

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מאוסרת

הוראות התוכנית

בהתאם לחוק תכנון ובניה סעיף 62א.(א)(1), [3], [4], [5], [8], [9].

תוכנית מס' הר/מק/2179

שם תוכנית: נוטן הרצליה

תכנית מוקדמת מס' 2

מחה: תל אביב.
מרחב תכנון מקומי: הרצליה
סוג תוכנית: תכנית מפורטת.

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>ועדה מקומית הרצליה אישור תכנית מס' הלאה 2179 הועדה המקומית תהליטה לאג' את התכנית בשיבה מ' 442 ביום 24/3/10 מזכיר הועדה ק"ר הועדה</p>	
---	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית ריכוז זכויות הבניה במגרש אחד והרחבת השטח המיועד לבניני ציבור וזאת כדי לנצל טוב יותר את הבינוי המוצע, על ידי כך תכסית הבנינים תוקטן והשטח הפתוח המשותף יגדל במגרש החדש. תכנית זו נכללת במתחמים 1 ו 4 בתכנית הר/1960.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	נוטן הרצליה
1.2 שטח התוכנית	מספר התוכנית	הר/מק/2179
1.3 מהדורות	שלב	9.241 ד'
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית • היתרים או הרשאות • סוג איחוד וחלוקה • האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
	מספר מהדורה בשלב	1
	תאריך עדכון המהדורה	24.5.2010
	היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> • איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	<ul style="list-style-type: none"> • לא

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי הרצליהקואורדינאטה X 135/500
קואורדינאטה Y 175/950**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**הרצליה רשות מקומית
התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**הרצליה יישוב שכונה רחוב
מדרום לרח הבריגדה היהודית, ממזרח וממערב לרח' מלכי יהודה.**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6536	• מסודר	• חלק מהגוש		1,76
6526	• מסודר	• חלק מהגוש		19

הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי.	לא רלבנטי.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
הר/1960	107,108,109,403/1,403/2 , 3 [דרך]

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
5.1.2004	5261	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית הר/1960 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	שינוי	הר/1960 על כל שינויה
8.6.1961	852		שינוי	הר/253 א

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		כען שנהוב אדריכלים בהשתתפות אדרי לאה שפרזכ	20.4.08		13		מחייב	הוראות התכנית
		כען שנהוב אדריכלים בהשתתפות אדרי לאה שפרזכ	20.4.08	1			מחייב	תשריט התכנית
		כען שנהוב אדריכלים	20.4.08	1			מנחה	נספח בניני
		אינוי פטר ליבוביץ	13.8.08	1			מנחה	נספח תנועה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 יוזם ומגיש התוכנית										
דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	09-9616169		09-9616161	מדינת היהודים 91 ת.ד. 4061 הרצליה פיתוח	תאגיד ת.פ. 51-248097	א.י. אמריקה ישראל להשקעות				
	03-6911661		03-06083456	דרך מנחם בגין 154 תל אביב	ת.פ. 520041005	קרדן נדלן יזום ופיתוח בע"מ				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	09-9616169		09-9616161	מדינת היהודים 91 ת.ד. 4061 הרצליה פיתוח	ת.פ. 51-248097	א.י. אמריקה ישראל להשקעות				
	03-6911661		03-06083456	דרך מנחם בגין 154 תל אביב	ת.פ. 520041005	קרדן נדלן יזום ופיתוח בע"מ				• בעלים
						עיריית הרצליה [דרך]				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-6471997		6496644-03	קרית עתידיים בנין 2 כניסה 2 ת.ד. 58188 תל אביב			39543	57183550	כנען שנהב אדריכלים-גיל שנהב	אדריכל
	03-6411245		6425668-03	רח' טורצ'יניר 4 ת"א			00019351	42675710	לאה שפרבר	אדריכל
	03-5624596		5624882-03	רח הרכב 1 תל אביב			18083	6917608	פטר ליבוביץ	מהנדס תנועה
	03-7516356		7541000-03	רח' הירקון 67 בני ברק			570		גטניו ברני	מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

1. איחוד וחלוקה של קרקע בהסכמת הבעלים.
2. הגדלת שטח למבנה לצרכי ציבור.
3. קביעת הוראות בניה ופיתוח בתחום התכנית, [בחלק ממתחם מס' 1 שבתכנית הר/1960] ללא שינוי בסה"כ זכויות הבניה.
4. שינוי בקוי בניין
5. איחוד מרתפי החניה וקביעת כניסה אחת למרתפי החניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. איחוד וחלוקה של קרקע בהסכמת הבעלים. בהתאם לסעיף 62א[א]1]
2. שינוי תכנית בינוי [ללא שינוי בס"ה שטחי הבניה] כדלקמן:
- 4 בינייני מגורים בני 8-9 קומות+ קומה טכנית. חלקית למתקנים טכניים בלבד ללא שימוש מגורים, מעל מפלס הקרקע [הכניסה הקובעת] שמעל 2 קומות מרתף. הגדלת מס' יח"ד מ-80 יח"ד ל 94 יח"ד בהתאם לסעיף 62א[א]8] ובהתאם לכך הגדלת שטחי שירות בהתאם לסעיף 62א[א]8] וחוזר מנכל מס' 1/2001
3. קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתר בניה. בהתאם לסעיף 62א[א]5] [9]
4. קביעת הוראות לפיתוח השטח המיועד למעבר הציבור. בהתאם לסעיף 62א[א]9]
5. הגדלת שטח למבנה לצרכי ציבור קיים הנמצא בסמוך, כולל קביעת שטחי הבניה, קוי בניין, מס' קומות, [בהתאם לסעיף 62א[א]3 – חוזר מנכל מס' 1/2001]
6. שינוי בקוי בניין בהתאם לסעיף 62א[א]4]
7. איחוד מרתפי החניה וקביעת כניסה אחת למרתפי החניה.
8. הגדלת השטח הפתוח המשותף הפתוח בין הבנינים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 9,241 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
שטחים עיקריים מעל הקרקע		9,294	0	9,294	מ"ר	מגורים ג
שטחים עיקריים מתחת הקרקע		480	0	480		
שטח זה כולל הרחבת השטח של מבנה לצרכי ציבור קיים שבסמוך אליו, שטחו 1126 מ"ר וזכויות הבניה 120% משטח המגרש.		2,581	1,351	1,230	מ"ר	מבנה לצרכי ציבור

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
זיקת הנאה למעבר רגלי לציבור	איחוד וחלוקה		
V	V	100	מגורים ג
V		200	מבנה לצרכי ציבור
		300	דרך

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד מגורים ג'
4.1.1 שימושים:

בכל הקומות מעל מפלס הקרקע מותרים מגורים בלבד. במפלס קומת הקרקע מותרים דירות גן. במפלס קומות המרתף יותר חנייה ושימושים על פי תכניות בתוקף.

4.1.2 הוראות:
 יותרו מחסנים במפלס שמתחת למפלס הקרקע בכפוף להוראות התכנית שבתוקף.

4.2 יעוד מבנה לצרכי ציבור

4.2.1 שימושים:
 בהתאם להוראות תכנית הר/1960 והר/253 א. [למעט בנקים, בתי קולנוע, אולמות נשפים, חתונות וריקודים, בית חולים, בית מרחץ ובית משרדים]. וכן מתקנים טכניים כגון טרנספורמציה וכד' בתחום קווי הבניין המירביים וחניה ציבורית מעל ומתחת לפני הקרקע.
הוראות:

4.2.2 שטח עיקרי 120% משטח המגרש, + 25% משטח המגרש לשטחי שירות מעל הקרקע. [בהתאם לסעיף 62א[א] 3 - חוזר מנכל מס' 1/2001]

4.3 דרך

4.3.1 שימושים
 בהתאם לתכנית שבתוקף

4.3.2 הוראות:
 מסעות, מדרכות, חניה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

צד מערבי	צד דרומי	צד מזרחי	צד צפוני	קווי בנין (מטר) ****		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) מעל מפלס 0.0	מס' יחיד מס'	אחוזי בניה כוללים (%)	אחוזי בניה עיקריים כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר) מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש/ מזערי/ (מ"ר)	מס. תא שטח	יעוד
				מרחק	מרחק	מרחק	מרחק										
		כמסומן בתשריט		2	9-8 קומות+ קומה טכנית חלקית ****	0.0	94	317	153.3	12,900	6,820	480	3,606	6,374	100	מגורים ג	
		כמסומן בתשריט		2	3			345.0	120.0	3,119	4,302	---	538	2,151	** 200	מבנה לצרכי ציבור	
							94			16,019	11,122	480	4,144	716	300	דרך	
													11,875	9,241		סה"כ	

הערה 1 – שטחי השירות מעל הקרקע כוללים שטחי ממוינים בהתאם לחוק החדש וכן שטחי חדרי מדרגות בקומות הנוספות בהתאם לסעיף 62א[א8] וחוזר מנכ"ל מס' 1/2001. הערה מס' 2 זכויות הבניה במבנה לצרכי ציבור נקבע על פי זכויות הבניה הקיימות במגרש למבנה הציבורי הסמוך. ** הערה 3 – לכל יחיד ניתן להוסיף שטח מרפסות מקורה בשטח של עד 14 מ"ר ובלבד ששטח הכולל של כל המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר מפול מס' יחיד בניין. (בהתאם לתקנות התכנון והבניה – תיקון תקנה 4 מיום 30.4.2008. סעיף 6.5 ו' בהוראות התכנית). *** הערה 4 – קוי בניין למרפסות עד גובה המגרש. כמפורט בתכנית. (סעיף 3.6.3. בהוראות התכנית). **** הערה 5 – הקומה הטכנית החלקית למתקנים טכניים כלבד ללא שימוש מגורים.

טבלת הקצאות

מצב קיים	מס' גוש	מס' חלקה	שטח רשום [במ"ר]	שטח משותף באיחוד וחלוקה [במ"ר]	מס' מגרש ע"פ ב"ע הר/6536	שם הבעלים*	החלק במגרש	מצב מוצע	מס' חדש (תא שטח)	שטח מגרש [במ"ר]	ירשם ע"ש	שטח	מרחק	מס' חלקה	מס' גוש
	6536	1	17,527	3,990	107	א.י אמריקה ישראל להשקעות קרן נדלן יזום ופיתוח בע"מ	בשלמות	100		6,374					
				2,384	108	א.י אמריקה ישראל להשקעות קרן נדלן יזום ופיתוח בע"מ	בשלמות								
				1,126	109	א.י אמריקה ישראל להשקעות קרן נדלן יזום ופיתוח בע"מ	בשלמות								
	6536	76	4,907	245	403/1	עיריית הרצליה	בשלמות	200		2,151					
	6526	19	19,239	780	403/2	** עיריית הרצליה	בשלמות								
				8,525				סה"כ		8,525					

הערה – * שם הבעלים - בעלי הקרקע הראשם לחדשם על פי תכנית הר/1960.
 ** בעלות פרטית, פורסמה הפקעה בהתאם לסעיפים 5 ו-7 מיום 7.11.2006. בהתאם לתכנית הר/1960 ולתל"ר 1960.

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתר בנייה****1. הוראות בנושא עיצוב אדריכלי ופיתוח**

- תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ותכנית פיתוח ע"י מהנדסת העיר, שתכלול הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין וחומרי גמר, גגות, פתרון להסתרת דודי שמש, יחידות מז"א, כביסה, מתקני אשפה, דרכים, חניות, הכניסה לחניות, השבילים, פתרונות ניקוז וכדומה. הכל בהתאם לתכנית הראשית הר/1960.
- ניתן דגש על שמירת רצף ומעבר מרחי' הבריגדה היהודית ועיצוב החזית לרחי' הבריגדה השטח הפתוח המשותף בין הבינינים לא יקטן מ-2,000 מ"ר.
- המרווח המינימלי בין המבנים הדרומיים לא יפחת מ-7 מ' למלוא גובהם.

2. הוראות בנושא זיקת הנאה למעבר רגלי לציבור:

- תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח נוף לשטח המיועד למעבר הציבור. על ידי מהנדס העיר.
- בשטח זה לא תותר חניה עילית והוא יפותח בהמשך רציף למדרכות ובשטחים הציבוריים בהם הוא גובל.

3. הוראות בנושא בטיחות טיסה:

- תנאי למתן היתר הבניה אישור מינהל התעופה האזרחית.
- על התכנית חלות הגבלות בניה בגין רעש מטוסים.
- כל בניה בתחום התכנית חייבת להעשות על פי נספח אקוסטי מצורף ומלווה ביעוץ מקצועי לאישור היחידה הסביבתית של עיריית הרצליה.
- אין להקים עגורנים בתחום התכנית אלא באישור מינהל התעופה האזרחית.
- הגובה המירבי המותר לבניה לא יעלה על המישור המתקבל מקוי הגובה המופיעים בתשריט.

6.2. הוראות סביבתיות**1. הוראות בגין תשתיות:**

- כל קוי החשמל והתקשורת בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים.
- כל הוראות בגין התשתיות יהיו בהתאם להוראות התכנית הראשית הר/1960. לרבות מיקום תחנת טרנספורמציה.

