

מחוז תל-אביבמרחב תכנון מקומי הרצליהתכנית מס' הר/מק/ 2111
שינוי לתכנית מתאר 253 א' על תיקוניה
ושינוי לתכנית מס' הר/במ/19ב' - 1894

1. שם התכנית:
תכנית זו תיקרא תכנית הר/מק/2111 שינוי לתכנית מתאר 253 א' על תיקוניה ולתכנית הר/במ/19ב'-1894.
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת את המסמכים הבאים:
א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן תקנות התכנית).
ב. תשריט הכולל מצב קיים ומוצע בקנה מידה 1:2500, ו-1:1000, להלן נספח מס' 1.
ג. נספח בינוי ערוך ב-ק:מ 1:500 להלן נספח מס' 2.
ד. נספח תנועה וחניה ערוך בק:מ 1:500, להלן נספח מס' 3.
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית:
גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
4. מקום התכנית:
גוש: 6536, חלקות: 50 (חלק), 188 (חלק)
רחובות: ירושלים, גולומב.
5. שטח התכנית: 13.244 דונם.
6. בעלי הקרקע: ליאור די-נור ואחרים, טל: 054-4462713, פקס: 09-9578497
7. יוזם ומגיש התכנית: ליאור די-נור, שכונ עובדים בע"מ, גני אשרמן הרצליה בע"מ, טל: 03-6301515, פקס: 03-6301548
8. עורך התכנית: דן מאירי-יצחק מרוז, אדריכלים. כתובת: אחוזה 142, בית רוז, רעננה. מיקוד: 43300. טל: 09-7411359, פקס: 09-7411305

9. מטרות התכנית:

1. איחוד וחלוקה של מגרשים כמשמעותם בפרק ג' סימון ז' ובלבד שאין בתכנית שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד קרקע, בהתאם לסעיף 62א. (א)1)

- א.1 שינוי מיקום השטח המיועד למסחר בתחום התכנית.
- ב.1 שינוי מיקום השטח לש.פ.פ בתחום התכנית.
- ג.1 שינוי מיקום חלק מהש.צ.פ בתחום התכנית.

2. הרחבת דרך בהתאם לסעיף 62א. (א)2)

3. שינוי בקווי הבניין בהתאם לסעיף 62 א. (א)4)

4. שינוי בהוראות הבינוי בשטח המיועד למסחר בהתאם לסעיף 62א. (א)5) והכולל בין היתר:

- א.4 אפשרות לבניית שטח מסחרי בקומה השניה.
- ב.4 שינוי במיקום הכניסה לחניון המבנה המסחרי והעברתו מרחוב גולומב לרחוב ירושלים.

5. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית. העברת חלק משטחי השרות מתחת לקרקע אל מעל הקרקע ללא שינוי בסה"כ שטח השרות המותרים לפי סעיף 62א. (א)6).

10. יחס לתכנית המיתאר:

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר 253א' על תיקוניה ותכנית מתאר הר/במ/19ב'-1894, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

11. טבלת הזכויות:טבלת זכויות בניה

מצב מוצע								מצב קיים - בהתאם ל-ת.ב.ע. הר/במ/19'ב'-1894							
הערות	מס' קומות מירבי מעל 0.00	שטחי בניה			גודל מגרש	ייעוד הקרקע	מס' מגרש	הערות	מס' קומות מירבי מעל 0.00	שטחי בניה		גודל המגרש	ייעוד הקרקע	מס' מגרש	
		שטחי שרות מ"ר		שטח בניה עיקרי מ"ר						שטח בניה עיקרי מ"ר	שטחי שרות מ"ר				
		תת קרקעי	על קרקעי												על קרקעי
השטח המסחרי כולל 500 מ"ר למרכז לתודעת השואה	2	600	1400	1X1500 + 1X500	5248	מסחר + ש.פ.פ.	2001	*השטח המסחרי כולל 500 מ"ר למרכז לתודעת השואה	2	1000	1000	1X1500 + 1X500*	5248	מסחר + ש.פ.פ.	50

הערות לטבלה:

1. שטחי השרות לחניה תת-קרקעית הם בנוסף לשטחי השרות המופיעים בטבלה (בהתאם לסעיף 13 (חניה) בתקנות תכנית הר/במ/19'ב'-1894).

12. קווי בניין:

- א. קווי הבניין העיליים המרביים יהיו עפ"י המצוין בתשריט.
- ב. קווי בנין מרבי למרתפים יהיו בגבולות המגרש.

13. הוראות בדבר הוצאת היתרי בנייה:

