

15-11-01
מוקדמת מס' 7

מרחב תכנון מקומי הרצליה

תוכנית מתאר מס' הר/1952

פניס אה צמחן חקלא

י. כ. 5054 ביום 7.1.02

שינוי לתכנית מתאר מס' הר/253/א'

תאריך: 23.10.01, 24.9.01, 10.9.01, 13.9.00
מתן תוקף

מרחב תכנון מקומי הרצליה

תוכנית מתאר מס' הר/1952

שינוי לתכנית מתאר מס' הר/253/א'

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' הר/1952 שינוי לתכנית מתאר מס' הר/253/א'.
2. תחולת התכנית: תכנית זו תחול בגבולות השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה (להלן "התשריט").
3. מסמכי התכנית: התכנית כוללת: 10 דפי הוראות בכתב (להלן "התקנון"), תשריט המצורף לתכנית זו והערוך-בקנה מידה 1:1250. תכנית סביבה, מצב קיים, בקנה מידה 1:2500. נספח בינוי בק.מ. 1:500 ונספח תנועה וחניה. כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
4. מעמד נספח הבינוי: נספח הבינוי מחייב בנושא גובה הבנינים וקוי הבנין ומנחה בשאר הנושאים.
5. מקום התכנית:

מחוז	תל-אביב
עיר	הרצליה
רחובות	ירושלים, הפציבה, בר יוחאי.
גוש	6542 6543
חלקות	12,13,14 17 (חלק) 19 (חלק) 13 (חלק)
	11 (חלק)
6. שטח התכנית: 38,666 מ"ר.
7. בעלי הקרקע ומגישי התכנית: בניני מיטבית פיתוח ובניה בע"מ ואחרים.
8. יזום התכנית: בניני מיטבית פיתוח ובניה בע"מ.
9. עורך התכנית: לאה רובנקו אדריכלים בע"מ.

- 10 מטרת התכנית:**
- א. לשנות יעוד שטח מאזור חקלאי א' לאזור מגורים א' מיוחד ואזור מגורים מיוחד לשם בנית שכונת מגורים חדשה בת 158 יחידות דיור.
 באזור מגורים א' מיוחד 48 קוטגיים בשטח עיקרי של 160 מ"ר ליחידת דיור.
 באזור מגורים מיוחד 110 יחידות דיור ב-5 בנינים בני 6 קומות + קומת פנטהאוזים בשטח עיקרי ממוצע ליחיד של 115 מ"ר.
 סה"כ מנין השטחים העיקריים 20,330 מ"ר ומנין שטחי השרות 19,038 מ"ר מהם העל קרקעיים - 6200 מ"ר. והתת קרקעיים - 12,838 מ"ר.
 ב. לשנות יעוד שטח מאזור חקלאי א' לש.צ.פ.
 ג. לשנות יעוד שטח מאזור חקלאי א' להרחבת דרך.
 ד. לשנות יעוד מאזור חקלאי א' לדרך משולבת.
 ה. לשנות יעוד משטח לבניני ציבור לדרך.
 ו. קביעת הוראות בדבר שטחים ציבוריים פתוחים המשתלבים במרקם העירוני הכולל.
 ז. קביעת מגרשים ע"פ היעודים השונים בתוכנית.
 ח. קביעת הוראות בניה בדבר פיתוח, תשתית והוראות בדבר בינוי ועיצוב ארכיטקטוני.
 ט. קביעת מועד לביצוע התכנית.

11. הוראות בדבר זכויות ומגבלות בניה.

א. טבלת שטחים לפי יעודי קרקע.

יעוד	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח במ"ר	% משטח התכנית	שטח במ"ר	% משטח התכנית
חקלאי א'	33,405	86.39	-	
מגורים א' מיוחד	-		12,005	31.05
מגורים מיוחד	-		8,038	20.79
בניני ציבור	76	0.20	-	
ש.צ.פ	13	0.03	5,244	13.56
דרך	5,172	13.38	13,379	34.60
סה"כ	38,666	100%	38,666	100%

ב. טבלת שטחים למצב מוצע

חלקה מס'	שטח במ"ר	יעוד	מס' מגרש	גוש
14	275	מגורים א' מיוחד	1	6542
14	207	מגורים א' מיוחד	2	6542
14	210	מגורים א' מיוחד	3	6542
14	212	מגורים א' מיוחד	4	6542
14	215	מגורים א' מיוחד	5	6542
14	217	מגורים א' מיוחד	6	6542
14	214	מגורים א' מיוחד	7	6542
14	233	מגורים א' מיוחד	8	6542
14	204	מגורים א' מיוחד	9	6542
14	273	מגורים א' מיוחד	10	6542
14	280	מגורים א' מיוחד	11	6542
14	270	מגורים א' מיוחד	12	6542
14	261	מגורים א' מיוחד	13	6542
13	289	מגורים א' מיוחד	14	6542
13	278	מגורים א' מיוחד	15	6542
13	278	מגורים א' מיוחד	16	6542
13	278	מגורים א' מיוחד	17	6542
13	278	מגורים א' מיוחד	18	6542
13	278	מגורים א' מיוחד	19	6542
13	278	מגורים א' מיוחד	20	6542
13	278	מגורים א' מיוחד	21	6542
13	278	מגורים א' מיוחד	22	6542
13	285	מגורים א' מיוחד	23	6542
13	240	מגורים א' מיוחד	24	6542
13	230	מגורים א' מיוחד	25	6542
13	230	מגורים א' מיוחד	26	6542
13	230	מגורים א' מיוחד	27	6542
13	230	מגורים א' מיוחד	28	6542
13	265	מגורים א' מיוחד	29	6542
12	248	מגורים א' מיוחד	30	6542
12	234	מגורים א' מיוחד	31	6542
12	234	מגורים א' מיוחד	32	6542

ב. טבלת שטחים למצב מוצע

חלקה מס'	שטח במ"ר	יעוד	מס' נגרש	גוש
12	234	מגורים א' מיוחד	33	6542
12	284	מגורים א' מיוחד	34	6542
12	264	מגורים א' מיוחד	35	6542
12	241	מגורים א' מיוחד	36	6542
12	218	מגורים א' מיוחד	37	6542
12	213	מגורים א' מיוחד	38	6542
12	228	מגורים א' מיוחד	39	6542
12	250	מגורים א' מיוחד	40	6542
12	263	מגורים א' מיוחד	41	6542
12	219	מגורים א' מיוחד	42	6542
12	217	מגורים א' מיוחד	43	6542
12	218	מגורים א' מיוחד	44	6542
12	225	מגורים א' מיוחד	45	6542
12	346	מגורים א' מיוחד	46	6542
12	293	מגורים א' מיוחד	47	6542
12	282	מגורים א' מיוחד	48	6542
14	1812	מגורים מיוחד	101	6542
13	1789	מגורים מיוחד	102	6542
13	1673	מגורים מיוחד	103	6542
13	1469	מגורים מיוחד	104	6542
12	1295	מגורים מיוחד	105	6542
12	829	ש.צ.פ.	201	6542
14	47	ש.צ.פ.	202	6542
12	3415	ש.צ.פ.	203	6542
-	953	ש.צ.פ.	204	6542
12	302	דרך	205	6542
12	1122	דרך	206	6542
14	2254	דרך	207	6542
13	4441	דרך	208	6542
-	226	דרך	11 (חלק)	6542
-	1808	דרך	18 (חלק)	6542
-	924	דרך	13 (חלק)	6557
-	2262	דרך	17 (חלק)	6543
-	40	דרך	19 (חלק)	6543

