

11.7.91

3

תכנית לבניה למגורים הוצאה

הוכנה על פי חוק הליכי תכנון ובניה
(הוראת השעה) תתש"נ - 1990 - הוראות חוק זה חלים עליה

תכנית מס' ה"א/במ - 08 (1829)
שינוי לתכנית מתאר מס' ה"א/253א'

1. שם התכנית - תכנית זו היא תכנית לבניה למגורים מס' ה"א/במ - 08 (1829)

2. תחולת התכנית - תכנית זו תחול בגבולות השטח המיועד בקו כחול בתשריט המצורף אליה (להלן "התשריט")

3. מטמכי התכנית - התכנית כוללת - רפי הוראות בכתב (להלן התקנון) תשריט המצורף לתכנית זו והערות בקנה מידה 1:2500 לתושיט טביעה. בקנה מידה 1:1250 למצב קיים ובקנה מידה 1:500 למצב מוצע. ונספח תחבורה עירוני בק.מ. 1:500. כל מטמך ממטמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. בינוי - הבינוי בתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל הנושאים המצוינים בתכנית. שינויים שאינם מהותיים יחיד בטמכות הוצעה המקומית, בתנאי שקוד הבנין, גובה המבנים והמרחקים ישארו בהתאם לתוכנית.

5. מקום התכנית - תחום - תל-אביב
עיר - הוצאה
רחובות - נו גוריון, הנגב.
גוש - 6546
חלקות - 341 - 371

6. שטח התכנית - 34,231 מ"ר.

7. בעלי הקרקע - כוונות השקעות ונכסים בע"מ.
8. יוזם ומגיש התכנית - הועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב הרצליה.
9. עורך התכנית - שני קו ותכנון בע"מ.
10. משרת התכנית - א. לשנות יעוד שטח מאזור חקלאי לא מוכרז לאזור מגורים מיוחד לשם בנית שכונה מגורים חדשה. בת 250 יחידות דיור.
- ב. לשנות יעוד שטח מאזור חקלאי לא מוכרז לשטח לבניני ציבור ע"פ התכליות הקבועות בתכנית המתאר הר/253 א'.
- ג. התווית וביטול דרכים חדשות ודרכים משולבות, והרחבת דרכים קיימות.
- ד. קביעת שטחים פרטיים וציבוריים פתוחים.
- ה. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים.
- ו. קביעת הוראות בניה בדבר פיתוח, תשתית, קרי בנין, עיצוב אוניטקטוני ומועד לביצוע התכנית.
- ז. קביעת מועד לתחילת ביצוע התכנית.

11. הוראות בדבר
זכויות בניה

מצב מוצע								מצב קיים			
הערות	סה"כ שטח רצפות	שטח יח'	מס' יח'	מס' קומות	שטח מ"ר	יעוד	מגרש מס'	יעוד	שטח רשום מ"ר	חלקה	גוש
כל החלקות נמצאות באיחוד וחלוקה בריכה	9715	145	67		4914	מגורים מיוחד	I	חקלאי לא מוכרז	1004	341	6546
	2000								1004	342	
									1004	343	
									1004	344	
									1004	345	
									1004	346	
	8265	145	57	17	3012	מגורים מיוחד	II	1005	347		
									1004	348	
									1019	349	
									1004	350	
									1004	351	
									1004	352	
1004									353		
1004									354		
1004									355		
1003									356		
1008									357		
700				1439	מגורים מיוחד	V	1002	358			
								1034	359		
								1000	360		
								1004	361		
								1002	362		
								1007	363		
								1006	364		
								1088	365		
								1008	366		
								1012	367		
								1017	368		
				1006	369						
				1192	ציבורי פתוח	C1	1005	370			
							3954	371			
				1110	ציבורי פתוח	C2					
				750	ציבורי פתוח	C3					
				9639	דרכים						
סה"כ					34231			34231		סה"כ	

א. באזור מגורים מיוחד מגרש I יבנו 67 יחידות דיור בבנין בו 17 קומות מעל קומת עמודים מפולשת גבוהה מעל שטח מסחרי של 2000 מ"ר ודירות גג. שטח יחידת דיור ממוצעת לא יעלה על 145 מ"ר. יותר שינוי עד 30% במספר יחידות הדיור ללא הגדלת שטח הרצפות המקסימלי המותר.

ב. באזור מגורים מיוחד מגרשים II-V יבנו 183 יחידות דיור בבנינים בני 17 קומות מעל קומת עמודים ודירות גג. שטח דירה ממוצעת לא יעלה על 145 מ"ר תותר בנית 700 מ"ר לבריכה שחיה, מלתחות, מזנון, אולמות כושר ופעילות הקשורה בספורט ונופש. במידה ותקורה הבריכה יושב השטח המקורה באחוזי הבניה.

ג. תכליות ושימושים לשטח לבניני ציבור במגרש A יהיו גן ילדים, מעונות יום, בית כנסת, טיפת חלב וכל שימוש אחר בהתאם לתוכנית מתאר 253 א' ובאישור הועדה המקומית.

ד. קרי הבנין - כמסומנים בתשריט. במקומות בהם אין סימון בתשריט קרי הבניה בהתאם להוראות תכנית מתאר 253 א'.

ה. בשטח פרטי פתוח המסומן באות B יותרו מגרשי חניה, מתקני ספורט, ושימושים נילוויים להם.

