

5006597

18.04.2005

מחוז תל - אביב

מרחב תכנון מקומי הרצליה

תכנית מתאר מס' הר/2058 – הרחבות דיור בשכונת "מעונות שרה"
שינוי לתכניות מתאר מס' א/253, הר/1316 ו- הר/428 על תיקוניהן

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' הר/2058 – הרחבות דיור בשכונת "מעונות שרה", שינוי לתכניות מתאר מס' א/253, הר/1316 ו- הר/428 על תיקוניהן.
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת:
(א) 5 דפי הוראות בכתב (להלן "תקנות התכנית")
(ב) גליון אחד של תשריט הכולל מצב קיים ומצב מוצע בקנה מידה 1:500, 1:2500
(להלן "התשריט")
(ג) נספח בינוי בקנה מידה 1:100, 1:250 ו-1:500 (להלן "נספח הבינוי").
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
4. מקום התכנית: שכונת "מעונות שרה" התחומה על ידי:
במערב: רחוב בר-אילן.
בצפון: רחוב ריינס.
בדרום: גוש 6535 חלקות 131 ו-135.
במזרח: רחוב העצמאות.
התכנית תחול על השטח הכולל את: גוש 6538 חלקות מס' 388, 389, 390 ו-391.
גוש 6535 חלקות מס' 118, 119, 120 ו-136.
5. שטח התכנית: 16.67 דונם.
6. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל, עיריית הרצליה ואחרים.
7. יוזם ומגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה - הרצליה.
רחוב סוקולוב 22, ת.ד. 1 הרצליה, 46100. טלפון: 09-9591543-5 פקס: 09-9591664.
8. עורך התכנית: תא מתכננים בע"מ – אדר' אבנר שהין, אדר' דודי גלור.
רחוב נחלת יצחק 28 תל אביב, 67448. טלפון: 03-6090827 פקס: 03-6957704.

9. מטרות התכנית :

1. שיפור תנאי הדיור בשכונת "מעונות שרה", על-ידי :
 - א. קביעת הוראות בניה להרחבות דיור ולהטבת תנאי הדיור בדירות הכלולות בתחום התכנית.
 - ב. קביעת אזור מגורים מיוחד.
 - ג. קביעת הוראות לשטחים הציבוריים ולשימוש בשטחים בקומת הקרקע.
 - ד. מיסוד פתרונות החניה לשכונה כפי שהיו ערב אישור תכנית זו.

10. יחס לתכנית המתאר : על תכנית זו יחולו הוראות תכנית מתאר מקומית 253א' על תיקוניה (להלן "תכנית המתאר"), למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

11. טבלת זכויות :

מצב מוצע			מצב קיים (על פי תכנית הר/428)		נתוני חלקה		
שטח עיקרי מרבי מתחת למפלס 0.0 [מ"ר]	שטח עיקרי מרבי מעל מפלס 0.0 [מ"ר]	יעוד קרקע	שטח בניה עיקרי מעל הקרקע [מ"ר] 25% לקומה 50% לבניין	יעוד קרקע	מס' מס' חלקה חלקה [מ"ר]	מס' מס' חלקה חלקה [מ"ר]	מס' מס' חלקה חלקה [מ"ר]
140	900	מגורים מיוחד	507	מגורים א'	8	1,014	118
210	1,350	מגורים מיוחד	703.5	מגורים א'	12	1,407	119
280	1,800	מגורים מיוחד	905	מגורים א'	16	1,810	120
910	5,850	מגורים מיוחד	2,818	מגורים א'	52	5,636	388
140	900	מגורים מיוחד	479.5	מגורים א'	8	959	389
770	4,950	מגורים מיוחד	2,144.5	מגורים א'	44	4,289	390
2,450	15,750	מגורים מיוחד	7,557.5	מגורים א'	140	15,115	סה"כ
250	50	שטח ציבורי פתוח		שטח ציבורי פתוח	2 יחדי מקלט	1,447	391

הערות לטבלה :

- א. זכויות : במצב מוצע : שטח דירה לא יעלה על 95 מ"ר בתוספת 35 מ"ר במרתף או בעלית גג (סה"כ עד 130 מ"ר לדירה בשטחים עיקריים). מימוש הזכויות הנ"ל מותנה בעמידה בכלל הוראות התכנית. במידה ולא ניתן, עקב מגבלה כלשהי, למצות את שטחי הבניה, יותאמו זכויות הבניה למגבלה המחמירה ביותר.
- ב. מספר קומות מרבי : בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. שטחי שרות : שטחי שרות בכל מגרש לא יעלו על 20% מסך השטחים העיקריים באותו מגרש.

מאוסרת

12. הוראות לגבי מרתפים:

- תותר הרחבת הדירות לקומת המרתף בכפוף לתנאים הבאים:
- א. בקומת המרתף לא יותרו שימושי מסחר או משרדים לרבות משרדי מקצועות חופשיים.
 - ב. לא יותרו מתקנים סניטריים בקומת המרתף.
 - ג. לא תותר גישה נפרדת לקומת המרתף הצמודה ליחידת הדיוור שמעליה. הגישה למרתף תהיה במדרגות פנימיות מתוך יחידת הדיוור.
 - ד. תותר חצר אנגלית ברוחב שלא יעלה על 1.5 מ' ובעומק שלא יעלה על 1.5 מ'.

13. תנאים למתן היתר בניה:

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש שיפוץ המבנה כולו או חלקים ממנו.
- ב. חלקים שאינם תואמים את נספח הבינוי יורסו בהתאם לדרישת הועדה המקומית.
- ג. הבקשה להיתר תכלול את חזיתות המבנה בפועל. במידה ובבנין קיימות הרחבות דיוור שאינן תואמות את נספח הבינוי, מהנדס העיר יהיה רשאי להמליץ לועדה המקומית על התאמות נחוצות של הבינוי המבוקש לתוספת הקיימת.
- ד. תנאי למתן היתר בניה לקומות מרתף – הגשת חוות דעת קונסטרוקטור בקשר לבניית המרתף ובהתייחס למבנה הקיים.
- ה. הגשת נספח סניטרי לבנין בו מוגשת הבקשה להיתר אשר יפרט בין השאר את השינויים המתבקשים עקב הבניה נשוא הבקשה.
- ו. החניה תהיה כפי שהיתה ערב אישור תכנית זו.

14. הוראות בניה ועיצוב אדריכלי:

1. התחום המותר לבניה יהיה כמסומן בנספח הבינוי.
2. תותר הקמת מרתפים בשטח כמסומן בנספח הבינוי.
3. תותר הקמת מעלית גם מחוץ לתחום המותר לבניה, בהתאם לתכנית הר/מק/2000/מע.
4. קוי הבנין המסומנים בתשריט הם קוי בנין מירבים. נספח הבינוי הוא הקובע לצורך ההרחבה. לא תהינה הרחבות לכיוון רח' בר אילן, רח' העצמאות ולצדדים. הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע את תחום ההרחבה בכל בנין, במסגרת קוי הבנין המיירבים, על מנת לאפשר התאמת ההרחבה להרחבות קיימות באותו הבנין.
5. ההרחבה תעשה באגפים שלמים ובהתאם לנספח הבינוי, אולם הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הרחבה שלא באגפים שלמים, בתנאי שלא תיפגם החזות האדריכלית של הבנינים, ובתנאי שמירה על התחום המותר לבניה ועל שטח ההרחבה המירבי הקבוע בתכנית. בכל מקרה ההרחבה תבוצע מלמטה למעלה- לא תותר הרחבת הקומה השני על גבי עמודים.
6. על הבניה בקומת הגג יחולו ההוראות הבאות:

- (א) ישמר פתרון למיקום ולגישה לדודי שמש, קולטים ומתקנים משותפים הנמצאים או עתידים להמצא על הגג, לרבות גישה לחדר מכונות מעלית במידה ותוקם מעלית.
- (ב) קומת הגג תבנה עם גג רעפי חרס בגוון ע"פ הקיים בשכונה.
- (ג) שיפועי הגג והגבהים יהיו כמסומן בנספח הבינוי ובתאום עם מהנדס העיר.

6. יותרו השימוש והגידור של חלקים מהחצרות המשותפים לדיירי קומת הקרקע בשטח המסומן בנספח הבינוי כשטח מוצמד בתנאים הבאים ובכפוף לאמור להלן:
- (1) הסדרת הנושא הנכסי עם כל דיירי הבנין.
- (2) הבטחת מקום למיכלי גז, מתקני אשפה ומתקני תשתית נוספים קיימים והגישה אליהם.
7. בכל מקום בו מסומן שביל גישה לבנין בחזיתות לרחוב העצמאות ולרחוב בר-אילן יהיה השביל ברוחב 2.5 מ'.

15. מעמד מסמכי התכנית:

נספח הבינוי קובע לגבי עקרונות הבינוי, תחום ההרחבה, שבילי הולכי רגל, שטחים מוצמדים לדירות בקומת הקרקע, שטחים משותפים, קוי הבנין וגובה המבנה.

16. שטח ציבורי פתוח:

- בשטח זה יותרו התכליות המותרות ע"פ תכנית המתאר מס' א/253. וכן מקלט רב תכליתי.
- א. בשטח קיימים מקלטים רב תכליתיים תת קרקעיים בשטח כ-250 מ"ר בסה"כ ושימושים נלווים להם.
- יותרו שינויים ושיפורים במקלט (בהתאם לתקנות הג"א-פיקוד העורף).
- כ"כ יותרו שימושים ציבוריים במקלט לטובת תושבי השכונה והאזור (מועדון נוער, חדר כושר וכיו"ב).
- ב. תותר הקמת מתקני תשתית ומתקנים טכניים ציבוריים בתחום השצ"פ, בהתאם להמלצת מהנדס העיר ואישור הועדה המקומית.
- ג. תותר הקמת ברכות נוי, סככות צל (בשטח שלא יעלה על 20% משטח השצ"פ), מתקני משחקים, פינות ישיבה, קירות תומכים ואלמנטי פיתוח. כמו כן יותרו מעבר והקמת מתקני תשתית תת קרקעית.
17. יחס לתכניות תקפות: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית א/253 על תיקוניה. במידה ויהיה ניגוד בין הוראות תכנית זו ובין הוראות התכנית הראשית, תכרענה הוראות תכנית זו.

18. הפקעות:

הפקעות: השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו ע"ש העירייה.

19. היטל השבחה:

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.

20. זמן ביצוע: כ-20 שנים מיום אישור התכנית.

21. חתימות:

בעלי הקרקע

יוזם ומגיש התכנית: : הועדה המקומית לתכנון ולבניה - הרצליה.

רחוב סוקולוב 22, ת.ד. 1 הרצליה, 46100. טלפון: 09-9591543-5 פקס: 09-9591664.

תא מתכננים בע"מ
נחלת יצחק 28 ת"א
טל. 03.6090827
פקס. 03.6957704

עורך התוכנית: תא מתכננים בע"מ - אדרי' אבנר שהין, אדרי' דודי גלור.
נחלת יצחק 28 ת"א טל. 036090827 פקס. 036957704.

ועדות:

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' הר/2058
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 21/10/05 לאשר את התכנית.
גילה זנדון
יו"ר הועדה המחוזית

30/3/06

המקומית לבניה ותכנון-מרחב הרצליה
תכנית בנין ערים מס' הר/2058
העברה ל- תוכן חוק
התכנית הומלצה ע"י ו.ב.י. המקומית
ישיבת משנה/מליאה מס' 346 מיום 26.10.05
התכנית תוקנה בהתאם להחלטת הועדה
המחוזית לישיבתה מס' 891 מיום 7.11.05
מכיר יו"ר
הועדה המקומית לבניה ולתכנון מרחב הרצליה

אדרי' דיויד סוקט
מהנדס העיר הרצליה