ג.11 טבלת זכויות בניה במ"ר

שטחי שרות		שטחים עיקריים		מס' קומות מעל ה-0.00	מס' יח"ד	שטח מגרש במ"ר	יעוד	מס מגרש	גוש		
תת קרקעי	על קרקעי	ליח"ד	סה"כ								
4800	100	1800	37.5	7680	160	2 קומות	1 במגרש סה"כ 48 יח"ד	ע"פ טבלה בסעיף 11 ב' סה"כ 12005	מגורים א' מיוחד	1-48	6542
1812	1000	40	2875	115	6 קומות + פנטהאוזים *	25	1812	מגורים מיוחד	101		
1789	880	40	2530	115	6 קומות + פנטהאוזים *	22	1789	מגורים מיוחד	102		
1673	880	40	2530	115	6 קומות + פנטהאוזים *	22	1673	מגורים מיוחד	103		
1469	880	40	2530	115	6 קומות + פנטהאוזים *	22	1469	מגורים מיוחד	104		
1295	760	40	2185	115	6 קומות + פנטהאוזים *	19	1295	מגורים מיוחד	105		
12838	6200		20330				158	20,043			סה"כ

* מעל קומת הפנטהאוזים יותרו רק מאגרי מים, דודי שמש וקולטי שמש. לא תותר בנית חדרי מכוונות מעליות על הגג. השטח התחום ע"י הקונטור החיצוני של קומת הפנטהאוזים לא יעלה על 65% משטח הקומה שמתחתיה.

- ד. במגרשים באזור מגורים מיוחד-קומת הקרקע תשמש למבואות כניסה ולשטחים משותפים לכלל דיירי הבנין בלבד, למעט במגרש מס' 101 בו יותרו לבניה עד 3 דירות גן.
- ה. באזור מגורים א' מיוחד:
- בנית קוטגיים דו משפחתיים תהיה בו זמנית או בשלבים. במקרה של בניה בשלבים הראשון מבין השניים יקבע את החזית לאורך הקיר המשותף כחזית אטומה גמורה לכל דבר עד לבנית הקוטג' הצמוד.

- בתחום הקוטגים קו הבנין הקדמי של שלב א' יחייב את שלב ב'.
- תותר בנית חניה מקורה על קרקעית בקו בנין 0 לגבול המגרש בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר ליחיד. עיצוב החניה יוגש כחלק מעיצוב כולל של חזית הרחוב ויהווה תנאי להיתר הבניה.
גבולות החניה המקורה הינם מעבר לקוי הבנין העיליים המפורטים בסעיף ח'.

ז. עליות גג-ניצול עליות גג יהיה בהתאם לתכנית הר/1635 א' על תיקוניה במסגרת שטחי הבניה הקבועים בטבלה.

ז. לא יותרו יציאות לגג, תכנית הר/1635 לא תחול בשטח התוכנית.

ח. קוי הבנין העיליים יהיו ע"פ המסומן בנספח הבינוי ובתשריט (נספח הבינוי עדיף במקרה של סתירה).

ט. מגרשים 203,204 מיועדים לשטח ציבורי פתוח. ניתן יהיה לפתחם כשטח פתוח לכלל הציבור ולהתקין בהם שבילים, גינות, ריהוט גן, תאורה, פרגולות, מתקני משחק וכיו"ב.

לא ניתן יהיה לקיים בשצ"פ זה פעילות שתגרום להתקהלות בני אדם אלא באישור משרד הבטחון. בנוסף, לא ניתן יהיה להתקין בשצ"פ מקומות חניה.

י. מגרשים מס' 201 ו-202 המיועדים לשטח ציבורי פתוח ישולבו בתכנון המגרשים המיועדים לדרך מס' 207 ו-208.

דרך מגרש שצ"פ 201 תותר גישה לרכב למגרשי אזור מגורים א' מיוחד (30-37).

יא. מהרחוב המשולב (מגרש מס' 205) תותר כניסה ל-3 מגרשי מגורים בלבד: 30, 47, 48.

יב. כתנאי להוצאת היתר בניה יש להגיש תוכנית עיצוב ארכיטקטונית הכוללת פרוט חומרי גמר, ותוכנית לפיתוח השצפ"ים לאישור מהנדס הועדה המקומית.

התוכנית תוגש ע"פ שלבי פיתוח בתאום עם מהנדס העיר.

יג. מפלס ה-0.0 של הבנינים יקבע בזמן הוצאת היתרי הבניה עפ"י תוכנית פיתוח כוללת לתשתיות.

יד. ניתן יהיה לתכנן חניונים תת קרקעיים עם זיקת הנאה ביניהם בהסכמת בעלי המגרשים (מגרשים 101-104). זכות המעבר במידה ותתוכנן תרשם בלישכת רישום המקרקעין.

טו. הוצאת היתרי הבניה תותנה במתן פתוות של כניסה ויציאה לאתר הבניה על מנת להקטין את הפגיעה בדיירים שבסביבה. נספח התנועה מפרט דרך ברוחב 7 מ' שתסלל בתחום זכות הדרך של שדרות ירושלים ודרכה בלבד תהיה הגישה לאתר הבניה בעת הבניה.

12. אחזקת שטחים
- א. השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יפותחו ויגוננו על פי תכנית פיתוח שתהווה חלק מהיתר הבניה.
- ב. היתר הבניה מותנה בהבטחת אחזקת השטחים המשותפים להנחת דעת מהנדס העיר.
- משותפים:

13. **תנאים למתן א. תנאי למתן היתרי בניה:**
כל הכבישים המופיעים בתחום התוכנית. ותנאי לאיכלוס המבנים יהיה ביצוע בפועל של הנ"ל.

ב. כתנאי למתן היתרי בניה תוגש תוכנית פיתוח לכל שטח התוכנית שתאושר ע"י המדור לעיצוב סביבתי ומהנדס הועדה המקומית כולל בנית מבנה לטרנספורמטור בתחום מגרשי המגורים, במידה וידרש ע"י חברת החשמל, ע"פ המפורט בסעיף 14 יב' להלן.

ג. לא ינתן היתר בניה בתחום התוכנית לפני שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית תוכנית פיתוח אשר כוללת פתרונות לנושא הניקוז והביוב בכל תחום התוכנית.

ד. **בטיחות הטיסה**

על תחום התוכנית חלות הגבלות בניה בגין בטיחות הטיסה, הנובעות ממקומו של ש"ת הרצליה. לא ינתן היתר בניה למיבנים על מגרשים 101-104 אלא באישור מינהל התעופה האזרחית. קביעת הגבהים הסופיים תעשה ע"י מינהל התעופה האזרחית.

14. **הוראות פיתוח ותשתית:**
א. בעת הוצאת היתר הבניה יעשה מאמץ מירבי שלא לפגוע בעצים הקיימים ככל שניתן.

ב. **חשמל טלפון ומערכת תקשורת**

הקווים והחיבורים יהיו תת קרקעיים.

ג. **צנרת**

כל הצנרת תהיה סמויה.

ד. **תשתית**

לא ינתנו תעודות גמר לשם איכלוס לפני הבטחת ביצוע התשתיות הדרושות בשטח התכנית, נושא ההיתר, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

ה. **גדרות**

גובה הגדרות לא יעלה על 2 מ'. חומרי הגמר יהיו אחידים בכל שטח התכנית ויתואמו עם מהנדס הועדה.

או בהתאם לתכנית הפתוח כפי שתואם עם מהנדס הועדה המקומית.

ו. **מרתפים**

1.ו באזור מגורים מיוחד בלבד:

א. ניתן יהיה להקים עד 2 קומות מרתף.

ב. קוי הבנין במרתפים יהיו עד גבולות המגרש.

ג. היקף השטחים במרתפים לא יעלו על 100%. במסגרת

השטחים המותרים ניתן יהיה לבנות גם מחסנים לדיירים

בשטח שלא יעלה על 6.0 מ"ר ליחידת דיור.

2.ו באזור מגורים א' מיוחד - יהיה המרתף בתחום קונטור המבנה בלבד ותותר קומת מרתף אחת.

3.ו גובה המרתפים -

גובה קומת מרתף תחתונה עד 3.0 מ' הנמדדים מרצפת

המרוגף עד תחתית קורות התקרה וגובה קומת מרתף עליונה

3.5 מ' הנמדדים כנ"ל.

4. מעל תקרת המרתף תהיה שכבת אדמה בגובה שלא יפחת ממטר אחד לצורך העברת תשתיות ויצירת בתי גידול לצמחיה ועצים. מפלס תקרת המרתף העליון לא יבלוט מעל פני הקרקע הסופיים אלא באישור מהנדס העיר ע"פ תוכנית פיתוח מאושרת.

בכל מקרה במקום בו גובל המרתף בשטח ציבורי לא תבלוט תקרת המרתף מעל 60 ס"מ מעל פני השטח הציבורי.

ז. מתקני עזר

מתקנים כגון: מערכת סולרית, ארובות, מתקני תליית כביסה, מזגנים, מיכלי גז ודלק ישולבו בתיכנון המבנה במידה שיתוכנן גג רעפים, ולחילופין יוסתרו ע"י מעקה הגג העליון.

ח. מערכת סולרית

ינתן פיתרון ארכיטקטוני למשטחי הקולטים במידת הצורך. הדודים ימוקמו בחלל הגג מוסתרים בתוך המבנה במידה שיתוכנן גג רעפים ולחילופין יוסתרו ע"י מעקה הגג העליון.

ט. מזגנים

פיתרון מוצע למיזוג אויר לכל יח"ד יופיע בתכנית הבקשה להיתר בניה ויאושר ע"י מהנדס העיר.

י. אנטנות

תותקן אנטנה מרכזית אחת לכל בנין או איזור.

יא. חניות

יא. 1 תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף במועד הבקשה להיתר בניה, אולם לא יפחת מ-2 מקומות חניה ליח"ד.
יא. 2 החניה בתחום הבניה הרוויה: החניה תהיה תת קרקעית למעט החניה המיועדת לאורחים, כמפורט להלן: במידה ותקן החניה המחייב יחייב בנית קומת מרתף שניה, תותרנה לצורך זה הקמת חניות עליות ובלבד שמספר החניות העיליות בבניה הרוויה לא יעלה על 20% מסך התקן המחייב (2 חניות לכל יח"ד).

יב. תחנות טרנספורמציה

ניתן יהיה להקים בתחום המגרשים הפרטיים בלבד. ובלבד שתהיינה תת קרקעיות.

יג. היתר הבניה יכלול הבטחת פתרון להחדרת מי גשמים מגגות הבניינים לקרקע.

בכל מקרה של סתירה בין נספח הבינוי ונספח התנועה נספח התנועה הוא המחייב בגבולות התוכנית.

15. מעמד מסמכי התכנית:

התכנית תבוצע בתוך 10 שנים מיום אישורה.

16. ביצוע התכנית:

כל שטחי הדרכים הכלולים בתכנית וכל השטחים הציבוריים הפתוחים והשטחים לבנייני ציבור יופקעו וירשמו בלישכת רישום המקרקעין על שם עיריית הרצליה ללא תמורה כשהם פנויים מכל שימוש, מבנה או חפץ.

17. רישום שטחים ציבוריים:

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

19. יחס לתכנית הראשית: 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 תכנית קודמת כלשהי התקפה בתחומה תקבענה הוראות תכנית זו.

בניני מיטבית
פיתוח ובניה בע"מ

20. חתימות:

יוזם התכנית:

עורך התכנית:

לאה רזנקו אדריכלים בניינים

בעל הקרקע:
ומגיש התכנית

בניני מיטבית
פיתוח ובניה בע"מ

הועדה המקומית לבניה ותכנון - מרחב הרצליה	
תכנית בנין ערים מס	1952/5
העברה ל-	מ"מ 25
התכנית הומלצה ע"י ר.ב.ע. המקומית	
ישיבת משנה/מליאה מס	137 מיום 12.9.96
התכנית תוקנה בקתאם להחליט הועדה	
המחוזית בשיבת מס'	4 מיום 5.8.01
מזכיר	
הועדה המקומית לבניה ולתכנון מרחב הרצליה	

אדרי זניב סוקט
מהנדס העיר הרצליה

5.11.01

משרד הפנים מחוז תל אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור הבניה מס' 102 הרן
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 5.8.61 לאשר את התכנית.
שמחה לסקר
ישר הועדה המחוזית
5-12-61