

מוקדמת מס' 7
24.6.02

מאושרת

מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי הרצליה

פרוסה לתיאור תוכנית מס' 5104
21.8.02

תכנית מתאר מפורטת מס' הר / 1730 א'
שינוי לתכנית מתאר מס' הר / 1108 א'
ולתכנית מתאר מס' הר / 253 א'
הכוללת איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים.

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מפורטת מס' הר / 1730 א' שינוי לתכנית מתאר מס' הר / 1108 א', ולתכנית מתאר מס' הר / 253 א'
2. תחולת התכנית: תכנית זו תחול בגבולות השטח המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה (להלן "התשריט").
3. מסמכי התכנית:
 - 3.1 תשריט - הערוך בק"מ 1:625, הכולל מצב קיים ומצב מוצע.
 - 3.2 טבלאות איזון והקצאות.
 - 3.3 נספח בניו - הכולל חתך, קווי בניה ומספר קומות. שאר פרטי הבינוי מעידים על מגמת תכנון בלבד.
 - 3.4 נספח תנועה וחנייה.כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
6. מקום התכנית: מחוז: תל אביב
עיר: הרצליה
רחובות: סוקולוב, הנדיב, הראשונים.
גוש: 6533, חלקות 10, 11, 12
גוש: 6530, חלקה 6.
7. שטח התכנית: 6595 מ"ר.
8. יוזם ומגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה, מרחב הרצליה.
9. בעלי הקרקע: עיריית הרצליה, פרטיים.
10. עורך התכנית: לומניץ אדריכלים
יחיאל קורין אדריכלים, רח' הפרסה 2 רמת-גן, טל. 6736090, פקס 6701304
11. מטרת התכנית: א. שינוי ייעודי השטחים:
 1. מאזור מסחרי ומאזור מגורים ג' - לאזור מסחרי מיוחד ולשטח פרטי פתוח. באזור המסחרי המיוחד יבנו בנייני מגורים או משרדים, בגובה של עד 8 קומות, מעל קומה מסחרית או קומת עמודים.
 2. משטח ציבורי פתוח לשטח פרטי פתוח.
 3. מדרך מאושרת לשטח פרטי פתוח ואזור מסחרי מיוחד.
 4. ביטול חלק מדרך - רח' הראשונים.
 5. שימור בנין העירייה הישן.

- ב. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה, ללא הסכמת הבעלים.
 ג. קביעת הוראות בדבר זכויות בניה.
 ד. קביעת הוראות בדבר מתן היתרי בניה.
 ה. קביעת הוראות בדבר רישום שטחים.
 ו. קביעת הוראות בדבר רישום זיקת הנאה לציבור.

12. תכליות ושימושים מותרים:

א.12 אזור מיוחד למסחר ומגורים:

קומה מסחרית: שימושי מסחר קמעוני לצריכה ביתית, בתי אוכל, בנק, ומסחר קמעוני במוצרים המיוצרים בשטח העסק, במלאכה זעירה ומעשה אומנות, בתי אוכל ושירותים אישיים. זאת, אם הועדה המקומית שוכנעה כי אין בשימוש המוצע משום מטרד לדיירי הבנין ותושבי הסביבה. לא יותרו חנויות לממכר ירקות ופרות. הועדה המקומית רשאית להגביל שימושי מסחר מסוימים, לפרקי זמן קצובים, ו/או להתנות תנאים לאישורם, כדי לשמר את מאפייני האזור ולהימנע מפגיעה ברווחת תושביו. בשלב היתרי הבניה ניתן יהיה לתכנן מעברים בתוך הקומה המסחרית.

מגורים:

בתי דירות

ניתן יהיה ע"פ החלטת הועדה המקומית, ובהליך פרסום לפי סעיף 149, לאשר שימוש לדיור מוגן, בתנאים הבאים:

1. גודל דירה מרבי יהיה 60 מ"ר.
2. תוגדרנה הפונקציות הנדרשות לדיור מוגן, במסגרת הבקשה להיתר, בהתאם לדרישות הועדה המקומית.
3. תובטח להנחת דעתה של הועדה המקומית הפעלת המבנה כדיור מוגן.
4. תרשם הערת אזהרה בספר רישום מקרקעין, בדבר שימושו כדיור מוגן.

בחלק האחורי של מגרש מס. 106 יותר שימוש למגורים בלבד, כמסומן בנספח הבינוי.

משרדים

בתנאי שאינם מהווים מטרד למגורים, ובאישור הועדה המקומית.

לא יותרו שימושי משרדים ומגורים במבנה אחד.

ב.12 שטח לבנין ציבורי

מבנה לשימור: בקומת הקרקע - תותר הקמת בית קפה. בקומות העליונות: - תצוגה, מוזיאון, וכו'.

ג.12 שטח פתוח פרטי

יותר פיתוח גנני, ריהוט רחוב ואביזרי רחוב, או אלמנטים אדריכליים שיאושרו ע"י הועדה המקומית.

תינתן אפשרות קרוי מעל לש.פ.פ. מס. 210, כפסג' לרווחת הציבור. ניתן יהיה להקים חניה פרטית מתחת לשטחי השפ"פ הצמודים למגרשים.

14.	קווי הבניין -	יהיו כמסומן בתשריט וכמפורט להלן: לכבישים
	0- בקומת קרקע	קו בנין אחורי במגרשים 110, 111 (לכיוון מגרש 228)
	3- בקומות עליונות (חלקי)	קו בנין אחורי במגרש 106, 112 (לכיוון מגרשים 113, 208, 209)
	4 -	קווי הבנייה לכיכר
	0 מחייב.	

15. קולונדות, פרגולות, מרתפים וחדרי יציאה לגג:

15.1 קולונדות

- א. במקומות המצוינים בנספח הבינוי כ"קולונדה", תותנה הבנייה בהקמת קולונדה ברוחב שלא יפחת מ- 3 מ' ובגובה שלא יפחת מ- 4 מ'.
- ב. הועדה המקומית רשאית להתיר או לחייב ממדי קולונדה קטנים מהמפורט לעיל, או אף לפתור מהקמתה בחלקי מבנה מסוימים, אם נדרש כך לשם עיצוב חזית המבנה, והתאמתה לאופי הכיכר המתוכננת.
- ג. הועדה המקומית רשאית להתנות כל בניה במגרש, או שינוי בשימושים הקיימים בו, בהקמת הקולונדה עפ"י הוראות התכנית והנחיותיה.
- ד. בשטח המסומן כקולונדה תרשם זיקת הנאה למעבר לציבור ותותר בו תנועת הולכי רגל.

15.2 פרגולות

- א. תותר הקמת פרגולות (בנוסף לשטחים המפורטים בסעיף היקף הבנייה) במרפסות וגגות ובמפלסים המשמשים למגורים, ובהתאם לתקנות התכנון והבנייה בדבר פרגולות.
- ב. הקמת פרגולה תותנה בהתאמה לדרישות אדריכליות לעניין, חומרי בניה, פרטי בניה, גוונים וכו', ועפ"י הנחיות עיצוב אדריכליות.

15.3 מרתפים

- א. תותר הקמת מרתפים מתחת למפלס הכניסה ובגבולות המגרש עד לעומק של 3 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- ב. המרתפים ישמשו לשירותים נלווים בעבור השימושים במגרש ולמטרות חניה. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר העברת שטחים עיקריים אל מתחת לפני הקרקע, מבלי להגדיל את סה"כ השטחים העיקריים המותרים עפ"י תוכנית זו, אם נוכחה לדעת כי אין בכך משום פגיעה בתפקוד המבנה ורווחת דיורו, ובתנאי שלא תפגע האפשרות להתקין את מספר מקומות החניה עפ"י תכנית זו.
- ג. גובה תקרת המרתף העליון לא יעלה על 0.6 מ' מגובה המדרכה הסמוכה.
- ד. יחד עם החניות לשימושים השונים יוספו חניות עודפות, אשר לא יוצמדו כפי שנקבע בנספח התחבורה.

15.4 חדרי יציאה לגג

- א. לא יותרו חדרי יציאה לגג ובניה כלשהיא על הגגות, למעט מתקנים טכניים (חדרי מעליות וכד'), אשר יבנו בנסיגה של 3 מ' לפחות מחזיתות הבנין, בכל הכיוונים.

16. הוראות בדבר הוצאת היתרי בניה:

תנאי לקבלת היתר בניה לבניינים יהיה אישורה של תכנית בניו ועיצוב אדריכלית כוללת לכל שטח התכנית, אשר תכלול תכנית מוקדמת של הבניינים בכל קומותיהם, חתכים וחזיתות בק.מ. 1:250 לפחות, פיתוח עקרוני של הכיכר העירונית, הצעה לחומרי גמר לבניינים ולכיכר, אלמנטים אדריכליים אחרים, ואילוסטרציות מרחביות, שתאושר ע"י הועדה המקומית.
החזית המזרחית של מגרשים 110, 111 תתואם עם מהנדס העיר, כך שתישמר פרטיות מירבית לדירי הבניין הסמוך.

א. פיתוח ותשתית: לא יוצאו היתרי בניה לפני ביצוע כל עבודות התשתית הדרושות בשטח לשם אכלוסו, או לפני הבטחת ביצוע כל עבודות תשתית בשטחים המיועדים לצרכי ציבור ולשטח פרטי פתוח, בהתאם לאישור מהנדס הועדה המקומית.
עבודות התשתית כוללות: ביוב, ניקוז, תיעול, תאורה, כבישים, מדרכות, גינון, חשמל, צנרת ועבודות תשתית אחרות.

ב. תשרט מדידה: לא יוצאו היתרי בניה לפני הגשת תשרט מדידה הערוך ומוגש ע"י מודד מוסמך כמשמעותו בחוק המודדים.