- א. פיתוח ותשתית:** לא יינתנו היתרי בנייה לפני ביצוע או הבטחת ביצוע כל עבודות התשתית הדרושות בשטח לשם איכלוסו, כולל עבודות תשתית בשטחים המיועדים לצורכי ציבור בהתאם לאישור מהנדס הוועדה המקומית. עבודות התשתית כוללות ביוב, ניקוז, תיעול, תאורה, כבישים, מדרכות, שבילים, גינון גדרות, חשמל תקשורת, צנרת ועבודות תשתית אחרות.
- תנאי להיתר יהיה הכנת נספח ניקוז המראה החדרת מי נגר בתחום התכנית.
- ב. מפלסי הפיתוח המוצעים בנספח הבינוי ובמיוחד הפרשי המפלסים בחלק הדרום מזרחי של המגרש, הינם מנחים בלבד וניתן יהיה, לעת הוצאת היתר בנייה, להתאים את המפלסים והבינוי כך שתיווצר רציפות בפיתוח השטחים הציבוריים.
- ג. פיתוח השפ"פ יהווה חלק בלתי נפרד מהיתר לבניית הבניין המסחרי.
- ד. הש.פ.פ. המפריד בין בניין המרכז המסחרי לבין בניין המגורים יטופל ויתוחזק על ידי היזם כשטח הפרדה ירוק ולא יהווה שביל מעבר. בשטח זה גם לא תהיה פריקה וטעינה. אמצעים לכך ייקבעו ע"י הוועדה המקומית לעת היתר בנייה.
- ה. **חשמל ותקשורת:** הקווים וחיבורם לבניין יהיו תת-קרקעיים **צנרת:** הצנרת תהיה מוסתרת.
- ז. **גימור המבנים:** חומרי הגמר יהיו מחומרים קשיחים ועמידים כגון: אבן נסורה, אבן מלוטשת, אלומיניום, זכוכית או חומר עמיד אחר בכפוף לאישור אדריכל העיר, לא יותר פסיפס קרמי.
- ח. **גישה לנכים:** יש להבטיח נגישות נכים למבנה
- ט. לא תהיה גישה מן המשרדים בקומה השניה אל הגג הפונה לכיוון בניין המגורים. לא יותרו פתחים בקיר הדקורטיבי המופיע בנספח הבינוי בקומה השניה לכיוון מגרש המגורים.

י. לא ימוקמו מזגנים או אביזרי מערכת המזגנים בשטח הגג הכלוא בין שני אגפי המשרדים או גג המשרדים – קומה "ב" – כל מערכת המזגנים תמוקם מתחת לגג מרכז המסחרי. אם בגלל צורך של תפעול מערכות מיזוג האוויר תידרש יציאה מזערית לגג, לא כולל יחידות המזגנים אשר ימוקמו מתחת לגג המרכז המסחרי, היציאה לגג תבוצע בחלקו הצפון מזרחי במרחק נדרש (המרוחק ביותר מבנין המגורים) של המרכז לתודעת השואה. יציאת מערכת, אם בכלל תהיה, למרכז לתודעת השואה, תהיה מקורה/דקורטיבית/מזערית, באופן שלא תהיה כל אפשרות של מעבר רעש ממנה לכיוון בנין המגורים (בהתאם לתקנים הנדרשים).

יא. לא יוצבו על שטח גג הבניין המסחרי מתקנים פולטי קרינה לרבות אנטנות סלולריות או כל אנטנה משדרת אחרת למעט מתקנים שיידרשו על פי חוק.

יב. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה הגשת חוות דעת אקוסטית ע"י מומחה לעניין מקורות הרעש בפרויקט המסחרי, תוך מציאת פתרונות להקטנת רעש ולהקטנת מטרדי ריח.

יג. בכל מקרה תימנע, ע"י מכשול פיסי, (כגון: קיר בטון דקורטיבי), כניסת רכבים מהחניון העילי של המרכז המסחרי לרחוב גולומב.

יד. קיר הבניין המסחרי הפונה לכיוון הבניינים השכנים ממערב למרכז, ייבנה כקיר דקורטיבי.

יז. שטח הגג, הכלוא בין שני אגפי המשרדים, ייבנה כגג דקורטיבי.

טו. חצר המשק והכניסה אליה תהיה מקורה בבטון, על מנת להקטין מעבר רעש וריחות לכיוון הבניינים השכנים, בהתאם לתקנים הנדרשים.

טז. בצד המערבי של המרכז המסחרי לא ימוקמו מדרגות אלא לצורכי חרום בלבד ולפי דרישת הגופים המוסמכים כגון: מכבי אש, הג"א, משטרה וכו'.

יז. כניסה לקומת המשרדים תהיה מתוך בניין המרכז המסחרי ו/או מכיוון רח' ירושלים.

יח. תנאי להיתר בנייה במגרש יהווה פירוק הגשר הקיים להולכי רגל מעל רח' ירושלים על חשבון מבקש הבקשה להיתר, או כל פתרון שיתן מענה לכניסת רכב לחניה.

14. תנועה וחנייה: -

- א. ביצוע כל השינויים במסגרת נספח התנועה, לרבות הסדרי הגישה מרחוב ירושלים, תוספות החנייה ברחוב גולומב וכל שינוי אחר שיידרש בעת הוצאת היתר הבנייה בתחום שטחי דרך ציבורית יהיה על חשבון מגיש הבקשה להיתר.
- ב. כניסת רכב למגרש המסחרי תהיה מכיוון רחוב ירושלים ולא יותר מעבר רכב בין המגרש המסחרי לבין מגרש המגורים.

15. מעמד מסמכי התכנית:-

נספח הבינוי מחייב לנושא גובה, קווי בניין מירביים ומרווחים בלבד.
נספח התנועה מחייב לנושא הסדרי התנועה, כניסות ויציאות.

חתימות:-

היוזם ומגיש התכנית:

ליאור די-נור:

שכון עובדים:

גני אשרמן:

עורך התכנית:

דן מאירי - צחק מרוז אדריכלים.

~~סאירי ג. מרוז
אדריכלים
אחוזת 142, רעננה~~

בעלי הקרקע:
שי ריה, עו"ד 23865
SHAI SAVEH, Advocate
11 BERNAHM BEGIN ST.
NET-SHARON-GAN 52521
TEL: 972 3 5762000
FAX: 972 3 6131007

(א"י י"ג)

ועדה מקומית (מג"מ)
אישור תכנית מס' 2111
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבת מס' 321 ביום 13.8.05
מס' הועדה: _____
מס' הועדה: _____

ועדה מקומית:

ועדה מחוזית: