



מחוז תל - אביב
מרחב תכנון מקומי הרצליה
תכנית מתאר מס' הר / 1994

המחוזות שינוי לתכניות מס': הר / 253 א',
הר / 492, הר / 1146, הר / 1089, הר / 1270.
תכנית לאיחוד חלקות בהסכמת הבעלים.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' הר / 1994 המחוזות
שינוי לתכניות מס': הר / 253 א', הר / 492, הר / 1146
הר / 1089, הר / 1270.

תכנית לאיחוד חלקות בהסכמת הבעלים.

2. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה,
בתשריט המצורף לתכנית זו (להלן "התשריט").

3. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:
א. 7 דפי הוראות.
ב. תרשים סביבה בקנ"מ 1:1250, תרשים מצב קיים
ומצב מוצע בקנ"מ 1:500.
ג. נספח בינוי הכולל תרשים סביבה בקנ"מ 1:2500 תכנית
בינוי, חתכים וחזית בקנ"מ 1:500.
ד. נספח תנועה בקנ"מ 1:200.

- כל המסמכים יחד מהווים חלק בלתי נפרד
מתכנית זו.

4. מקום התכנית: מחוז: תל-אביב.
מרחב תכנון מקומי: הרצליה.
תחום שיפוט מוניציפלי: הרצליה
מקום: רח' בן גוריון פינת רח' רמב"ם.
גוש: 6538.
חלקות: 111, 112, 113.
חלק מחלקות: 42, 107.

5. שטח התכנית: 2331 מ"ר.

6. יזום התכנית: יזום ניהול וביצוע י.ג.ו.ב. בניה ופיתוח בע"מ.
אורניל ניהול יזום להשקעות בע"מ.
מטרה עבודות גמר בניה (1995) בע"מ.
רח' ששת הימים 42 כפר-סבא, טלפון: 09-7480789.

7. בעלי הקרקע: יזום ניהול וביצוע י.ג.ו.ב. בניה ופיתוח בע"מ.
אורניל ניהול יזום להשקעות בע"מ.
מטרה עבודות גמר בניה (1995) בע"מ.
רח' ששת הימים 42 כפר-סבא, טלפון: 09-7480789.

8. המתכנן: צ. מוססקו, אדריכל ומתכנן ערים בע"מ.
רח' נורדאו 43 הרצליה, טלפון: 09-9583798.

9. מטרות התכנית:
- א. שינוי יעוד מאזור מגורים ג' ואזור מגורים ג' עם חזית מסחרית לאזור מסחרי ומשרדים מיוחד ושטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לציבור במפלס הרחוב.
- ב. קביעת הוראות בדבר זכויות בניה, ומתן דיתרי בניה.
- ג. איחוד חלקות בהסכמת הבעלים.

10. זכויות בניה:

א. מצב קיים

בהתאם לתכנית מתאר א' 253 ותכניות חב"ע 492 , 1146 , 1635 , 2000 מ'

זכויות בניה מבטומליות		זכויות בניה מבטומליות		מס' יחיד	שטח חלקות במ"ר	מספר קומות (מסל הקרקע)	שם אזור (ייעוד)	מס' חלקה
מרחק מכלל הכניסה	שטחים עוקרים	מסל מכלל הכניסה	שטחים עוקרים					
מ"ר	%	מ"ר	%					
		766.7	110%	10	697	3 + ע	מגורים ג'	111
		4 X מ"ר 23				חוררי גג + ע		
		847	110%	10	770	3 + ע	מגורים ג' + חוות מסחרית	+ 112 113
		169.4	22% למסחר					
		4 X מ"ר 23	132%			חוררי גג +		
				20	1467			סד"כ