6.3. חניה/מרתפים

1. הכניסה לחנייה על פי נספח התנועה המצורף הכולל איחוד מרתפי החניה וקביעת כניסה אחת למרתפי החניה.
2. כל ההוראות בגין החנייה יהיו בהתאם להוראות סעיף 12 ו 10.5 בהוראות תכנית הר/1960.
3. ניתן יהיה להקים מרתפי החניה עד גבולות המגרש.

6.4. רישום תכנית

1. בשטח בהם זכות מעבר רגלי לציבור תרשם זיקת הנאה לציבור למעבר רגלי כהערת אזהרה בלשכת רשום המקרקעין.
2. החלוקה תהיה בהתאם ללוח ההקצאות המצורף.
3. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו על שם הרשות בהתאם ללוח ההקצאות המצורף.

6.5. הוראות נוספות**א. תכסית פנויה -**

התכסית הפנויה מעל פני הקרקע תהיה 20%. שטח זה מיועד לגינן ולהחדרת מי נגר עילי למי תהום ויהיה פנוי מכל בניה ואספלט.

ב. מתקנים -

כל הצנרת תהיה סמויה. דודי שמש, מתקני תלית כביסה, יחידות מיזוג אויר, מתקני אשפה וכד' ישולבו ויוסדרו כחלק מהעיצוב הכולל של הבנין.

ג. אנטנת T.V. -

בכל בניין תותר אנטנה מרכזית אחת לתקשורת.

ד. מרפסות לכל יח"ד -

לכל יח"ד ניתן להוסיף שטח מרפסות מקורה בשטח של עד 14 מ"ר מ"ר ובלבד ששטחן הכולל של כל המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר כפול מס' יח"ד בבנין. [בהתאם לתקנות התכנון והבניה - תיקון תקנה 4 מיום 30.4.2008]

המרפסות תוכלנה לבלוט 2 מ' מעבר לקווי הבנין כל עוד תהיינה בתחום המגרש. סגירת המרפסות תהווה סטיה ניכרת לתכנית.

ה. מחסנים - יותרו מחסנים על פי תכנית שבתוקף.

6.6. סטיה ניכרת

תוספת קומות ויחידות דיור תהווה סטיה ניכרת

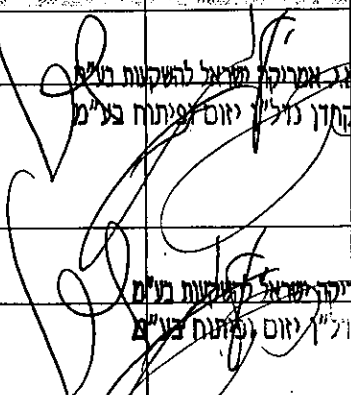
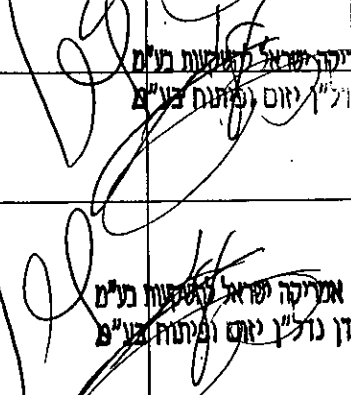
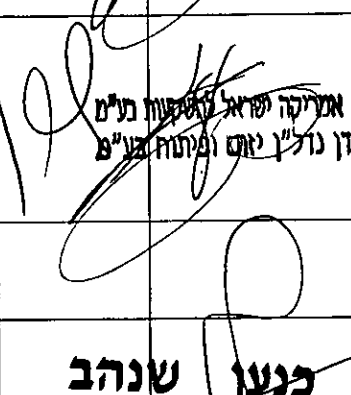
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

לא רלבנטי.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
		א.י. אמריקה ישראל להשקעות ת.פ. 51-248097			מגיש התוכנית
		קרדן נדלן יזום ופיתוח בע"מ ת.פ. 520041005			
		א.י. אמריקה ישראל להשקעות ת.פ. 51-248097			
		א.י. אמריקה ישראל להשקעות ת.פ. 51-248097			יזם בפועל (אם רלבנטי)
		קרדן נדלן יזום ופיתוח בע"מ ת.פ. 520041005			
		א.י. אמריקה ישראל להשקעות ת.פ. 51-248097			בעלי עניין בקרקע
		קרדן נדלן יזום ופיתוח בע"מ ת.פ. 520041005			
		עיריית הרצליה			
			57183550	כנען שנהב אדריכלים- גיל שנהב בהשתתפות	עורך התכנית
			42675710	אדר לאה שפרבר	

כנען שנהב
אדריכלים בע"מ

8.6.2006

אדר לאה שפרבר
תכנון ערים ואדריכלות
מס' רישיון 19351