

25.2.00
התאחדות התכנון

מאושרת

מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי הרצליה
תכנית מתאר מקומית הר/1918
שינוי לתכנית מתאר 253 א'
תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית הר/1918 שינוי לתכנית מתאר 253 א', תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.
2. תחולת התכנית:
תכנית זו תחול בגבולות השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה (להלן התשריט).
3. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת
א. דפי הוראות בכתב להלן "הוראות התכנית".
ב. גליון תשריט בקנה מידה 1:2500 למצב קיים, ובקנ"מ 1:500 למצב מוצע - הכולל נספח בינוי.
ג. נספח תנועה וחניה בקנה מידה 1:625.
ד. נספח טבלת איזון.
ה. נספח בינוי.
4. מקום:
מרחב תל-אביב
עיר הרצליה
רחובות זלמן שניאור, דוד שמעוני, נתן אלתרמן.
גוש 6526
חלקות 35,34,33.
5. שטח התכנית:
50.22 דונם
6. בעלים:
שונים.
7. עורך התכנית:
עמנואל גלברון, מחלקת תכנון עיר, עיריית הרצליה.
8. יוזם התכנית:
הועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב הרצליה.
9. מטרות התכנית:
א. תכנון השטח לבניית שכונת מגורים עבור 300 יחידות דיור באזור מגורים מיוחד, הקצאת שטחים לבנין צבורי ודרכים כל זאת על ידי שינוי יעוד הקרקע מאזור חקלאי א' ואיזור מגורים מיוחד לשטחים צבוריים פתוחים ושטחים למבני ציבור ולאזור מגורים מיוחד.
ב. שינוי יעוד הקרקע מאזור חקלאי א' ואזור מגורים א' לדרכים ודרכים משולבות.

ג. קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים.

ד. קביעת הוראות מפורטות ליעוד הקרקע בדבר זכויות בניה, חניה, פתוח שטח, ומערכות תשתיות ותנאים למתן היתרי בניה.

ה. קביעת שלבים ומועד לביצוע התכנית.

10. הוראות בדבר זכויות בניה:

א. הועדה המקומית מוסמכת להוציא היתרי בניה במגרשי המגורים עפ"י טבלת זכויות הבניה המפורטת להלן:

הערות	גובה בניה מירבי מעל מפלס +0.0 קומות	שטח בניה - שדות מעל מפלס מתחת למפלס + 0.0		שטח בניה עיקרי(מ"ר)	מס' יח"ד מירבי	מס' מגרש
גובה קומות מחייב על פי תכנית הבינוי	9	4623	2880	7360	64	33 א'
גובה קומות מחייב על פי תכנית הבינוי	6	4623	1620	4140	36	33 ב'
	9	4625	3105	7882	69	34 א'
גובה קומות מחייב על פי תכנית הבינוי	6	4624	1395	3541	31	34 ב'
	9	3097	2070	5326	46	35 א'
גובה קומות מחייב על פי תכנית הבינוי	7	3097	1620	4168	36	35 ב'
גובה קומות מחייב על פי תכנית הבינוי	4	3097	810	2084	18	35 ג'
		27,786	13,500	34,501	300 יח"ד	סה"כ

ב. קוי הבניה יהיו כמסומן בתשריט.

ג. הקומה העליונה בכל אחד ממבני המגורים בתכנית זו תהיה חלקית.

ד. שטח יח"ד ממוצעת 115 מ"ר.

11. א. שטח ציבורי פתוח:

תכליות: ישמש לשטחים פתוחים ומגוננים שבילים מרוצפים, ככרות ויוצ"ב. ניתן יהיה לתת מעבר בשצ"פ לצורך כניסה אחת למגרשי המגורים כמסומן בתשריט.

ב. שטח לבניני ציבור:

התכליות והזכויות הבניה בשטח לבניני ציבור עפ"י המפורט בתכנית המתאר 253 א'.

12. נספח בינוי: נספח הבנוי המצ"ב לתכנית מראה על מגמת התכנון בלבד ומחוייב לענין הגובה המירבי המצויין בנספח הבינוי.

13. מרתפים: ניתן יהיה לבנות מרתף אחד או שניים לצרכי חניה עד גבולות המגרש בהתאם לתכנית הר/2000-ח, על פי השטחים שבטבלת הזכויות.