ב. מצב מוצע

שטחים ואחוזי בנייה מבטמוליים											
מחוזות למפלס בנייה		מעל מפלס בנייה						מספר קומות (מעל הקרקע)		שטח במ"ר	
שטחי שדות		סידור		שטחי שדות		שטחים עקריים		שם אזור (ישדר)		מס' דחולקה	
מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מסחרי	ומשרדים מיוחד		
4401	3X100% מרתפים לתועיד, ש. טכניים ומחסנים	762.8	52%	176.0	12%	586.8	40%	ק קרקע + 4-7 קומות ברחאם לנספת רכיעי	1277		A
		3051.4	208%	704.2	48%	2347.2	160% למשרדים				
4401	300%		-	-	-	-	-	190 שטח פרטי פחות עם ויקת דחאה לציבור במפלס דרחוק	190		B
		3814.2	260%	880.2	60%	2934	200%		1467		
4401	300%	3814.2	260%	880.2	60%	2934	200%	סדר"כ שטח דחולקה	1467	סדר"כ שטח דחולקה	A + B

תערב: א. דמרתופים ידיו בקו בנין 0.

ב. נחת ידיו לתעבור שטחים עיקריים מעל פני דקרקע אל מחוזת לפני דקרקע בדיקת שלא יעלה על 5% דחולקה השטחי מ דעיקריים וכלכ שסטפר מקומות דחנה דוגרש עפי' דחקן דחקק במועד דוגשת דבקשד לדיותר דבניה לא יפוע.

17.6.01/10

11. קווי בניין: קדמי לרח' בן גוריון 5.0 מ'
קדמי לרח' רמב"ם 4.0 מ'
צדדי לכוון צפון 0.0 מ'
צדדי לכוון מזרח 6.0 מ' - מעל הקרקע, לרבות
הקומה המסחרית. הקומה העליונה באגף הפונה לכיוון בנין
המגורים הסמוך תהיה בנסיגה של 5 מ' נוספים מקו הבנין
הנ"ל.
12. שימושים ותכליות: השימושים המותרים בשטח התכנית יהיו כדלקמן:
- א. כללי
1. מסחר – בקומת הקרקע בלבד: שימושי מסחר קמעונאים למיניהם, גלריות ומעשה אומנות, בתי אוכל, בנקים, בתי מרקחת, למעט חנויות למכירה סיטונאית או קמעונאית של מוצרי מזון. לא תותר חנות ששטחה העיקרי עולה על 100 מ"ר. החזית המסחרית תפנה לכיוון רח' בן גוריון והשפ"פ בלבד.
2. משרדים: משרדים בכל הענפים כגון: ייצור ושיווק תוכנות מחשב, שרותי חינוך והדרכה, משרדים לחברות ולבעלי מקצועות חופשיים, מרפאות ובתי רופאים.
3. בילוי ובידור: הועדה המקומית רשאית להתיר בשטחים המיועדים למסחר ו/או למשרדים גם שימושי בידור שונים כגון: מועדוני חברים, סדנאות ואולפנים.
4. לא יותרו שימושים המהווים מטרד לשכנים.
- ב. הוראות בדבר השטח הפרטי הפתוח:
- א. תרשם זיקת הנאה למעבר לציבור במפלס הרחוב בשטח הפרטי הפתוח.
ב. יותר שימוש של חניה פרטית מתחת לפני הקרקע בשטח הפרטי הפתוח.
ג. שינוי בקונטור השטח הפרטי הפתוח לא יחשב כסטיה מהתכנית ובלבד ששטחו של השפ"פ לא יקטן מ- 190 מ"ר.
13. הוראות בדבר פיתוח ובינוי: א. הגוש הצפון מערבי של המבנה יהיה בן 7 קומות מעל קומה מסחרית והגובה האבסולוטי של התקרה העליונה בו לא יעלה על 84.00 מ'.
הגובה המירבי של הגוש הדרום מזרחי שגובל בבנין השכן לא יעלה על 4 קומות מעל קומה מסחרית וגובהה האבסולוטי של התקרה העליונה בו לא יעלה על 73.00 מ'. קומה ד' בגוש זה תהיה בנסיגה של 5 מ' נוספים מקו הבנין המזרחי.

- ב. כל השטח שבין הבנין החדש לבין גבול המגרש ממזרח יגונן במפלס שלא יעלה על מפלס הגינה של בנין המגורים הקיים, לא יותר שימוש בשטח זה כחצר פריקה, אשפה, איחסון וכיו"ב.
- ג. מפלס ה- 0.0 של הבנין לא יעלה מעל פני המדרכה של רח' בן-גוריון.
- ד. נספח הבינוי מחייב לגבי הגובה המירבי לבניה בכל אגף כפי שמופיע בתכניות וגם מחייב נושא קוי הבנין.

14. תנאים להתרי בניה: א. חשמל וטלפון - כל הקווים וחבורם לבנין יהיו תת קרקעיים.
- ב. צנרת - כל הצנרת תהיה סמויה.
- ג. גדרות ופיתוח- יבנו בהתאם להנחיות מחלקת מהנדס העיר ובאישורה.
- ד. הגשת חוות דעת בנושא הסביבה ליחידה הסביבתית בעיריית הרצליה אשר תפרט את האמצעים להפחתת מטרדי הרעש וזיהום האויר. פתרונות אלו יעוגנו במסגרת התנאים להיתר בניה.
15. הוראות בדבר גבית הוצאות: הוצאות תכנית זו, לרבות הוצאות עריכתה וביצועה, תחולנה על בעלי הקרקע הכלולה בתכנית, בהתאם ליחס שטחי הבעלות הרשומה בלשכת רישום המקרקעין עובר לפרסום התכנית למתן תוקף.
16. תנועה ותניה: מס' מקומות תחניה בתוך גבולות המגרש יהיה בהתאם לתקן שנקבע ברח' סוקולוב דהיינו: מסחר - 1 חניה לכל 20 מ"ר שטח עיקרי, משרדים - 1 חניה לכל 30 מ"ר שטח עיקרי.
- כל החניה בהתאם לתקן תהיה תת קרקעית.
17. יחס לתכנית הראשית: על תכנית זו תחולנה תקנות תכנית הר/ 253 א' על כל תקוניה (להלן "התכנית הראשית")
- בכל מקרה של ניגוד בין הוראות תכנית זו לבין הוראות התכנית הראשית תכרענה הוראות תכנית זו.
18. הפקעות ורישום: כל השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו להפקעה יופקעו ויירשמו כחוק על שם עיריית הרצליה.
19. מועד ביצוע: 10 שנים מיום אישורה הסופי.

חתימות:

מטרה עבודות גמר
בניה (1995) בע"מ

אורניל
ניחול יום להשקעות בע"מ

יוזם ניחול וביצוע
י.ג.ב. בניה ופיתוח בע"מ

יוזם התכנית:

מטרה עבודות גמר
בניה (1995) בע"מ

אורניל
ניחול יום להשקעות בע"מ

יוזם ניחול וביצוע
י.ג.ב. בניה ופיתוח בע"מ

צ. מוטסקין-אדריכל ותכנון שית"מ
טלפון 09-9583798 פקס 09-9514869

המתכנן:

ערכונים:

ערכונים ראשונים	3.12.97	1.
ערכון למכינה בועדה המחוזית.	25.5.99	2.
ערכון טבלת שטחים - מצב מוצע	13.6.99	3.
ערכון למכינה בועדה המחוזית.	1.7.99	4.
ערכון למכינה בועידה המחוזית.	4.8.99	5.
ערכון לפי הערות הועדה המחוזית.	9.8.99	6.
ערכון לפי הערות הועדה המחוזית והועדה המקומית.	11.11.99	7.
ערכון לפי הערות הועדה המחוזית והועדה המקומית.	7.12.99	8.
ערכון לפי הערות הועדה המחוזית והועדה המקומית.	29.3.01	9.
ערכון לפי הערות הועדה המחוזית והועדה המקומית.	17.6.01	10.

17.6.01/10

מרחב תכנון מקומי - אורניל - 17.6.01



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

אישור תכנית מס' ת(1994)

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 2.2.81 לאשר את התכנית.

שמאל לסקר
יו"ר הועדה המחוזית

10.7.81