זו.

21. ביצוע התכנית:

התכנית תבוצע תוך 20 שנה מיום אישורה.

עצמון אדריכלים
רח' סוטיץ 27 ת"א 64684
טל. 03-5276333 פקס. 03-5276549

הועדה המקומית לבניה ותכנון-מרחב הרצליה	
תכנית בנין ערים מס	1920 א
העברה ל-	אדריכלים
התכנית הומלצה ע"י ובלג המקומית	
ישיבת משגב/מליאה מס	7 מיום 5.9.00
התכנית תוקנה בהתאם להחלטת הועדה המקומית	
המחוזית במסגרת מס' 323	מיום
מזכיר	יו"ר
הועדה המקומית לבניה ותכנון מרחב הרצליה	

אדריכלים ויוזם סוקט
מהנדס העיר הרצליה

משרד הפנים מחוז תל אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' מ (920) א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 4.6.61 לאשר את התכנית.

שמאל לסקר

יו"ר הועדה המחוזית

170

18.7.61