ג. תכנית פיתוח: לא יוצאו היתרי בניה לפני הגשת תכנית פיתוח מפורטת, וקביעת גבהים לכל הבניינים בשטח התכנית.

ד. הריסה: לא יוצאו היתרי בניה, אלא לאחר ביצוע הריסה ופינוי של כל המבנים המסומנים להריסה בתשרט התכנית.

ה. חשמל וטלפון: הקווים וחיבוריהם לבנין יהיו תת-קרקעיים.

ו. צנרת: כל הצנרת תהיה סמויה.

ז. קונסטרוקציה: במגרשים בהם מתוכננת בניה בקו 0 עם במן קיים, תנאי להיתר בניה יהיה הגשת חוות-דעת ע"י יועץ קונסטרוקציה מוסמך, אשר תקבע מהם האמצעים שיש לנקוט על-מנת שלא תיפגע יציבות הבניין הקיים.

17. חניה: א. יש לשלב את כל החניות לחניון תת-קרקעי אחד, ולרשום זיקת הנאה הודית בחניון לכל אחת מהחלקות. תותר הקמת מרתפי חניה מתחת למפלס הכניסה עד לקו גבול התכנית.

ב. החניה למגורים תהיה 2 מקומות חניה ליח"ד. ליתר השימושים תהיה החניה ע"פ התקן שיהיה תקף בעת הוצאת היתרי הבנייה.

ג. במגרש 110 ניתן יהיה לבנות בשלב ראשון את הבנין והחניה מתחתיו, מבלי לבנות מתחת לשטח של חלקה 11, בכפוף לכך שינתן פתרון לחניה הדרושה, והתכנון יותאם לתכנון הכולל, תוך שמירה על אפשרות חיבור החניון הזה לחניונים נוספים שיבנו.

18. ביצוע התכנית: תכנית זו תבוצע תוך חמש שנים מיום אישורה הסופי.

19. הוראות בדבר רישום שטחים:

א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולדרכים יופקעו וירשמו ע"ש עיריית הרצליה כחוק.

20. הוראות בדבר איחוד וחלוקה:

א. חלקות מס. 6 ו-12, וכן חלקות מס. 10 ו-11, יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט, לוח ההקצאות ולוח האיזון, וללא הסכמת הבעלים.

21. הוראות בדבר רישום זיקת הנאה לציבור:

א. עד בניית המרתף במגרש 106, יותר מעבר רכב לחניון תת-קרקעי ממגרש 210 למגרשים 110, 111, 211 א', 211 ב', בהתאם לנספח התנועה והחניה.
עם בניית המרתף במגרש 106, תבוטל ותיהרס הכניסה לרכב דרך מגרש 210, ומגרש 210 ישמש למעבר הולכי רגל בלבד.

ב. על המגרשים ששיעודם שטח פרטי פתוח, תירשם בלשכת רשם המקרקעין זיקת הנאה למעבר חופשי של קווי תשתית ושל הציבור, כחוק.

ג. תירשם זכות מעבר במרתפי החניה בין החלקות השונות, וכן זכות מעבר לביצוע כניסות לחניונים.
ד. עד לבניית הבניין בחלקה 106, זיקת הנאה תהיה על-קרקעית, ולאחר השלמת המבנים והחניונים, זיקת הנאה תהיה במפלס המרתף שמתחת לקרקע.

22. הוראות בדבר גביית הוצאות:

הוצאות תכנית זו, לרבות הוצאות עריכתה וביצועה, תחולנה על בעלי החלקות הכלולות בתכנית, בהתאם ליחס שטחי הבעלות הרשומה בלשכת רישום המקרקעין עובר לפרסום התכנית למתן תוקף.

23. יחס התכנית לתכנית הראשית:

על תכנית זו יחולו תקנות תכנית מתאר מס. הר/253 א' על כל תיקוניה.
במידה שיש ניגוד בין הוראות תכנית זו לבין הוראות התכנית הראשית, יכריעו הוראות תכנית זו.

24. חתימות:

ח'יאל קורנין אדריכל

24.א. חתימת עורך התכנית:

הועדה המקומית לבניה ותכנון-מרחב הרצליה	תכנית בנין ערים מס	העברה ל-
התכנית הומלצה ע"י ו.ב.ע. המקומית	מס	התכנית הומלצה ע"י ו.ב.ע. המקומית
ישיבת משנה/מליאה מס	מיום	ישיבת משנה/מליאה מס
התכנית תוקנה בהתאם להחלטת הועדה	מיום	התכנית תוקנה בהתאם להחלטת הועדה
המחוזית רישומים מס'	מיום	המחוזית רישומים מס'
מוכר	יו"ר	מוכר
הועדה המקומית לבניה ולתכנון מרחב הרצליה		הועדה המקומית לבניה ולתכנון מרחב הרצליה

20.7.01
28.1.02
745
253
6.02

25. תאריך: 14.4.02

משרד הפנים מחוז תל אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
אישור תכנית מס' התכ"א
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 28.1.02 לאשר את התכנית.
שמאל לסקר
יו"ר הועדה המחוזית

26-6-02