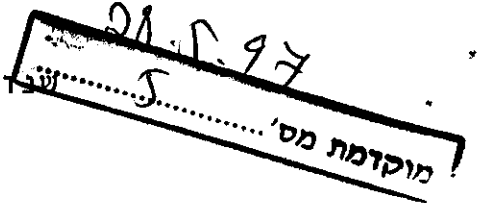


מרחב תכנון מקומי הרצליה

תכנית מתאר מספר הר/1937

שנדי לתכנית מתאר מספר הר/488 והר 253 א'

תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים



1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מספר הר/1937 שנוי לתכנית מתאר מספר הר/488 והר/253 א'
2. תחולת התכנית: תכנית זו תחול בגבולות השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה (להלן "התשריט")
3. מסמכי התכנית: התכנית כוללת: 6 דפי הוראות בכתב (להלן "התקנון"), תשריט הערוך בקנה מידה 1:250, "מצב קיים", וכך "מצב מוצע" נספח הבינוי, בקנה מידה 1:250 מעיד על מגמות התכנון בלבד ומחייב רק לענין קוי הבנין וגובה הבנין. וכמו כן נספח תנועה וחניה. כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
4. מקום התכנית: מחוז: תל אביב
עיר: הרצליה
רחובות: רח' זבולון, רח' מודיעין
גוש: 6517
חלקה: 17
5. גבולות התכנית: התכנית גובלת ברחובות זבולון מצפון ומודיעין ממזרח. גובלת בחלקות 18 ממזרח (תכנ' 671). חלקות 81, 82, 83 ממערב (תכנית 1021 א', ב'). חלקות 158, 159, 160, 161, מצפון, מעבר לרח' זבולון (תכנית 1672 א').
6. שטח התכנית: 3070 מ"ר .
7. יזום התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה מרחב הרצליה.
8. בעלי הקרקע: חב' גוש 6517 חלקה 17 בע"מ .
9. מגיש התכנית: הירובר נדלן בע"מ
10. עורך התכנית: יעקב רכטר - אמנון רכטר, אדריכלים

11. מטרת התכנית:

- א. שנוי יעוד שטח מאזור מגורים א' מוגבל ודרך - לאזור מגורים מיוחד לדרכים, לשטח פרטי ולשטח צבורי פתוח (כמסומן בתשריט באותיות א,ב,ג,ד).
- באזור מגורים מיוחד תותר הקמת מבנן מגורים ובו 20 יחידות דיור דופלקס בשטח ממוצע של 117.5 מ"ר שטח עיקרי ובשטח כולל של 2353 מ"ר שטחים עיקריים ו-3000 מ"ר שטחי שרות מתחת לקרקע ו-770 מ"ר שטחי שרות מעל הקרקע. הבנין בגובה מקסימלי של 15.0 מ' ממפלס הרחוב. בחצר בריכה בשטח של 60 מ"ר מתוכם 47 מ"ר שטחים עיקריים.
- ב. שינוי תוואי דרך (רח' מודיעין), ביטול דרך ושנוי יעוד לשטח צבורי פתוח ולשטח פרטי פתוח.
- ג. בטול דרך ושנוי יעוד למגרש מיוחד למגורים (כמסומן באות 17 א').
- ד. קביעת הוראות בדבר דרכים ושנוי קוי בנין כמסומן בתשריט.
- ה. קביעת הוראות בדבר זכויות בניה.
- ו. קביעת לוח שטחי קרקע למצב הקיים ולמצב המוצע.
- ז. קביעת הוראות בדבר מתן היתרי בניה.
- ח. קביעת מועד לבצוע התכנית.
- ט. קביעת הוראות בדבר רישום שטחים.
- י. קביעת הוראות בדבר חניה.

12. פרוט שימושים מותרים:

- 17 א' - אזור מגורים מיוחד מעל פני הקרקע, חניה פרטית מתחת לפני הקרקע.
- 17 ב' - דרכים (רחוב מודיעין).
- 17 ג' - שטח פרטי פתוח בין רח' מודיעין לקו בנין.
- 17 ד' - שטח ציבורי פתוח.

13. הוראות בדבר זכויות בניה:

א. באזור מגורים מיוחד תותר הקמת מבנן מגורים ובו 20 יחידות דיור (דופלקס) בשטח עיקרי של 2353 מ"ר. שטח עיקרי בדירה ממוצעת כ- 117.5 מ"ר והכל בהתאם ללוח שטחי הבניה.

ב. גובה המבנים: -

המבנן יהיה בגבהים משתנים יהיה מדורג וגובהו המכסימלי לא יעלה על הגובה כמפורט להלן.

בצד הצפוני - לאורך רח' זבולון יהיה גובהו של המבנן 13 מ' ממפלס הרחוב. לאורך הגג במרכז הבנין יותרו גגונים מעל חדרי המדרגות בגובה 2.5 מ' ממפלס הגג.

בצד הדרומי - יהיה גובהו של המבנן 15 מ' ממפלס הרחוב. לאורך הגג במרכז הבנין יותרו גגונים מעל חדרי המדרגות בגובה 2.5 מ' ממפלס הגג.

ג. מס' קומות - לא יעלה על 5 קומות מעל קומת מרתף.

ד. קוי בנין - חזית צפונית - 5 מ' מגבול השצ"פ.
חזית דרומית - 5 מ' מקו גבול התכנית.
חזית מערבית - 6 מ' מקו גבול התכנית.
חזית מזרחית - מקו גבול תכנית. 2 מ' שטח פרטי פתוח.
קו בנין 0 מגבול שטח פרטי פתוח.

ה. תכליות - התכליות המותרות במגרש מיוחד :-

1. מגורים.

ו. תותר הקמת בריכת שחיה לדיירים בלבד שתבנה עפ"י הוראות תכנית הר 2000 ב'.

ז. נספח הבינוי יחייב מבחינת גובה הבנינים וקוי הבניין.

ח. איכלוס המבנים יהיה מותנה בביצוע הסטת רח' מודיעין עפ"י נספח תנועה.

לוח חלוקת השטח וזכויות בניה

מצב מוצע					מצב קיים				
גוש	מס' מגרש	יעוד	שטח רשום במ"ר	אחוזתה	גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	אחוזתה	יעוד
6517	17 א'	אזור מגורים מיוחד	1743	40%	6517	17	2333	24%	אזור מגורים א' מוגבל
	17 ב'	דרכים	806				737		דרך קיימת
	17 ג'	ע.פ.פ	101				3070		
	17 ד'	ע.צ.פ	420						
			3070						

• שטח תניה לפי 2 מקומות לכל יחד' מינימום
 • שטח נטו = 1844 מ"ר
 • חישוב שטח הבניה יכלול את הע"פ

לוח שטחי בניה

מצב מוצע				מצב קיים			
קומה	שטחים עיקריים מעל הקרקע	שטחי שירות מעל הקרקע	שטח מוחזק	גוש	מס' מגרש	יעוד	שטח רשום במ"ר
מרתף		3000		6517	17 א'	אזור מגורים מיוחד	1743
קרקע (+ בריכה)	357	122			17 ג'	ע.פ.פ	101
א'	616	172					1844
ב'	579	182					
ג'	568	172					
ד'	280	122					
	2400	770	3000				

13. הוראות בדבר הוצאת היתרי בניה:

א. פיתוח ותשתית - לא ינתנו היתרי בניה לפני ביצוע כל עבודות התשתית הדרושות בשטח לשם אכלוסו או לפני הבטחת ביצוע העבודה, כולל עבודות תשתית בשטחים המיועדים לצרכי הציבור בהתאם לאישור מהנדס הועדה המקומית. עבודות התשתית כוללות ביוב, נקוז, תעול, תאורה, כבישים, מדרכות, גנון, חשמל, צנרת ועבודות תשתית אחרות.

ב. חשמל וטלפון - הקווים וחיבורם לבנין יהיו תת קרקעיים.

ג. צנרת - כל צנרת תהיה סמויה.

ד. תתואם העתקת ארון חשמל ועמוד חשמל למיקום חלופי המקובל על מהנדס הועדה המקומית, חברת החשמל והמתכננים. העתקת עמוד החשמל, קוי החשמל והטלפון תעשה ע"י בעלי הקרקע ללא כל קיזוז ההוצאות בגין כך בהטלים

14. הוראות בדבר חניה:

א. תקן החניה יהיה 2 מקומות חניה לכל יח"ד ולא פחות ממינימום של 40 מקומות חניה. החניה תהיה תת קרקעית.

15. בצוע התכנית:

תכנית זו תבוצע תוך חמש שנים מיום אישורה הסופי.

16. הוראות בדבר רישום שטחים

השטחים להרחבת הדרכים והשטחים הצבוריים הפתוחים יופקעו וירשמו בלשכת רישום המקרקעין על שם "עירית הרצליה" כחוק, ללא תמורה.

17. הוראות בדבר רשום זיקת הנאה

זיקת הנאה למעבר חופשי של הצבור על המגרשים שיעודם שטח פרטי פתוח תרשם בלשכת רשם המקרקעין כחוק.

18. הוראות בדבר גביית הוצאות

הוצאות תכנית זו לרבות הוצאות עריכתה וביצועה, תחולנה על מגיש התכנית.

19. יחס התכנית לתכנית הראשית

על תכנית זו תחולנה תקנות תכנית מתאר מס' הר/253 אי על כל תיקוניה, במידה ויש סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות התכנית הראשית, תכרענה הוראות תכנית זו.

ח ת י מ ו ת

חתימת עורך התכנית

חתימת בעלי הקרקע

יעקב רנסד-אמנון רנסד, אדריכלים
רח' ארלוזורוב 150, ת"א 62098
טל. 5249115 פקס. 5224125

אחיות חלקה 17
בגוש 6347 הרצליה בע"מ

"הנדסר נדל"ן (1993) בע"מ"

ת א ר י ר -

הועדה המקומית לתכנון ובניה

מרחב הרצליה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אשור תכנית מס' 1937

התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג)

לחוק החל מיום 19.3.97

מזכיר הועדה המקומית
יו"ר הוועדה המקומית

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

אישור תכנית מס. (ה) (1967)

התכנית מאושרת מכח

סעיף 108(ג) לחוק

שלטון ארץ ישראל

לשכת ארץ ישראל

10
09.5.97