

טויסאג פאר דעם פראקט י.כ. 4284 פון 16.2.95

מרחב תכנון מקומי הרצליה

תכנית המתאר מס' הר/1704 - "מרכז מסחר ובידור ליד מרכז הספורט העירוני". שינוי לתכנית מתאר הר/253 א'.

- | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|----------------------------------|---------|-----|--------|--------|----------------------------------|-----|------|-------|-------------------|-----|------|-------|-----------------|---|
| <p>תכנית זו תקרא תכנית מתאר מספר הר/1704 - מרכז מסחר ובידור ליד מרכז הספורט העירוני, שנוי לתכנית מתאר מס' הר/253 א'.</p> <p>תכנית זו תחול בגבולות השטח המותחם בקו בחול כהה בתשריט המצורף אליה (להלן "התשריט").</p> <p>התשריט מצורף לתכנית זו והערוך בקנה מידה 1:2500 "מצב קיים" "מצב מוצע" ונספח תחבורתי מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: right;">מחוז</td> <td style="width: 50%; text-align: left;">תל-אביב</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">עיר</td> <td style="text-align: left;">הרצליה</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">רחובות</td> <td style="text-align: left;">הרב קוק, שירת דבורה, ז'בוטינסקי.</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">גוש</td> <td style="text-align: left;">6525</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">חלקות</td> <td style="text-align: left;">11, 104, 131, 56.</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">גוש</td> <td style="text-align: left;">6523</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">חלקות</td> <td style="text-align: left;">55 חלק, 37 חלק.</td> </tr> </table> <p style="text-align: right; margin-top: 10px;">52,755 מ"ר</p> <p style="text-align: center; margin-top: 10px;">עיריית הרצליה ואחרים</p> <p style="text-align: center; margin-top: 10px;">הועדה המקומית לתכנון ולבניה מרחב הרצליה.</p> <p style="text-align: center; margin-top: 10px;">מחלקת התכנון - אגף מהנדס העיר.</p> <p style="text-align: center; margin-top: 10px;">א. שלב א' - איחוד וחלוקה מחזש של החלקות על פי יעודן בשטח חקלאי.</p> <p style="text-align: center; margin-top: 10px;">ב. שלב ב' - שנוי יעוד שטח מאיזור חקלאי ושטח לצרכי ציבור - מרכז ספורט עירוני, לאזור מסחרי לדרך, לש.צ.פ בדלקמן ;</p> <p style="text-align: center; margin-top: 10px;">יבנה מרכז מסחרי בשטח רצפות של 16,000 מ"ר בית מלון והארחה לצרכי מרכז הספורט בשטח רצפות של 6300 מ"ר, 4 אולמות קולנע ובידור בשטח רצפות של 2000 מ"ר ומשרדים בשטח רצפות של</p> | מחוז | תל-אביב | עיר | הרצליה | רחובות | הרב קוק, שירת דבורה, ז'בוטינסקי. | גוש | 6525 | חלקות | 11, 104, 131, 56. | גוש | 6523 | חלקות | 55 חלק, 37 חלק. | <p>11. יום התכנית</p> <p>2. תחולת התכנית</p> <p>3. תשריט התכנית</p> <p>4. מקום התכנית</p> <p>5. שטח התכנית</p> <p>6. בעלי הקרקע</p> <p>7. יוזם ומגיש התכנית</p> <p>8. עודך התכנית</p> <p>9. מטרת התכנית</p> |
| מחוז | תל-אביב | | | | | | | | | | | | | | |
| עיר | הרצליה | | | | | | | | | | | | | | |
| רחובות | הרב קוק, שירת דבורה, ז'בוטינסקי. | | | | | | | | | | | | | | |
| גוש | 6525 | | | | | | | | | | | | | | |
| חלקות | 11, 104, 131, 56. | | | | | | | | | | | | | | |
| גוש | 6523 | | | | | | | | | | | | | | |
| חלקות | 55 חלק, 37 חלק. | | | | | | | | | | | | | | |

1200 מ"ר סה"כ שטח רצפות 25,500 מ"ר . שטחים עקריים ו-17,280 מ"ר שטחי שרות , 3-3 קומות, ולדרך ולשטח צבורי פתוח .
 ג. הרחבת הדרכים הקיימות במסומן בתשריט.
 ד. הוראות לפתוח ותשתית .
 ה. קביעת מועד ושלבים לביצוע התכנית.

א. חלקות 104-110, 113-125, 131 (חלק) יאוחדו ויחולקו מחדש למגרשים ב' ו-ד' במסומן בתשריט ללא הסכמה ובהתאם ללוח ההקצאות המצורף בזה בחלק בלתי נפרד מהתוכנית.

10. הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש - שלב א'

באזור המסחרי תהיינה התכליות המפורטות להלן :
 א. שימושים מסחריים לסוגיהם על פי תכליות אזור מסחרי בתוכנית המתאר 253 א' כפי שיאושרו ע"י הועדה המקומית.
 ב. מועדוני ספורט ונוער.
 ג. בתי קולנוע, מועדונים, מתקני שעשועים, חדרי עיון והרצאות.
 ד. בתי מלון והאדחה, מוטלים ומעונות לספורטאים.
 ה. משרדים.
 ו. מרתפים לצרכי חניה החסנה ושרותים טכניים.
 ז. מגרש כדורגל ומגרש החלקה על הקרח.
 ח. כל תכלית אחרת הקשורה במרכז ספורט ונופש עירוניים ובשטחי המסחר והבידור בהתאם להחלטת ועדת מקומית ובאישור ועדה מחוזית.
 הכל כפוף לאמור בתקנות תוכנית זו.
 ט. בשטח צבורי פתוח לא תותר כל בניה ו/או חניה

