

מאושרת

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תכנית מס' הר/1704/ו'

קניון שבעת הכוכבים

מחוז	תל אביב
מרחב תכנון מקומי	הרצליה
סוג תוכנית	תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<p>תכנית היישום מס' 1704/הר/ו' תשכ"ה העברה ל- 6.1.11 התכנית הומלצה על ידי ב.ע. המקומית ושיבת משנה על ידי א.מ.מ. מיום 15/03/1965 התכנית תוקנה בהתאם להחלטת הועדה המחוזית בשינוי מס' 1704/הר/ו' מיום 29/11/1965 מזכיר יו"ר הועדה המקומית לבניה ולתכנון מרחב הרצליה</p>	
---	--

<p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p>	
--	--

התכנית מאושרת
 מס' 108 ג' לחוק
 גילה צורן
 יו"ר הועדה המחוזית

?

דברי הסבר לתוכנית

תוספת זכויות בניה לקניון הקיים.
לסעיף 4.2.2 : שטחים בנויים הקיימים היום בקניון והמסווגים כשטחים עיקריים, בהיקף של עד 1,920 מ"ר, משמשים בפועל כשטחי שירות (מעברים ואחסנה). מטרת סעיף 4.2.2 להוסיף שטחי שירות בהיקף זה לסך כל השטחים המותרים היום בקניון.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

קניון שבעת הכוכבים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

הר/1704/ו'

מספר התוכנית

20.044 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מהדורה 1 בשלב מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב

12.12.2010

תאריך עדכון המהדורה

תכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

כן

האם מבילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית היתרים או הרשאות

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הרצליה

183570 קואורדינאטה X
674683 קואורדינאטה Y

מתחם קניון שבעת הכוכבים הקיים, ליד מרכז הספורט העירוני

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ועדה מקומית הרצליה

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב הרצליה

שכונה רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6525	מוסדר	חלק מהגוש	193	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
08.06.1961	י.פ. 852	על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית	שינוי	הר/253/א' תכנית מתאר
25.10.1990	י.פ. 3807	המאושרות. במידה ויהיה ניגוד בין הוראות התכנית	שינוי	הר/2000מ' מרתפים
16.02.1995	י.פ. 4284	המאושרות והוראות תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו.	שינוי	הר/1704 מרכז ספורט
17.09.01	י.פ. 5016		שינוי	הר/מק/1704/ה' מרכז מסחרי ובידור (קניון) ליד מרכז הספורט העירוני

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	12.12.2010		12		מחייב	הוראות תכנית
		משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	12.12.2010	1		1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
		משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	12.12.2010	1		1:1000	מנחה	נספח בינוי
		דגש הנדסה	12.12.2010	1		1:500	מנחה	נספח תנועה וחניה

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 המנחים יגברו המנחים.
ראה הערה בסעיף 3.

מאושר

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

1.8.1 מגיש התוכנית												
גוש / חלקת (י)	דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-7962257		03-7962264	2 אריה שנקר 2 ת"א	51-251053-8	קניון שבעת הכוכבים בע"מ					

1.8.2 יזם בפועל											
דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-7962257		03-7962264	2 אריה שנקר 2 ת"א	51-251053-8	קניון שבעת הכוכבים בע"מ					

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	חוכר
	03-7962257		03-7962264	2 אריה שנקר 2 ת"א	51-251053-8	קניון שבעת הכוכבים בע"מ					

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו												
דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות ומשפחה	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התכנית
office@mz-a.com	03-5450505		03-5450500	323 הירקון ת"א	512268988	משה צור אדריכלים בני ערים בע"מ		00532948	21141	משה צור	אדריכל	עורך התכנית
dgsh@dgsh.co.il	03-7554433		03-7554444	בן גוריון 2, רמת גן 52573		דגש הנדסה		054859434	36538	אבירם אנאי	מהנדס	יועץ תנועה
gor-mal@inter.net.il			09-9588456	רח' רופין 9, תרצליה					408	סיני גורדון	מודד	עורך המדידה רקע - לשטרית

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

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. הוספת שטחי בניה עיקריים ושטחי שירות למבנה המסחרי הקיים.
2. הוספת שימוש של פנאי, מועדון כושר/בריאות/ספא / או אולם כנסים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. תוספת 90 מ"ר עיקרי למסחר.
2. הוספת שימושים לפנאי, מועדון כושר/בריאות, ספא, לרבות בריכת שחיה, / או אולם כנסים, ותוספת של עד 3,000 מ"ר עיקרי ליעוד זה.
3. תוספת שטחי שירות בהיקף של עד 2,820 מ"ר, שינוצלו בכל קומות המבנה.
4. תוספת שטחי שירות בהיקף של עד 760 מ"ר לקירוי מרפסות.
5. שינוי של הוראות תכנית הבינוי.
6. שינוי בהסדרת תנועת וחניית כלי רכב.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

20.044 ד.		סה"כ שטח התוכנית - דונם				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	16,890 מ"ר		90+	16,800 מ"ר	מ"ר	מסחר
	400 מ"ר		0	400 מ"ר	מ"ר	משרדים
	2,000 מ"ר		0	2,000 מ"ר	מ"ר	קולנוע ובידור
	3,000 מ"ר		3,000+	0	מ"ר	פנאי, מועדון כושר/בריאות/ספא /או אולם כנסים
	22,290 מ"ר		3,090+	19,200 מ"ר		סה"כ עיקרי
	16,320 מ"ר + 478 דרישת כיבוי אש		2,820+	13,500 מ"ר + 478 דרישת כיבוי אש		שטח שרות

