

מאשרת

5026447

מרחב תכנון מקומי הרצליה

תוכנית מיתאר ומפורטת מס' הר/1973
נוה ישראל (התחדשות עירונית)

שינוי לתכנית מתאר 253 א' על תיקוניה

ושינוי לתרשי"צ 3/29/14

משרד הפנים מחוז תל-אביב	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס' <u>הר/1973</u>	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום <u>19/9/05</u>	לאשר את התכנית.
גילת אהון	
יו"ר הועדה המחוזית	

תכנית בנין ערים מס' <u>הר/1973</u>	
העברה ל- <u>הר/1973</u>	
התכנית הומלצה ע"י ה.נ.ע. המקומית	
ישיבת משנה/מליאה מס' <u>343</u>	מיום <u>24.8.05</u>
התכנית תקנה בהתאם להחלטת הועדה	
המחוזית/שיבתה מס' <u>887</u>	מיום <u>19.9.05</u>
מזכיר	יו"ר
הועדה המקומית לבניה ולתכנון מרחב הרצליה	

אדרי' דיוויד סוקס
מהנדס העיר הרצליה

6.12.04 ,14.10.4 ,27.6.04 ,30.9.03,14.8.03 ,15.7.03 ,15.6.03,13.5.03,25.11.02,4.7.02,24.7.03
26.12.04

מרחב תכנון מקומי הרצליה

תוכנית מיתאר ומפורטת מס' הר/1973
נוה ישראל (התחדשות עירונית)

שינוי לתוכנית מתאר 253 א' על תיקוניה

ושינוי לתרש"צ 3/29/14

1. שם התוכנית: תוכנית זו תקרא תוכנית מיתאר ומפורטת מס' הר/1973 שינוי לתוכנית מתאר 253 א' על תיקוניה ושינוי לתרש"צ 3/29/14.
2. מסמכי התוכנית: התוכנית כוללת: 4 דפי הוראות בכתב (להלן "התקנון") תשריט בק.מ. 1: 500, נספח בינוי בק.מ. 1: 250 ו-1: 500, נספח תנועה וחניה בק.מ. 1: 250. כל נספח ממסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
3. תחולת התוכנית: 3.1 תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.
3.2 תחום התוכנית כולל:
גוש: 7291 חלקה: 162
4. גבולות התוכנית: בצפון: בית ספר
במערב: חורשה
במזרח: רחוב אלרועי
בדרום: רחוב בר כוכבא
5. שטח התוכנית: 6,368 מ"ר.
6. בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.
7. היזום: עיריית הרצליה.
8. עורך התוכנית: לאה רובננקו אדריכלים בע"מ.
רח' הברזל B32 ת"א. טל: 03-6484860, פקס: 03-6484836.
מס' רשיון: 21994
9. מטרת התוכנית: 9.1 לשנות יעוד מאזור מסחרי, למגרש מיוחד המיועד למגורים ומסחר במסגרת פרויקט בינוי פינוי התחדשות עירונית.
9.2 לקבוע זכויות והוראות בניה למגרש מיוחד הכולל מסחר ו-84 יח"ד ובלבד שגובה הבנינים לא יעלה על 82+ מעל פני הים.
9.3 להרחיב את רחוב אלרועי ל-14 מ'.
9.4 לקבוע בנינים להריסה.
10. יעודי קרקע: היעודים המותרים:
מגרש מיוחד למגורים ומסחר (מסומן בצהוב עם פסים אלכסוניים באפור).
מגורים, ושטחים פרטיים לשימוש הדיירים כגון מועדון כושר בריכת שחיה וכיו"ב. מסחר בהתאם לשימושים המותרים בתזית מסחרית עפ"י הוראת תכנית המתאר ובלבד שלא יהוו מטריד לדיירים.
שטחי שרות לתכליות הנ"ל כגון מחסנים, חניה, שטחים טכניים וכו'.

קווי בניין	שטח בנייה במ"ר	מס' קומות	תכליות	שטח במ"ר	מס' חלקה	יעוד
לצדדים 3 מ' או 10 מ'. לחזית 5 מ'. קו בניין אחורי 5 מ'.	2 x 35% קומות מגורים מעל קומת מסחר. (ע"פ תב"ע 253 א')	3 על קרקעיות	מסחר ומעליו שתי קומות מגורים (ע"פ תב"ע 253 א')	6368	162	שטח מסחרי

מס' קומות מירבי		שטח בניה מירבי (במ"ר)				מס' יח"ד מירבי	שמוש
מתחת ל 0.0	מעל 0.0	מתחת למפלס 0.0		מעל מפלס 0.0			
		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	מגורים	מסחר
3	11-8 (2)	7500	500 (1)	4400	9240		
				1500	1000		

הערות:

1) שטח עיקרי לשימושים משותפים לכלל דיירי הבנין כגון מועדון כושר, בריכת שחיה, חדרי משחקים וכד'. לא תותר העברת שטחים אלו אל מעל מפלס 0.0.
2) מס' הקומות המרבי בכל אגף של מגורים יהיה בין 8 ל-11 קומות. מעל הקומה העליונה יותרו תדרים ומתקנים טכניים בלבד. קומת המסחר תהיה מורכבת מקומה אחת גבוהה כל זאת בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
ניתן יהיה לבנות קומה חלקית בתחום קומה זו או לשטחים עיקריים או לשטחים טכניים ובלבד ששטחה לא יעלה על 30% משטח הקומה.

