

מרחב תכנון מקומי הרצליה

תכנית מתאר מפורטת מס' הר/1960 שינוי לתכנית מתאר
מס' הר/253א' ו- הר/1274א'
התכנית כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית הר/1960 שינוי לתכנית מתאר הר/253א' ו- הר/1274א'.

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב להלן "התקנון".
גיליון תשריט בקנה מידה 1:1250 להלן "התשריט".
נספח בינוי בקנה מידה 1:1250
נספח תנועה בקנה מידה 1:1000
טבלאות איזון והקצאה.

3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול בגבולות השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה (להלן "התשריט").

4. מקום התכנית:

מחוז	תל-אביב
עיר	הרצליה
רחובות	מלכי יהודה, כנפי נשרים, הבריגדה היהודית.
גוש	6526
חלקות	19,15,14
חלקי חלקות	10,16,133-135
גוש	6536
חלקות	1-3,5,7,225-228,235-238,715,746,749
חלקי חלקות	13-15,76-78,82,716,780,867

5. בעלי הקרקע: בעלים שונים.

6. יזום ומגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה מרחב הרצליה.

7. עורך התכנית: מחלקת תכנון עיר, אגף מהנדס העיר. יעוץ אדריכלי י. קולודני.

8. שטח התכנית: 129.307 דונם.

9. מטרת התכנית: א. שינוי יעוד מאזור חקלאי א' לאזור מגורים מיוחד, לשטח לבניני ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרכים.

ב. קביעת חלק משטח התכנית לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

ג. קביעת הוראות ותנאים לבנוי 419 יח"ד בגובה שבין 3 ל- 6 קומות מעל ה- 0.0.

10.1. זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלה דלהלן:

מס' קומות (1) מירבי מעל מפלס + 0.0	שטח שירות מירבי (מ"ר)		שטח עיקרי מירבי (מ"ר)		מס' יח"ד מירבי	מס' מגרש
	מתחת למפלס + 0.0	מעל מפלס + 0.0	*מתחת למפלס 0.0	מעל מפלס 0.0		
3	1880	525	90	1725	15	101
4	2800	525	90	1725	15	102
4	2350	700	120	2300	20	103
4	2730	490	84	1610	14	104
4	1130	315	54	1071	9	105
5	3450	1260	216	4104	36	106
6	3660	1400	240	4640	40	107
6	2150	910	156	3016	26	108
6	1010	490	84	1638	14	109
4	2160	500	132	2530	22	110
5	2840	910	156	2990	26	201
3	1780	525	90	1725	15	202
4	3110	980	168	3220	28	203
5	910	280	48	920	8	204
6	2230	700	120	2300	20	205
6	2670	840	144	2760	24	206
4	2700	840	144	2760	24	207
5	1400	560	96	1840	16	208
5	1380	560	96	1840	16	209
3	1590	525	90	1725	15	210
3	1590	560	96	1840	16	211
סה"כ 419 יח"ד						

* מותנה בהוראת סעיף 10.5 ה'.

- הערות:**
1. הגובה המירבי המותר לבניה יהיה על פי מגבלות מינהל התעופה האזרחית כמסומן בתשריט.
 2. חלל גג דעפים או מתקנים טכניים לא יחושבו כקומה למנין הקומות המירבי המפורט בטבלה. אבל יחושבו במנין השטחים עפ"י המפורט בטבלה זו.
 3. העברת שטח עיקרי שהוגדר מתחת למפלס 0.0 אל מעל למפלס 0.0 - תהווה סטיה ניכרת לתכנית.

10.2 מגרש מס' 110 ניתן יהיה לחלק לשני מגרשים בקו בנין - 0 ביניהם מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית זו ובתנאי שתרשם זיקת ההנאה ההדדית בשטחי מרתף החניה ובשטחים הפתוחים המשותפים לכלל דיירי המגרש.

10.3 קרי בנין:

- א. קרי הבנין העיליים המירביים יהיו עפ"י המצויין בתשריט.
- ב. קרי בנין מירביים למרתפים יהיו – 0.
- ג. במגרש 206 הבניה על קו הבנין המחייב תהיה על פי ההוראות הבאות:

חזית הבנין תבנה על קו זה לאורך לפחות 70% מאורכו של הקו המצויין בתשריט. ובגובה שלא יפחת מ- 70% מהגובה הסופי של הבנין מעל פני הקרקע.

10.4 הוראות עיצוב ופיתוח:

- א. חומרי הגמר יהיו אבן טבעית מסותתת או חומר דומה באישור מהנדס העיר.
- ב. יותר שילוב של טיח בשטח שלא יעלה על 20% משטח החזית.
- ג. כל הצנרת תהיה סמויה.
- ד. דודי שמש מתקני תלית כביסה, יחידות מיזוג אויר, מתקני אשפה וכד' ישולבו ויוסדרו כחלק מהעיצוב הכולל של הבנין.
- ה. בכל בנין תותר אנטנה מרכזית אחת לתקשורת.
- ו. לא תותר הפניית חלונות ממ"ד לעבר שטחים ציבוריים ודרכים אלא אם כן יבוצעו כחלון בדף נגרר לתוך כיס עפ"י הוראות הג"א.
- ז. יותר גגות רעפים בעלי שני שפועים לפחות.
- ח. גג הרעפים לא יעלה על 3 מ' מעל מפני תקרת הקומה העליונה. יותר שמוש בחלל גג הרעפים במסגרת השטחים המפורטים בטבלת הזכויות.
- ט. לא יותר חדרי יציאה לגג מעבר לגובה ולזכויות הבניה המפורטים בטבלת הזכויות.
- י. (תכנית הר/1635 לא תחול על שטח התכנית: יותרו מרפסות מדורגות (לרבות דרוג הקומות העליונות) ללא תוספת שטח עיקרי חישוב שטח המרפסות יהיה עפ"י התקנות לחישוב שטחים.
- יא. בכל בנין בו יותר מ-3 יח"ד בקומה טיפוסית (למעט במגרש 110) לפחות 50% משטח קומת הקרקע תהיה קומת עמודים שתשמש את כל דיירי הבנין.
- יב. במגרש 108 מסומן שטח ובו זכות מעבר להולכי רגל. זכות זו תהיה לכלל הציבור.
- יג. בשטח זה לא תותר חניה עילית והוא יפותח בהמשך רציף למדרכות ולשטחים ציבוריים שהוא גובל בהם.

10.5 מרתפים:

- א. תכנית מרתף לא תעלה על 90% משטח המגרש.
- ב. במרתפים יותר שמוש לחניה, וביתרת השטח למתקנים טכניים ולמחסנים בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר ליח"ד עבור מחסן.
- ג. יותרו עד שתי קומות מרתף, במסגרת השטחים המפורטים בטבלת הזכויות.
- ד. גובה פני תקרת המרתף העליונה לא תעלה על 60 ס"מ מעל פני הקרקע הסופיים בכל שטח הגובל במגרש.
- ה. יותרו שמושים עיקריים בקומות המרתפים. כגון: חדרי כושר ומועדון בכפוף לתנאים הבאים:
 1. לא יפגע מס' מקומות החניה התת קרקעיים הנדרש בתכנית.
 2. השטחים העיקריים במרתף ירשמו כרכוש משותף.
 3. היקף השטחים העיקריים במרתף לא יעלה על המפורט בטבלת השטחים כשטח עיקרי מתחת למפלס 0.0.
 4. לא יותר שימוש מסחרי בשטחים אלו.
 5. העברת שטח זה אל מעל פני הקרקע תהווה סטיה ניכרת לתכנית.

א. שטח לבניני ציבור:

א. 1. השטחים הצבועים בתשריט בחום מותחם בחום כהה מיועדים לבניני ציבור – רשימת התכליות המותרות בשטחים אלו תהיה עפ"י הוראות תכנית המתאר הר/253א' (למעט: בנקים, בתי קולנוע, אולמות נשפים, חתונות וריקודים, בית חולים, בית מרחץ ובית משרדים) וכן מתקנים טכניים כגון תחנת טרנספורמציה וכד' בתחום קוי הבנין המירביים וחניה ציבורית מעל ומתחת לפני הקרקע.

א. 2. זכויות הבניה במגרשים לבניני ציבור:

שטח עיקרי – 120% משטח המגרש.
שטחי שדות מעל פני הקרקע – 25% משטח המגרש.
שטחי שדות מתחת לפני הקרקע – 200% משטח המגרש.

א. 3. גובה מירבי:

מעל פני הקרקע – 3 קומות ובכל מקרה לא יעלה על הגובה המאוסר על פי הנחיות מנהל התעופה האזרחי.
מתחת לפני הקרקע – 2 קומות

קוי בנין:

א. 4. מעל פני הקרקע – על פי המסומן בתשריט מתחת לפני הקרקע – קו בנין 0 מירבי.