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מסחר	100	

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	שם ייעוד: מסחר
4.1.1	שימושים
א.	<p>א. בשטחים העיקריים הנזכרים בסעיף 2.2 לעיל, התווסף שימוש של פנאי, מועדון כושר/בריאות/ספא, לרבות בריכת שחיה, ו/או אולם כנסים.</p> <p>ב. תוספת הזכויות בקומה השלישית בקניון מכח תכנית זו יהיו לשימוש פנאי, מועדון כושר/בריאות/ספא, לרבות בריכת שחיה, ו/או אולם כנסים וישמשו אך ורק לשימושי ספורט ונופש.</p> <p>ג. להסרת ספק, על כל יתר שטחי המבנה, לרבות השטחים המתווספים בתוכנית זו, מוסיפות לחול כל הוראות התוכניות שבתוקף, ככל שאין בהן סתירה להוראות תוכנית זו.</p> <p>ד. בשטחים הנוספים לקניון, לא יותר שימוש למסעדות, אלא באישור היח' לאיכות הסביבה</p>
4.1.2	הוראות
	<p>זכויות בניה</p> <p>סה"כ השטחים המותרים יהיו כמצוין בטבלת זכויות והוראות בניה.</p> <p>1. ניתן לקבוע שטחי מחסנים לחנויות, שטח זה יחושב כשטח שרות.</p> <p>2. ניתן יהיה להעביר שטחי בניה בין השימושים הקבועים בתכנית זו עד כדי 10% מהשטח המוצע לכל אחד מהשימושים ובלבד שסה"כ הבניה כולל גלריות לא תעלה על סה"כ השטחים המותרים בתחום המגרש, על פי תכנית זו.</p> <p>3. יותר אלמנט הצללה אופקי מעל הגג בצורת גגון, פרגולה או אלמנט אחר, בכפוף לאישור מהנדס העיר לחזיתות החדשות וחומרי הבניה לתוספת הבניה, כתנאי למתן היתר הבניה. במקרה של קירוי מלא של מרפסות שגובהן פחות מ- 2 קומות שטח זה יחשב כשטח שרות בהתאם לטבלה זכויות והוראות בניה (סעיף 5.2).</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים										
קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה מרבי (מטר)		אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר			יעוד
	מתחת לקניסה	מעל לקניסה	הקניסה	מעל לקניסה			מתחת לקניסה	הקניסה	שרות עיקרי	
במסומן בתשריט	3	3	+47.00	166%			13,500 (ג)	16,800	19,200	מסחר
							+478	400	20,044	
								2,000		
						33,178	13,978	19,200		סה"כ

5.2 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע													
קווי בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה מרבי (מטר)	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר			מגוון גודל	שימושים	מס' תא שטח	יעוד	
						שטחי בניה	מתחת לקניסה	מעל לקניסה					
במסומן בתשריט	3	3	ללא שינוי	195%		760	שרות עיקרי	16,320	16,890	מסחר	100	מסחר	
	ללא שינוי	ללא שינוי					שרות	400	400				
							מרפסות/גג	(ג) 478	2,000				20,044
									3,000				
					39,088	17,558	22,290						סה"כ

(1) דרישת כביש אש בהיתרי מספר: 20010058 מתאריך 1.8.02 מ"ר (108)
20030117 מתאריך 19.5.03 מ"ר (370)

12/12/2010

עמוד 10 מתוך 12

מאשר

6. הוראות נוספות**6.1 תנועה וחניה**

- א. נספח החניה הינו מנחה, אך מחייב לגבי סה"כ מספר מקומות החניה במתחם; תקן החניה יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
- ב. כמו כן, נספח החניה מחייב לנושא התפלגות מקומות החניה המוקצים לנכים, לעובדים ולרכב תפעולי.

6.2 תנאים למתן היתר

- ג. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי ממועדון כושר/בריאות/ספא, בריכת שחיה, ה/ או אולם כנסים, ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
- ד. הגשת חוות דעת לעניין מחזור מים לגבי מועדון בריאות/ספא ובריכת שחיה, ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
- ה. אישור משרד הבריאות במידה ותבנה בריכת שחיה.
- ו. הבטחת שמירה על אמצעי בטיחות במהלך הבניה, לשמירה פעילות נאותה בקניון.
- ז. אישור מהנדס העיר לחזיתות החדשות וחומרי הגמר לתוספת הבניה.
- ח. הגשת חוות דעת לאישור היחידה לאיכות הסביבה לעניין אוורור החניון.



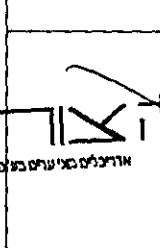
6.3 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

7. ביצוע התוכנית**7.1 מימוש התוכנית**

התכנית תבוצע תוך כ- 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
		קניון שבעת הכוכבים בע"מ מספר חברה 51-251053-8			מגיש התוכנית
		קניון שבעת הכוכבים בע"מ מספר חברה 51-251053-8			בעלי עניין בקרקע
		משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	00532948	משה צור	עורך התכנית