12. מרתפים:

12.1 המרתפים ישמשו לחניה, מחסנים לדיירים ומתקנים טכניים.
בעת התכנון המפורט של המרתף המשמש לחנית המגורים יתן מענה ככל הניתן לאזורור ותאורה טבעיים.
יותר שילוב שטחים עיקריים בהתאם למפורט בטבלה ובתנאי שלא יפחת מס' מקומות החניה הנדרש להלן.
12.2 שטח המרתף לא יעלה על 90% משטח המגרש.

13. חניה:

13.1 תקן החניה למגורים יהיה 2 מקומות חניה לכל יח"ד.
13.2 תקן החניה לשימושים אחרים יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.

14. תנאים להיתר בניה:

14.1 הריסת המבנים כמסומן בתשריט וסילוק הפסולת ע"י מגישי ההיתר בשטח התוכנית, באישור ותאום עם מהנדס העיר והיחידה הסביבתית. היחידה הסביבתית תבחן את הצורך במחזור הפסולת בהתאם לנסיבות.
14.2 הכנת נספח בינוי ועיצוב אדריכלי בק.מ. מתאים כולל תוכנית פיתוח השטח, וקבלת אישור מהנדס העיר, לרבות התייחסות לנושא ניקוז ולשימור מי נגר. יצורף נספח ניקוז בתאום עם היחידה הסביבתית.
14.3 תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת חוות דעת אקוסטית שתתייחס לרעשים הצפויים מהפעלת המרכז המסחרי החדש כלפי המגורים והסביבה.
14.4 היתר הבניה למיתחם יוצא על מלוא זכויות הבניה במיתחם.
14.5 במרפסת ששטחה הלא מקורה עולה על 12 מ"ר יחויב תכנון פרגולה בהתאם להגדרתה בתקנות התכנון והבניה כחלק מן הבקשה להיתר.
14.6 היתרי בניה ינתנו רק לאחר קבלת הנחיות מינהל התעופה האזרחית להקמת עגורנים ולהתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה.

מאשרת

15. הוראות כלליות : ומיוחדות

15.1 גובה הבניה :

על אף האמור בכל מקום אחר בתכנית זו גובה הבניה לא יעלה על 82 מ' מעל פני הים.

15.2 קווי בנין :

- 1. קווי הבנין כפי שמופיעים בתשריט הינם קווי בנין מירביים לכל בניה מעל מפלס ה-0.00.
- 2. קו בנין מירבי לקומת המרתף יהיה גבול המגרש.
- 3. הנסיגה המחיבת בקומה העליונה של בנין מסי' 3 לכוון מזרח כפי שמסומן בנספח הבינוי תהיה לפחות 3 מ' מקו הבנין המירבי.

15.3 תשתיות :

- (א) רשת חשמל, טלפון ותקשורת יהיו תת-קרקעיות.
- (ב) כל צנרת תהיה סמויה.
- (ג) תחנת טרנספורמציה תוקם בקומת מרתף בלבד.

15.4 מקלטים מרחבים מוגנים :

בהתאם לדרישות ואישור הג"א.

15.5 תותר הצמדת מחסנים לדירות בשטח שאינו עולה על 6 מ"ר, ליחיד.

הקמת מחסנים תותר במפלס קומת הכניסה או במרתפים.

15.6 בכל אגף מגורים יהיה לובי נפרד למגורים.

16 הנחיות עיצוביות :

- (א) מבנה הפרגולה יעוצב בשילוב עם המבנה העיקרי.
- (ב) תכסית הקומה העליונה בכל אגף מגורים לא תעלה על 70% משטח הקומה הטיפוסית באותו אגף, מעל קומה זו יותר שטח למתקנים טכניים בלבד לרבות חדר מעליות.

(ג) מתקנים כגון : מערכת סולרית, ארובות, מתקני תליית כביסה, מזגנים, מיכלי גז ודלק ישולבו בתכנון ועיצוב המבנה.

17. מעמד מסמכי התכנית :

- 1. נספח הבינוי הינו מחייב בכל הנוגע להעמדת המבנים, קווי הבנין, מספר הכניסות והמרווחים המינימליים בין אגפי המגורים.
- 2. עקרון הדירוג של לפחות שתי הקומות הראשונות מעל המסחר הינו מחייב.
- 3. מסי' קומות מירבי בכל אגף מגורים הינו מחייב.
- 4. נספח התנועה הינו מחייב בכל הנוגע למיקום הכניסות למגרש בלבד.
- 5. תוספת יחיד תהווה סטיה ניכרת לתכנית.

18. יחס התכנית לתכניות תקפות :

- 1. על תוכנית זו חלות הוראות תוכנית מתאר 253א' על תיקוניה במידה ויתגלה ניגוד בין הוראות תוכנית המתאר ובין הוראות תוכנית זו, יכריעו הוראות תוכנית זו.
- 2. על תחום התכנית חלות הגבלות הנובעות מקיומו של שדה תעופה הרצליה.

19. הפקעה ורישום שטחים ציבוריים :

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהל מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו על שם עיריית הרצליה בלשכת המקרקעין.

20. היטל השבחה :

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

21. ביצוע התכנית :

מועד משוער לביצוע התוכנית 10 שנים מיום אישורה הסופי.

22. חתימות :

יוזם התכנית :

אילן רובינשטיין

עורך התכנית :

מגיש התכנית :

תאריך :