14. חדרי יציאה לגג: בשטח תכנית זו לא תחול תכנית הר/1635 - יציאות לגג.

15. הנחיות לעצוב אדריכלי וסביבתי:

- א. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית בינוי ופתוח, באשור ועדה מקומית שתוגש לכל מתחם בנפרד.
- ב. הנחיות לעצוב אדריכלי המתייחסות לחומרי גמר גגות, דודי שמש, מזגני אויר, אנטנות ומתקנים על הגגות יכללו במסגרת הנחיות לפתוח שטח ועיצוב אדריכלי באשור מהנדס העיר.

16. הוראות בדבר הוצאת היתרי בניה:

תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית לפתוח סביבתי באשור מהנדס הועדה המקומית.

- א. פתוח ותשתיות – לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר ביצוע או הבטחת ביצוע להנחת דעתה של הועדה המקומית לעבודות התשתית הדרושות בשטח התכנית לשם איכלוסו כולל עבודות תשתית בשטחים המיועדים לצרכי הציבור בהתאם לאישור מהנדס הועדה המקומית. עבודות התשתית הכוללות ביוב, ניקוז, תעול, תאורה, כבישים ומדרכות, גינון, חשמל, צנרת ועבודות אחרות הקשורות למערכת עירונית.
- ב. תותר בכל בנין או מספר בנינים הקמת חדרי טרנספורמציה בהתאם להנחיות חברת החשמל ובתנאי שלא יחרוג מקוי הבניה.
- ג. מערכת הדרכים, תבוצע בהתאם לנספח התחבורה.
- ד. חשמל וטלפון הקווים וחיבורם לבנין יהיו תת קרקעיים.
- ה. גדרות - לא יוקמו גדרות בין הבתים.

1. לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר הריסה של כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט התכנית. תנאי לאיכלוס המבנים במתחם 33 ב' יהיה הריסת 2 המבנים הקיימים.

17. ביצוע התכנית: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה הסופי.

18. הוראות בדבר איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים:

החלקות המסומנות בשטח לאיחוד וחלוקה יאוחדו ויחולו בהתאם לסימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה.

19. הוראות בדבר רשום שטחים:

השטחים הציבוריים המיועדים להפקעה וכוללים דרכים, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים לבנין ציבורי יופקעו וירשמו בלשכת רשום המקרקעין על שם עיריית הרצליה.

20. הוראות בדבר חניה:

החניה תבוצע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג), או על פי תקן החניה שיהיה תקף בזמן הוצאת היתרי בניה בכל מקרה לא יפחת מ- 2 מקומות חניה לכל יח"ד.

מקומות החניה בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים למעט החניה לאורחים בהיקף שלא יעלה על 20% ממספר מקומות החניה הנדרש שיהיו במפלס הקרקע כמסומן בנספח התנועה וחניה המצורף.

21. בטיחות טיסה:

על תחום התכנית חלות הגבלות בניה הנובעות מקיומו של שדה תעופה הרצליה, הגובה המירבי המותר לבניית מבנים הוא 82 + מ' מעל הים (כולל מתקנים ותרנים).

לא ינתן היתר בניה למבנה, אלא לאחר קבלת הנחיות מינהל התעופה להקמת עגורנים ולסימון יום/ לילה.

22. היטל השבחה:

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.

23. גביית הוצאות:

הוצאות תכנית זו, לרבות הוצאות עריכתה וביצועה תחולנה על בעלי החלקות בתכנית לפי שטחי נטו, בהתאם ליחס שטחי הבעלות הרשומה בלשכת רשום המקרקעין עם פרסום התכנית למתן תוקף. (עפ"י סעיף 69 לחוק התכנון והבניה).

24. יחס התכנית לתכנית הראשית

על תכנית זו תחולנה תקנות תכנית מתאר מס' 253 א' על תיקוניה.
במידה ויש ניגוד בין הוראות תכנית זו לבין הוראות התכנית הראשית
תכרענה הוראות תכנית זו.