ב. שטח ציבורי פתוח:

1. יותרו שימושים התואמים את תכנית המתאר הר/253א' למעט חניה. קיוסקים, מגרשי ספורט, מתקני ספורט ונופש ציבוריים, מלתחות, מגרשי חניה נופש ומרגוע, ובריכות שחיה.
2. במגרשים מס' 309/1, 309/2 תותר חנייה ציבורית מגוננת בהתאם למסומן בתשריט ובנספח בינוי.
3. במגרשים מס' 304, 305, 307, 308, 313 כחלק מפיתוח השצ"פ תותר הקמת מתקנים לצורך עליה לגשר עילי כגון רמפה, מדרגות וכד'.
4. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה או מתקנים הנדסיים אחרים בשטחים המיועדים לשטח ציבורי פתוח.

12. חניה:

- א. 1. תקן החניה במגרשי המגורים לא יפחת מ-2 חניות ליח"ד.
2. תקן החניה לשימושים אחרים יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.
- ב. החניה במגרש תהיה תת קרקעית.
תותר חניה עילית בהיקף שלא יעלה על 20% ממספר החניות הכולל במגרש.
- ג. במגרשים מס' 109, 204 יותר, בשיקול דעת מהנדס העיר, להקים חניה עילית בלבד ובתנאי שננקטו כל האמצעים להסתרת החניה, ולגינון מירבי בתחום המגרש.
- ד. לא תותר הקמת חניה ציבורית בשטחים המיועדים לשטח ציבורי פתוח, למעט במקומות המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום.

13. תשתיות:

- א. כל קוי החשמל והתקשורת בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים.
- ב. לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עילית בשטח התכנית.
- ג. במידה ותדרש תחנת טרנספורמציה היא תוקם בתחום המרתף במגרש המיועדים לבניה בלבד.
- 1) במגרש המיועד למגורים בתחום קומת המרתף.
- 2) במגרש המיועד למבני ציבור בתחום קוי הבנין העיליים.

14. רשום שטחים:

- א. השטח המסומן בתשריט מיועד לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- רשום השטחים יהיה עפ"י טבלת האיזון המצורפת לתכנית.
- ב. השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו וירשמו על שם עיריית הרצליה בלשכת רשום המקרקעין.
- ג. בשטחים בהם זכות מעבר להולכי רגל תרשם זיקת הנאה לציבור כהערת אזהרה בלשכת רשום המקרקעין.

15. בטיחות טיסה:

- א. על תחום התכנית פועלים מטוסים הממריאים ונוחתים ממסלול שדה התעופה בהרצליה.
- ב. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה הנובעות מקיומן של ש"ת הרצליה.
- ג. הגובה המירבי המותר לבניה לא יעלה על המישור המתקבל מקוי הגובה המופיעים בתשריט.
- ד. אין להקים עגורנים בתחום התכנית אלא באישור מינהל התעופה האזרחית.
- ה. יש לקבל אישור מינהל התעופה האזרחית לפני הוצאת היתרי בניה למבנים, שגובהם מעל 15 מ' מעל פני הקרקע.
- ו. על התכנית חלות הגבלות בניה בגין רעש מטוסים. כל בניה בתחום התכנית חייבת להעשות על פי נספח אקוסטי מצורף ומלווה ביעוץ מקצועי.

16. תנאים להיתר בניה :

א. במגרשי המגורים:

- א. 1. ביצוע או הבטחת ביצוע התשתיות הדרושות לשם אכלוס השכונה בשטחים הצבוריים (לרבות: ביוב, מים, ניקוז, תאורה, גינון, חשמל, מדרכות וכיו"ב), יהיו תנאי להיתר בניה ראשון בשטח התכנית.
- א. 2. תנאי להיתר בניה במגרש המיועד למגורים יהיה הכנת תכנית עיצוב ארכיטקטוני למתחם בו נמצא המגרש.
- א. התכנית תוכן למתחם שלם כפי שהוגדר בסעיף ג' להלן ותאושר ע"י מהנדס העיר.
- ב. התכנית תכיל תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ שלא יפחת מ - 1:500 ויוגדרו בה חומרי גמר ועקרונות לעיצוב איחוד של חזיתות וגגות אופן הטיפול בשטחים הפתוחים שבתחום מגרשי המגורים לרבות הטיפול בגבולות המגרשים, תוך דגש על פתרונות נאותים במגע עם השטחים הציבוריים על סוגיהם.

א.3. מתחמים לבינוי, עיצוב ופיתוח אדריכלי :

מס' מתחם	מגרשי מגורים כלולים
1	105,106,107,108
2	102,103,104
3	101
4	109,204,205,206
5	202,210,211
6	201,203,207,208,209
7	110

א.4. ניתן יהיה בשיקול דעת מהנדס העיר, לצרף מספר מתחמים יחד להכנת תכנית כנ"ל ולהעביר מגרשים ממתחם למתחם. ובתנאי שמספר המתחמים הכולל בכל שטח התכנית לא יעלה על 7.

א.5. אשור מהנדס העיר לתכנית בינוי ופיתוח לכל שטח המגרש או המגרשים נושאי הבקשה יהווה תנאי להיתר בניה. התכנית תהיה בקנ"מ שלא יפחת מ- 1:250 ותכלול בין היתר :-

- א. העמדת הבנין או הבנינים על רקע תכנית מדידה וחלוקה שנערכה ע"י מודד מוסמך.
- ב. חזיתות הבנין ופרטים עקרוניים של חומרי גמר (לרבות גגות). בהתאם להנחיות שיוגדרו בתכנית עיצוב ארכיטקטוני עפ"י סעיף 2.א.16 לעיל.
- ג. תכנית חניה עפ"י התקן הנדרש בסעיף 12 לעיל.
- ד. תכנית פיתוח סביבתי הכוללת את תכנית קומת הקרקע של הבנין והתאמת הפיתוח לתכנון השטחים הציבוריים הגובלים במגרש ואל מגרשי המגורים הסמוכים.
- ה. פתרון עיצובי להסתרת דודי שמש, יחידות מז"א, כביסה, מתקני אשפה וכדומה.

16.ב. תנאים להיתרים בכל המתחמים:

- א. 1. הגשת נספח אקוסטי לאישור היחידה הסביבתית של עיריית הרצליה בנושא הבניה בסמוך לרחוב הבריגדה היהודית ולנושא רעש המטוסים משדה התעופה הרצליה.
- א. 2. תנאי לבניה מעל 200 יח"ד, הקמת גשר להולכי רגל בציר הירוק ממזרח למערב מעל רחוב מלכי יהודה.
- א. 3. מיקום הגשר כפי שסומן בתשריט הינו מנחה בלבד, המיקום הסופי יקבע בהתאם לתכנון מפורט. – בעת הוצאת היתר הבניה תבחן האפשרות להזיז אותו צפונה תוך התחשבות בקיומם של העצים הקיימים.
- א. 4. סלילת דרך מלכי יהודה במלוא רוחבו ואורכו וחיבורו צפונה ודרומה.
- א. 5. לא תותר גישה לרכב כבד מרח' בן ציון דינור בכל מהלך תקופת הבניה.

מאשרת

17. מעמד מסמכי התכנית:
 א. נספח הבינוי הינו מחייב בכל הנוגע לקוי הבנין הגובה המירבי המותר לבניה. וכמות השטחים המשותפים המינימליים כפי שהוגדרו בנספח הבינוי. במסגרת תכנית לעיצוב ארכיטקטוני למתחם שלם (כפי שהוגדר בסעיף 2.א.16 לעיל) ניתן יהיה לשנות את מספר הבנינים במגרש, טיפוס המבנים ואופן העמדתם ובתנאי שישמרו ההוראות המחייבות של נספח הבינוי כפי שהוגדרו לעיל. יתר פרטי הבנוי הנם מנחים והועדה המקומית רשאית לשנות בעת אישור הבקשה להיתר, שינוי בהם לא יראה כשינוי לתכנית.

ב. נספח התנועה הינו מחייב בכל הנוגע לרוחב, לזכות הדרך, רדיוסים בצמתים ומניעת כניסות למגרשים מצירים ראשיים. שינוי ביתר הפרטים באישור אגף התנועה העירוני לא יהיו שינוי לתכנית.

18. היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

19. הוצאות התכנית

הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.

20. יחס לתכנית הראשית

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית המתאר הר/253' על תיקוניה במידה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכנית המתאר תקבענה הוראות תכנית זו.

21. ביצוע התכנית
 מועד ביצוע התכנית 10 שנים מיום אשורה הסופי.

22. חתימות:

משרד המבנים כחוק ותל אביב
 חוק התכנון והמבנים תשכ"ה-1945
אישור תכנית מס' 1960
 הועדה המחוזית לתכנון ולמבנים התל"ס
 ביום 26.11.82 לאשר את התכנית
 שמואל ליפקין
 נגיד מועצת המבנים

הועדה המקומית לבניה ותכנון-מרחב הרצליה
 תכנית בנין ערים מס' 1960
 העברה ל- 24.4.81
 התכנית הומלצה ע"י ובע"ה המקומית
 ישיבת משנה/מלואה מס' 244
 התכנית תוקנה בהתאם להחלטת הועדה
 המחוזית בעשיבתה מס' 244
 מוכר יו"ר
 הועדה המקומית לבניה ותכנון מרחב הרצליה

אדרי' זיו סוקט
 מהנדס העיר הרצליה