

28.6.22
2
תכנית מוקדמת מס'

מרחב תכנון מקומי הרצליה

תכנית מתאר מפורטת מס' הר/מק/2022

המהווה שינוי לתכנית מתאר 253 א' על תיקוניה ולתכנית הר/1087

1. שם התכנית : תוכנית זו תקרא תכנית הר / מק / 2022 .
2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת את המסמכים הבאים :
 - א. 8 דפים של הוראות בכתב להלן "התקנון " .
 - ב. גיליון תשריט בק.מ. 1: 500 להלן ה"תשריט " .
 - ג. נספח בינוי בק.מ. 1: 500 .
 - ד. נספח תנועה וחניה בק.מ. 1: 500
3. תחולת התכנית : תוכנית זו תחול בגבולות השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה (להלן "התשריט") .
4. מקום התכנית : מחוז - תל-אביב
עיר - הרצליה
רחובות - מצפון - אוסישקין
מדרום - ארלוזורוב
ממערב - בן יהודה
גוש 6539
חלקה 15
5. בעלי הקרקע : מילדן יזום והשקעות בע"מ, בנימין קריתי , עברון יעקב, עברון בלה , עברון טלי, עברון ענת, עברון ניר, אבנר אפרים, אבנר מיכה, וינקל גיק די .
6. יזום ומגיש התכנית : מילדן יזום והשקעות בע"מ
ת.ד. 50 בית דגן 50250
טל : 03 - 9654040
7. עורך התכנית : שושני אדריכלים בע"מ
רח' בצלאל 33 רמת-גן
טל : 03-7545547 פקס : 03-6120969

8. שטח התכנית : 7,937 מ"ר .

9. מטרת התכנית :

- א. הגדלת מסי יחידות הדיור בהתאם לסעיף 62 א (א) (8) לחוק התכנון והבניה .
- ב. הגדלת שטחי הבניה העיקריים בהיקף שאינו עולה על 16% משטח המגרש בהתאם להוראות התכנית הר/2000 א סעיף 8 .
- ג. הגדלת שטחי ציבור המיועדים לשצי"פ לפי סעיף 62 א (א) (2) לחוק התכנון והבניה .
- ד. הרחבת דרכים לפי סעיף 62 א (א) (2) לחוק התכנון והבניה.
- ה. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי לרבות קביעת גובה בניה מירבי של 5 קומות מעל מפלס ה- 0.00 בהתאם לסעיף 62 א (א) (5) לחוק התכנון והבניה .
- ו. קביעת קוי בנין לפי סעיף 62 א (א) (4) .
- ז. קביעת שטחי שרות מירביים מעל ומתחת לפני הקרקע לרבות העברת שטחי שרות על קרקעיים אל מתחת לפני הקרקע ותוספת שטחי שרות בגין תוספת יחידות דיור.

10. א. טבלת זכויות בנייה במגורשי המגורים

| מצב מוצע | | | | מצב קיים | | | | שטח שטח מגרש מגורים להישוב זכויות | שטח רשום | |
|------------------------------|-------------|--------------|--------------------------------------|-----------------|----------|---|--|--|----------|----------------|
| שטח בנייה מירבי (מ"ר) (נ3) * | שרות (נ3) * | עיקרי | מס' קומות מירבי (נ2) * מעל ה-0.00 | מס' יחיד (נ4) * | מס' מגרש | שטח עיקרי (מירבי) שטח עיקרי | מס' קומות מירבי | | | מס' יחיד מירבי |
| 2,670 | 1,600 | 3,018.40 | 5 | 34 | 2 | = 50% 3,671 מ"ר לפי תכנית חר/ 2000 N וחודרי יציאה לגג 22X23 מ"ר= 506 מ"ר | 2 קומות מעל קומת עמודים+ חודרי יציאה לגג לפי תכנית | 44 בניה רוויה או 29 קוטגיים לפי תכנית חר/ 2000 N | 7,342 | 7,937 |
| 2,330 | 1,400 | 2,331.60 | 4 | 26 | 3 | 22X23 מ"ר= 506 מ"ר | 1635 תכנית N | | | |
| 5,000 | 3,000 | 5,350 (נ1) * | | 60 | סד"כ | 4,177 מ"ר | | | | סד"כ |

הערות: (נ1) השטח העיקרי במצב המוצע כולל תוספת 16% משטח המגרש.
 (נ2) מעל מס' קומות המירבי יותר מתקנים טכניים בלבד.
 (נ3) תותר העברת שטחי שירות עיליים אל מתחת למפלס 0.00 אך לא לחיפז.
 (נ4) תוספת יחיד מעבר למצוין בטבלת הזכויות בסעיף 10 אי' תחווה סטיה ניכרת מחורראות התכנית.

ב. גגות:
 תוכניות חר/ 1635 אי' על תיקוניה לא תחולנה על תוכנית זו.

- 10.1 א. קווי הבנין העיליים המירביים יהיו עפ"י המצויין בתשריט .
ב. קווי בנין מירביים למרתפים יהיו - 0 בכפוף לתכנית מירבית כפי שהוזכר בסעיף 10.4.
ג. בגבול המזרחי של מגרש מס' 2 יהיה קו בנין למרתפים 2 מ' לצורך שימור עצי הברוש הקיימים .

10.2 תכנית הקומה העליונה בכל בנין לא תעלה על 80% משטח הרצפה שמתחתיה .

10.3 הוראות עיצוב ופיתוח

- א. חומרי הגמר יהיו אבן טבעית מסותתת , אבן נסורה או חומר עמיד דומה באישור מהנדס העיר . יותר שילוב של טיח בשטח שלא יעלה על 20% משטח החזית .
- ב. כל הצנרת תהיה סמויה .
- ג. דודי שמש מתקני כביסה, יחידות מיזוג אויר, מתקני אשפה וכו' ישולבו ויוסתרו כחלק מהעיצוב הכולל של הבנין .
- ד. בכל בנין תותר אנטנה מרכזית אחת לתקשורת .
- ה. לא תותר הפניית חלונות ממ"ד לעבר שטחים ציבוריים ודרכים אלא אם כן יבוצעו כחלון הדף נגרר לתוך כיס עפ"י הוראות הג"א .
- ו. לא יותרו גגות רעפים בשטח התכנית .
- ז. יותרו מרפסות (לרבות דרוג הקומות העליונות) לרבות מרפסות לסוכות . הכל במסגרת השטחים המפורטים בטבלת הזכויות . כל מרפסת ששטחה עולה על 12 מ"ר תחויב בהקמת פרגולה עפ"י פרט אחיד כחלק מהיתר הבניה למבנה הראשי .
- ח. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה או מתקנים הנדסיים אחרים בשטחים המיועדים לשטח ציבורי פתוח .
- ט. במסגרת הוצאת היתרי בניה יקבעו תנאים מפורטים לטיפול בשורשים ובנוף העצים הקיימים ברח' אוסישקין .

10.4 הרחבת זרמים:

- א. בהרחבת רח' אוסישקין ניתן יהיה לעשות חניה ציבורית תוך שימור שדרת עצי פיקוסים.
- ב. בהרחבת רח' ארלוזורוב ניתן יהיה לעשות מדרכות, התקנת פינות ישיבה וגינון.

10.5 מרתפים

- מרתפים ישמשו לחניה ולמחסנים בלבד.
- תכנית מירבית למרתפים לא תעלה על 90% משטח המגרש.

11. תשתית

- א. כל קווי החשמל והתקשורת בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים.
- ב. לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עילית בשטח התכנית.
- ג. במידה ותידרש תחנת טרנספורמציה היא תוקם מתחת לפני הקרקע.

- 12. רשום שטחים : א. כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה, תאושר על ידי הועדה המקומית, תכנית לצרכי רישום החתומה על ידי כל הבעלים והכוללת טבלת הקצאות.

- ב. שטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו וירשמו על שם עיריית הרצליה בלשכת רשום המקרקעין.

- ג. בשטחים המסומנים בתשריט כמעברים להולכי רגל תרשם זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

13. תנאים למתן היתר:

- א. היתרי בניה לכל יחידות הדיור המותרות בתכנית יוצאו בהינף אחד.

- ב. הבקשה תכיל תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ שלא יפחת מ- 1:500 ויוגדרו בה תומרי 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.

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

1. העמדת הבנין או הבניינים על רקע תכנית מדידה וחלוקה שנערכה ע"י מודד מוסמך.
2. חזיתות הבנין ופרטים עקרוניים של חומרי גמר (לרבות גגות) .
3. תכנית חניה עפ"י נספח התנועה והחניה .
4. תכנית פיתוח סביבתי הכוללת את תכנית קומת הקרקע של הבנין והתאמת הפיתוח לתכנון השטחים הציבוריים הגובלים במגרש ואל מגרשי המגורים הסמוכים .
5. מפלס ה- 0:00 יקבע על פי תכנית בינוי ופיתוח שתוכן לכל שטח התכנית תוך שאיפה למקמו נמוך ככל שניתן ביחס לפי השטח. בכל מקרה מרווח הגבהים בין מפלס רום פני המדרכה הגובלת במגרש לבין מפלס ה- 0:00 באותו מגרש לא יעלה על 1.20 מ' .
6. בעת הוצאת היתר הבניה יתואמו האמצעים לשימור העצים עם מח' פיתוח סביבתי .
7. פתרון עיצובי להסתרת דודי שמש, יחידות מיזוג אוויר, כביסה, מתקני אשפה וכו' .
8. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום זיקת הנאה בטאבו בהתאם לסעיף 12 ג' .

14. שטח ציבורי פתוח :

השימושים המותרים :

- כיכרות לרבים, גנים לרבים, נטיעות, מזרקות .
- מתקני גן, קיוסקים, בתי שמוש צבוריים .
- מגרשי משחקים, מגרש ספורט .
- מתקני ספורט ונופש ציבוריים .
- מלתחות .
- מגרשי חניה .
- נופש ומרגוע, בריכת שחיה .
- תעול, בויב, נקוז, קווי חשמל וטלפון .

15. מעמד מסמכי התכנית:

- א. נספח הבינוי הינו מחייב בכל הנוגע למספר הבניינים במגרש וזכות המעבר הציבורי להולכי רגל שבתחום המגרשים .
יתר פרטי הבינוי לרבות יחסי העמדה בין הבניינים לבין הקרקע הטבעית או מפלסי הפיתוח הינם עקרוניים בלבד והם יקבעו לעת הוצאת היתרי בניה .
- ב. נספח התנועה והחניה הינו מנחה בלבד, למעט תקן החניה שמופיע בו שהינו תקן מחייב .

16. היטל השבחה : הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק .

17. יחס לתכנית ראשית:

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

18. זמן ביצוע : התכנית תבוצע בתוך 10 שנים מיום אישורה .

19. חתימות חתימת בעל הקרקע :

| שם בעל הקרקע : | כתובת / טלפון | ת.ד. / ח.פ. | חתימה : |
|--|---------------------------------------|------------------------|---|
| "מילדן יזום והשקעות בע"מ והשקעות בע"מ" | ת.ד. 50 בית דגן 50250 טל: 9654040 | 512383456 | מילדן יזום והשקעות בע"מ ח.פ. 51-238345-6 |
| בנימין קריתי | הברזל 3 ת"א טל: 03-6481234 | 512431 | |
| אבנר אפרים | היסמין 7 הרצליה פיתוח | 590606 | |
| אבנר מיכה | הבשור 3 הרצליה טל: 09-9544230 | 5559374 | |
| וינקל ג'ק ד. | | תעודת ביטוח סוציאלי | |
| עברון (יופה) ענת | יגאל אלון 37 הרצליה טל: 09-9560634 | 5744392 | |
| עברון (שמחיוף) טלי | הרצל 14 רעננה טל: 09-7740227 | 2220439 | |
| עברון ניר | יגאל אלון 37 הרצליה טל: 09-9560634 | 27449768 | |
| עברון בלה | יגאל אלון 37 הרצליה טל: 09-9560634 | 1087846 | |
| עברון יעקב | יגאל אלון 37 הרצליה טל: 09-9560634 | 10997522 | |

חתימת יזמי ומגישי התכנית :

"מילדן יזום והשקעות בע"מ"
ת.ד. 50 בית דגן 50250

מילדן יזום והשקעות בע"מ
ח.פ. 51-238345-6

חתימת עורך התכנית :

שושני אדריכלים בע"מ
רח' בצלאל 33 רמת-גן
טל' 03-7545547 פקס 03-6120969

שושני אדריכלים בע"מ

ועדה מקומית לתכנון
אישור תכנית מס' 329/04
הועדה המקומית לתכנון ולבנייה
בשטח מס' 329/04
27.10.04

אדריכלי דויד סוקס
מהנדס העיר הרצליה

doc-1381\Sho-Projects\1381
עודכן ביום 17.4.05

אחתהם להחליט - 25/05
ב.ש.י.ת.ה. 25/05
21.3.05