11. תכליות

א. טבלת שטחים לבניה במרכז המסחריים יהא זה בסמכות הועדה המקומית להוציא היתרי בניה על פי טבלת השטחים הבאה :

12. טבלת הוראות בניה

מס' מגרש	יעוד	מס' קומות	שטחי בניה מוצעים במ"ר עקיים	שטחי שרות במ"ר
מגרש א' חלקה 56 חלקה 11 +מגרש ב'	מסחרי	3 מעל פני הקרקע	בית מלון והאדחה לצרכי מרכז הספרט ל-140 חדר 6300 מ"ר מסחר 16,000 מ"ר 4 אולמות,	3780 11,200
			קולנוע ובידור 2000 מ"ר משרדים 1200 מ"ר	1,700 600
			סה"כ	17,280

ב. ניתן יהיה להעביר שטחי בניה בין 4 השימושים הקבועים לעיל עד כדי 10% מהשטח המוצע לכל אחד מהשימושים ובלבד שסה"כ הבניה כולל גלריות לא תעלה על 25,500 מ"ר ולא ישונו קווי הבניה וגובה הבניינים ויהיה שטחים עקריים. שטחי הגלריות יכללו באחוזי הבניה השטחים המפורטים להלן יהוו שטחי שרות מסה"כ שטחי הבניה.

1. שטחי חדרי מכוונות ושטחים טכניים, חדרי טרנספורמציה וגנרטורים ותקשורת מעבדים ציבוריים, מדרגות חרום, חדרי אשפה פירים למעליות צנרת ומיזוג אוויר, גגות מרוצפים חניה מקורה, מקלטים.
2. מעבדים ציבוריים, במעבדים אלה תרשם זיקת הנאה לציבור יותר שימוש מסחרי שלא יעלה על 850 מ"ר ויכלל בסה"כ זכויות הבניה המסחריות.
3. מרתפים על פי תוכנית 2000/מ.
4. ניתן יהיה לבנות חלק משטחי הבניה המפורטים בסעיף א' גם בבניה תת קרקעית.

13. הוראות בניה ותשתית

- א. השמל וטלפון - הקווים וחיבורם לבנין יהיו תת קרקעיים.
- ב. צנרת - כל צנרת תהיה סמויה .
- ג. תשתית - לא ינתנו היתרי בניה לפני ביצוע כל עבודות התשתית הדרושות לשם איכלוס הבניינים או לפני הבטחת ביצוע, כולל שטחים ציבוריים ושבילים, בהתאם לאישור מהנדס הועדה המקומית.
- א. החניה תהיה בהתאם לתקן שיהיה תקף בעת הוצאת היתרי בניה או בהתאם לדרישת הועדה המקומית עפ"י הגובה בבנייהם.
- ב. באם יבוצעו הפרויקטים בשלבים יודדש ביצוע חניה באופן שיתאים לכל שלב ושלב בהתאם לדרישת משרד התחבורה .
- ג. לפני איכלוס המרכז המסחרי וביצועו בפועל סלילת קטעי הדרכים + הרחבת הצמתים בהסדרתם בהתאם למפורט דלהלן :
1. סלילת רח' שירת דבורה ברוחב המלא (26.0 מ') לפחות בקטע בין שד' שבעת הכוכבים עד הקצה הצפוני - מערבי של התכנית שבנדון, כולל הסדרת הצמתים, בתנאי להוצאת היתרי בניה אישור משרד התחבורה לתכנון התחבורתי הכולל של הפרויקט.

14. חניה ושלבי ביצוע

2. הרחבת צומת שבעת הכוכבים - שירת דבורה, כולל נתיבים מיוחדים לפניות שמאלה, וכולל דימזור הצומת ותיאום בגל ירוק עם הרמזור הקיים בצומת שבעת הכוכבים - ז' בוטינסקי.
3. עדכון הרמזור הקיים בצומת שבעת הכוכבים - ז' בוטינסקי במידת הצורך, אם יידרש ע"י משרד התחבורה בשלב היתר בניה.
4. סלילת רח' הנדיב בקטע ז' בוטינסקי - שירת דבורה.
5. הסדרת צומת ז' בוטינסקי - הנדיב ברוחב המלא, כולל הכנה לדימזור והתקנת הדימזור במידת הצורך, אם יידרש ע"י משרד התחבורה בשלב היתר בניה.
6. הרחבת רח' ז' בוטינסקי לדו מסלולי בקטע שבעת הכוכבים - הנדיב. ההרחבה לדו-מסלולי צריכה להתבצע לפחות באזורי הצמתים (ב-100 מ' מכל כיוון) ובקטעים שבהם קיימת/צפויה פעילות חציית הולכי רגל.

כל השטחים הציבוריים המיועדים לשטח ציבורי פתוח ולדרכים שאינם בבעלות העירייה יופקעו ויורשמו בלשכת רישום המקרקעין על שם עיריית הרצליה כחוק.

15. שטחים ציבוריים

תכנית זו תבוצע תוך 15 שנים מיום אשרורה הסופי ביצוע הפקעות השטחים הציבוריים תוך 10 שנים.

14. ביצוע התכנית

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

17. יחס התכנית הראשית

משרד המגורים ומתן שירותים
 תחום התכנון והמבנה העירוני - 1965

אישור תכנית מס' (ה) 1404

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 10.10.64 לאשר את התכנית.

שמואל לסקר

מס' תכנית 1404

מס' תכנית 74

מס' תכנית 516

מס' תכנית 28.2.94