ו. גובה הבנינים לא יעלה על 59.00 מ' מעל מפלס קומת כניסה.

ז. הוראות בדבר עיצוב ארכיטקטוני וחומרי גמר- כתנאי להוצאת היתרי בניה יש להגיש תכנית עיצוב ארכיטקטונית הכוללת פרוט חומרי גמר, עיצוב גגות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ח. בשטח ציבורי פתוח המסומן באות C יותרו שטחי חניה, תחנת טרנספורמציה ושימושים נלוויים להם.

ט. שטחי הבניה בטבלה אינם כוללים חדרי מדרגות, קומות מפולשות, מחסנים דירתיים בשטח של עד 4 מ"ר לדירה, מעלית, מבואות, שרותי קומת קרקע (מקלט, חדרי בטחון, חדר עגלות, גז, אשפה, וכו') ושיטחי מרפסות לא מקורות.

י. ניתן להעביר אחוזי בניה בין מגרש למגרש ללא שינוי בשטח הרצפות הכללי.

יא. תנתן זכות מעבר למגרש III דרך מגרש II. זכות המעבר תרשם בלשכת רשום המקרקעין בעת רשום החלוקה.

בתכנית זו לא יחוד וחלוקה מחדש כמפורט בתשריט בהסכמת הבעלים.

12. שטח באיחוד
וחלוקה מחדש

12

13. הוראות פיתוח
ותשתית.

א. תכנית לפיתוח שטח - כתנאי להוצאת היתרי בניה חוגש תכנית פיתוח למתחם כולו שתאושר ע"י המדור לעיצוב סביבתי ומהנדס הועדה המקומית כולל בנית מבנה לטרנספורמטור.

ב. חשמל טלפון ומערכות - הקווים והחיבורים יהיו תת קרקעיים תקשורת

ג. צנרת - כל צנרת תהיה סמויה.

ד. תשתית - לא ינתנו היתרי בניה לפני הבטחת ביצוע כל עבודות התשתית הדרושות בשטח התכנית נשוא ההיתר לשם אכלוסו כולל שטחים ציבוריים ושבילים בהתאם לאישור מהנדס הועדה המקומית.

ו. מקלט - המקלט בהתאם לדרישות הג"א.

ז. מרתף - עפ"י תוכנית וד/2000/מ.

ח. מתקני עזר - מתקנים כגון מערכת טולרית, ארובות, מתקני תליית כביסה, מזגנים, מכלי גז, ודלק ישולבו בתכנון המבנה ויהיו יחידה ארכיטקטונית אחת. מתקני עזר יופיעו במסמכי הגשת היתרי הבניה ולא יכלל בשטחי הבניה.

ט. מערכת טולרית - ינתן פיתרון ארכיטקטוני למשטחי הקליטה, הדודים ימוקמו בחלל הגג מוסתרים בתוך המבנה.

י. פרגולות - תותח הקמת פרגולות בגובה של עד 2.2 מטר בתנאי עיצוב ארכיטקטוני ובאשור הועדה המקומית השטח הנ"ל לא יכלל בשטחי הבניה.

יא. מזגנים - פיתרון מוצע למיזוג אוויר לכל יח"ד יופיע בתכנית ההגשה להיתר בניה ויאושר ע"י מהנדס העיר.

יב. אנטנות - תותקן אנטנה מרכזית אחת לכל בנין או אזור.

יג. חניית - החניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה ושם"ג - 1983). ולא כל תקן שיהיה תקף בעתיד הוצליה בעת הוצאת היתר בניה. תוכנית גישה מסודרת לפריקה וטעינה למרכז המטרוי. נטפת התחבורה מהזרוע חלק בלתי נפרד מתוכנית זו. תקן חניה יהיה 1.5 חניות בממוצע לכל התוכנית

יד. תחבורה - אישור לאיכלוס המגורים ולאן המסחר ינתן לאחר הסדרת צומת הרחובות
בן גוריון - הנגב, ביטוי שלד התחבורה
ברחוב הנגב הגדה הצפית לאורך השטח הפתוח (הפתח)
יסודן שטח לחניה ומידתה יוסדרן לפי תוכנית לכל
מוקד ברחוב ס. 25

הועדה המקומית לתכנון
ובניה מרחב הרצליה

14. תחילת ביצוע

התכנית

תחילת ביצוע התכנית יחשב ביצוע
כל עבודות התשתית הכולל: ביוב, חשמל וכו'
טיוטת הקמת יסודות ל- 100 יירות.

15. רשום שטחים ציבוריים

כל שטחי הדרכים הכלולים בתכנית וכל השטחים הציבוריים
הפתוחים ושטחים לבניין ציבורי יופקעו וירשמו בלשכת רישום המקרקעין
על שם עיריית הרצליה ללא תמורה כשהם פנויים מכל שימוש, מבנה, או
חפץ.

16. היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

17. 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 כלשהיא
התקפה בתחומה תקבענה הוראות תכנית זו.

משרד המים ברחוב תל-אביב

תקן חלוקי המים (מחזור טעם) תושבין 1990

מיועדי המים: 2-א / 1729

תועדה לבניה למבנים (מס.) 19

החליטה ביום 2.6.9 לאשר את התכנית

מנהל פיקוד המים

6*

2.6.9

משרד המים
רחוב תל-אביב
10000