25. חתימות וחתימות

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה	
מחוז הנגב	
תכנית בנין ערים מס' 1918/13	העיר ל
התכנית הועמדה עליו ה.ב.ל. המסלול	
ישיבת משנה מס' 161	מס' 5.2.98
ישיבת מכאז מס' 161	מס' 5.2.98
התכנית תוקנה בהתאם להחלטות	
המ.ת. 621/95	תאריך 2.11.95
מנכ"ל	ק"מ
הועדה המקומית לתכנון ולבנייה מחוז הנגב	

מרחב ותיכנון מקומי הרצליה
 תכנית מס' הו' / 1918

שירותי לתכנית מתאר מס' 253 א'

רחובות: דוד שמעוני, זלמן שויראור, נתן אלתרמן - הרצליה

טבלת איחוד חלוקה ואיזון ללא הטמכת בעלים

		מ צ ב ח ד ש					מ צ ב ק ו ד ט										
שוריי-חטי באחידים	שטח אקוולנס	מקום	שטחים מקריים	גורל יחידות זיווג תחומים	מס' קטנות חריגות מכלל בתנאים תפוסים	יעד	המגוון חלקק היחסי ג-%	שטח מגוון חלקק	מס' מגוון חלקק	גוש	שוריי-חטי באחידים	יעד	שטח רשום בסמ"ד	חלקקה	גוש	מס' חטי	
49.884%	8,471.03	107.5%	7,881.63	114.23	69	מגורים		4,625	א' 34	6526	49.884%	תקלאי א'	16,816	34	6526	1	
	3,801.00	107.3%	3,541.02		31	חייחוד		4,624	ב' 34					מכוס			3
	12,272.03		11,422.65		100		49.887%										4
	5,723.84	107.5%	5,325.58		46	מגורים		3,097	א' 35						35		5
50.116%	4,407.73	105.8%	4,167.85	115.77	36	חייחוד		3,097	ב' 35			תקלאי א' ומגורים א'	16,894			6	
	2,197.38	105.4%	2,083.92		18			3,097	ג' 35							7	
	12,328.96		11,577.35		100		50.113%						מכוס			8	
100.000%	24,600.99		23,000.00		200		100.00%	18,540				100.000%	33,710			9	

אין חשלקוטי אידון

טבלת הפקעות

מ צ ב ח ד ש				מ צ ב ק ו ד ט						
יעד	הנחיות באחידים	מס' שטח מגוון חלקק	מס' מגוון חלקק	גוש	התפקעות לפיצוון	יעד	שטח רשום בסמ"ד	חלקקה	גוש	מס' חטי
מגורים		4,623	א' 33	6526	2,506	תקלאי א'	16,812	33	6526	10
חייחוד		4,623	ב' 33		5,060	מגורים א'				11
		9,246			45.00%					12

~~ויסען שאול שמאי פקקטיון
 תאריך 30/11/99~~

מרחב תיכנון מקומי הרצליה

תכנית מס' הר / 1918

שינוי לתכנית מתאר מס' 253'א'

רח' דוד שמעוני, זלמן שניאור, נתן אלתרמן - הרצליה

תכנית באיחוד וחלוקה חדשה שלא בהסכמת הבעלים

לוח הקצאות

מצב מוצע			
מס' בתב"ע	מס' מגרש	שטח במ"ר	יעוד
	33 א'	4,623	איזור
	33 ב'	4,623	מגורים מיוחד
	34 א'	4,625	איזור
	34 ב'	4,624	מגורים מיוחד
	35 א'	3,097	איזור
	35 ב'	3,097	מגורים מיוחד
	35 ג'	3,097	
סה"כ איזור מגורים מיוחד		27,786	55.0%

מצב קיים				מס' סד
יעוד	שטח במ"ר	חלקה	גוש	
חקלאי ב'	16,812	33	6526	1
מגורים א'				2
חקלאי ב'	16,816	34		3
מגורים א'				4
חקלאי ב'	16,894	35		5
מגורים א'				6
				7
סה"כ			50,522	100.0%

שטחים שהופקעו או הופרשו לצרכי ציבור וירשמו ע"ש עיריית הרצליה

I			
שטח	1,000	שב"צ	
סה"כ שב"צ			
2.0%	1,000		
II			
	5,060	שצ"פ	מתחם דרומי
	7,205	"	מתחם צפוני
סה"כ שצ"פ			
24.3%	12,265		
דרכים			
	2,506	דרך	מתחם דרומי
	6,965	"	מתחם צפוני
סה"כ דרך			
18.7%	9,471		
סה"כ			
100.0%	50,522		

				9
				10
				11
				12
				13
				14
				15
				16
סה"כ			50,522	100.0%

הערות:-

1. המתחם הדרומי בהפקעה רגילה
2. המתחם הצפוני באיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים