

508024

מבא"ת 2006

עידית הרצליח
מח' תכנון עיר
אגף מהנדס העיר

נתקבל
19-02-2013

חוק התכנון והבניה, התשס"ה - 1965

הועד לטיפול

תכנית מס'

איושרת

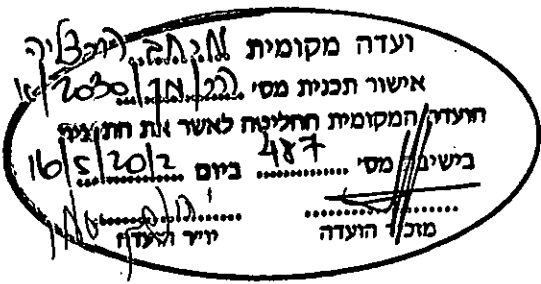
הוראות התוכנית

תוכנית מס' הר/מק/2030 א'

שם תוכנית: אלוני ים - טבלת הקצאות ואיזון

מחוז: תל אביב
מרחב תכנון מקומי: הרצליה
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
 <p>ועדה מקומית אישור תכנית מס' 487 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית בשיעור מס' 487 ביום 16/5/2012 מזכ"ר הועדה</p>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית הר/2030 (פורסמה למתן תוקף 8/5/2011, י.פ.6233.) הינה תכנית לאחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים להרחבת אזור התעשייה ולהקמת דיפו לרכבת הקלה. טרם אישורה ולאחר הדין בהתנגדויות, החליטה ועדת משנה ב' בישיבתה מס' 1056 מיום 20 ביולי 2010 לתת תוקף לתכנית בתנאים, ללא טבלאות הקצאה ואיזון אשר תערכנה במסגרת תכנית נוספת. התכנית המוצעת, מס' הר/מק/2030/א, הינה תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון ומשלימה בזאת את הר/2030 בהתאם להחלטת ועדת משנה ב' להתנגדויות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

התוכנית

אלוני ים - טבלת הקצאות ואיזון הר/מק/2030 א'

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

הר/מק/2030 א'

מספר התוכנית

187.343 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 28.5.2012

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מקומית

62 א(א)1, 62 א(א)5, 62 א(א)6, 62 א(א)7

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי הרצליה

קואורדינטה X

181750

קואורדינטה Y

673750

1.5.2 תיאור מקום

דרומית לאזור התעשייה, ממערב לדרך השרות של כביש מס' 2, וצפונית לכביש הגישה הדרומי למרינה הרצליה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית הרצליה רשות מקומית

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

נפה

תל אביב

יישוב

הרצליה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

שכונה

דרום מערב העיר

רחוב

מספר בית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6590	• מוסדר		8,7,52,53	4,6,9,12,13,18,19,51,54,88,106
6591			1,2,5,6,8,11,12,15,16,19,20-30	
6592				19

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
הר/253א'	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות של הר/253א ממשיכות לחול, במקרה של סתירה תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.	פרסומים 852	8/6/1961

3/10/2002	פרסומים 5117	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות של הר/1711 ממשיכה לחול, במקרה של סתירה תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.	• שינוי	הר/1711
25/12/1994	פרסומים 4269	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות של הר/1842 ממשיכות לחול, במקרה של סתירה תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.	• שינוי	הר/1842
17/8/2005	פרסומים 5427	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות של הר/2078 ממשיכות לחול, במקרה של סתירה תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.	• שינוי	הר/2078
8/5/2011	פרסומים 6233	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות של הר/2030 ממשיכות לחול, במקרה של סתירה תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.	• שינוי	הר/2030

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		עודד האושנר שמאי מקרקעין	5.6.12		15		מחייב	טבלת הקצאות ואיזון
		רכטר אדריכלים	28.5.2012				מחייב	הוראות התוכנית
		רכטר אדריכלים	28.5.2012				מחייב	תשריט התוכנית
		רכטר אדריכלים	28.5.2012				מחייב חלקית	נספח בניוי

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

* הערה: נספח הבניוי מחייב בכל הנוגע לעיקרון הנסיגה מעל הקומה השביעית בתאי-שטח 1001, 1002, 4001 ולגובה הבנייה במגרשים 2004 ו-4008, יתר פרטי הבניוי הינם מנחים והועדה המקומית רשאית לשנותם בעת אישור הבקשה להיתר, שינוי בהם לא יראה כשינוי לתכנית.

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

1.8.1 מניש התוכנית

גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		09-9529845		09-9591643	סוקולוב 22 הרצליה		הערה המקומית לתכנון ובניה מרחב הרצליה				הערה המקומית לתכנון ובניה הרצליה

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Orit.erlichman@doralon.co.il	03-7604801	054-5438014	09-9618600	יורפארק יקום בית צרפת	ח.פ. 511791022	מקומית		54759113	אורית ארליכמן	אלונים אחזקות בע"מ

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים שונים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
office@rechter-arch.com	035224123		035249115	כיכר אתרים 138 ת"א 63573	ח.פ. 510763709		101244	055444871	אמנון רכטר	אדריכל	עורך ראשי
oded.haushner@haushner.co.il	036254622		048222234	הגבורים 76 חיפה					צבי שמיר	מודד	מודד
			036254688	בית רובינשטיין רח' לינקולן 20 ת"א			187		עודד האושר	שמאי מקרקעין	שמאי

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**

טבלאות הקצאות ואיזון בהתאם לעקרונות האחד והחלוקה שנקבעו בהוראות התכנית הראשית הר/2030

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. איחוד וחלוקה של מגרשים, כמשמעותם בפרק ג' סימן ז', ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע לפי סעיף 62. א. (א)(1) לחוק התו"ב.
 ב. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים, לפי סעיף 62. א. (א)(5) לחוק התו"ב.
 ג. שינוי בחלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית הר/2030, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתכנית, לפי סעיף 62. א. (א)(6) לחוק התו"ב.
 ד. שינוי בהוראות בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בניין, לפי סעיף 62. א. (א)(7) לחוק התו"ב.
 ה. שינוי שם ייעוד קרקע מייעוד אזור תעסוקה מיוחד לייעוד תעסוקה, לצורך התאמה לנוהל מבא"ת.
 ו. שינוי שם ייעוד קרקע מייעוד אזור תעסוקה ותחבורה מיוחד לייעוד תעסוקה ותחבורה, לצורך התאמה לנוהל מבא"ת.
 ז. שינוי שם ייעוד קרקע מייעוד אזור למת"ת לייעוד שטח לתפעול מסילה, לצורך התאמה לנוהל מבא"ת.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	187.343 דונם.
-------------------------	---------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
					מ"ר	מגורים
					מס' יח"ד	
					מ"ר	דיוור מיוחד
					מס' יח"ד	
		70.706	ללא שינוי למצב מאושר	70.706	בדונם	תעסוקה מיוחד

						ומסחר
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		1002, 1001	תעסוקה
		2001, 2002, 2003, 4001, 4002, 4003, 4004, 4009, 4005, 4006, 4007, 4008	תעסוקה ותחבורה
		2004	
		5001	שטח לתפעול מסילה
		5003, 5002	שצ"פ
		6003, 6002, 6001	דרך מאושרת

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד
אחוזים	דונם	אחוזים	דונם	
36.3	67.867	37.8	70.706	אזור תעסוקה מיוחד (כולל תעסוקה ותחבורה)
1.5	2.839	28.5	53.411	
28.5	53.411	2.2	4.226	דרך מאושרת
2.2	4.226	31.5	59.000	שטח למת"ת לרכבת הקלה
31.5	59.00	100	187.343	סה"כ



4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: אזור תעסוקה	
4.1.1 שימושים מותרים:	
	בהתאם לשימושים המותרים בייעוד אזור תעסוקה מיוחד בתכנית הראשית הר/2030.
4.1.2 הוראות:	
	בהתאם להוראות הר/2030 לייעוד אזור תעסוקה מיוחד.

4.2 שם ייעוד: תעסוקה ותחבורה	
4.2.1 שימושים מותרים:	
	בהתאם לשימושים המותרים בייעוד אזור תעסוקה ותחבורה מיוחד בתכנית הראשית הר/2030
4.2.2 הוראות:	
	בהתאם להוראות הר/2030 לייעוד אזור תעסוקה ותחבורה מיוחד

4.3 שם ייעוד: שטח לתפעול מסילה	
4.2.1 שימושים מותרים:	
	בהתאם לשימושים המותרים בייעוד מת"ת לרכבת הקלה בתכנית הראשית הר/2030
4.2.2 הוראות:	
	בהתאם להוראות תכנית הר/2030 לייעוד מת"ת לרכבת הקלה

4.4	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים מותרים:
	בהתאם להוראות הר/253/א
4.2.2	הוראות
	בהתאם להוראות הר/253/א

4.5	שם ייעוד: דרך
4.2.1	שימושים מותרים:
	בהתאם להוראות הר/253/א
4.2.2	הוראות
	בהתאם להוראות הר/253/א

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מספר מגרש	שטח מגרש במ"ר	שטחים עיקריים במ"ר				מספר מגרש
		שטח שירות במ"ר	מתחת לפני הקרקע	סה"כ במ"ר	מסחר במ"ר	
3538	14977	14977	10615	1123	9492	1001
2069	8757	8757	6207	657	5550	1002
4460	18220	18220	13380	1366	12014	2001
4307	17547	17547	12920	1316	11604	2002
4442	18017	18017	13325	1351	11974	2003
4193	16818	16818	12580	590	11990	2004
6569	26810	26810	19707	2011	17696	4001
4921	19880	19880	14764	1491	13273	4002
5278	21100	21100	15833	1582	14251	4003
2447	10954	10954	7339	854	6485	4004
1475	6603	6603	4424	515	3909	4009
4787	19337	19337	14361	1450	12911	4005
5435	21196	21196	16305	1567	14738	4006
7958	32146	32146	23876	2411	21465	4007
11492	47042	47042	34479	3550	30929	4008
7337.1	299404	299404	220115	21834	11990	70706

הערה: מגרשים 1001, 1002, 4004, 4009 קו בניה 0 בין המגרשים
בנוסף תותר בניה מרתפים לחניה ואחסנה בקו בניה 0

6. הוראות נוספות**6.1**

עתיקות- כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.

6.2

הנחיות לבינוי ועיצוב-1. ככל שירצו בעלי מגרשים צמודים לאחד מרתפי חניה, תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הגשת נספח חניה תת קרקעית אשר יציג את מרתף החניה המאוחד וכן נתונים בדבר שלביות הבניה של המרתפים. נספח זה יהיה חתום על ידי כל הבעלים ויגובה ברישום זיקת הנאה בטאבו, ככל שיידרש הדבר. 2. נספח הבינוי מחייב לענין מספר הקומות של חלק הבנין הצמוד לקיר משותף בקו בנין אפס. 3. היתר בניה שינתן למבנה ראשון בקו בנין אפס, יחייב את השני הצמוד אליו להתאים את גבהי הקומות ואת עומקי החזיתות עד ליצירת התאמה וחפיפה מלאה בחזיתם המשותפת. 4. חזית הקיר המשותף הבנויה בקו בנין אפס הנותרת חשופה עד לבניית הבנין הצמוד, תבוצע בחומרי גמר ובעיצוב התואמים את יתר חזיתות המבנה, או אחרת באישור מהנדס/ת העיר. 5. תנאי למתן היתר בניה למגרש הראשון בקו בנין אפס יהיה הגשת תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי למגרשים הצמודים, אשר תוכיח היתכנות למימוש זכויות הבניה במגרשים הצמודים. תכנית זו תאושר ע"י מהנדס העיר. טרם אישורו תובא התכנית לידיעת בעלי המגרשים הכלולים בתכנית הפיתוח, אשר יוכלו להעיר הערותיהם.

6.3

מגבלות בניה לגובה- א. בכפוף למגבלות התכנית הראשית הר/2030. ב. בהתאם להנחיות צה"ל, גובה אבסולוטי מרבי לבניינים יהא 55 מ' מעל פני הים, ו- 38 מ' מעל פני השטח, כולל מתקנים טכניים או בהתאם לאשור הגורם בצה"ל בעת הוצאת היתרי הבניה.

6.4

מעמד נספח הבינוי - נספח הבינוי הינו מחייב בכל הנוגע לעיקרון הנסיגה מעל הקומה השביעית בתאי שטח 4001, 1001, 1002 ולגובה הבניה במגרשים 2004 ו-4008. כן מחייב הנספח לעניין מספר הקומות של חלק הבנין הצמוד לקיר המשותף בקו בנין אפס. יתר פרטי הבינוי הינם מנחים והועדה המקומית רשאית לשנותם בעת אשור הבקשה להיתר, שינוי בהם לא יראה כשינוי לתכנית.

6.5

תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום זיקת הנאה למעבר הציבור בהתאם למסומן בתשריט.

6.6

רשום שטחים לצרכי ציבור- החלקות הנכנסות שיעודן ציבורי והמגרשים הנכנסים שיעודם ציבורי ובכללם מגרש הדיפו, ירשמו בבעלות עיריית הרצליה, בהתאם לסעיפים 23 א' ו-24.2 ב' בהוראות התכנית הראשית הר/2030.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	שלב א'- עד 60,000 מ"ר שטחים עיקריים	תנאי להיתר בניה ראשון, בצוע דרך הואדי לכל אורכו מרח' אבא אבן (שד' הגלים) ועד כביש המרינה בדרום.
	שלב ב'- יתרת זכויות הבניה השטח למת"ת (דיפו)	עם בצוע מחלף הרב מכר יתבטל בחלוף 12 שנה מים אשור התכנית אלא אם הוחל בביצועו.

7.2 מימוש התוכנית - 20 שנה מיום אישורה הסופי**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה		
עורך התוכנית	שם: אמנון רכטר	חתימה: י. רכטר-א. רכטר אדריכלים בע"מ	תאריך: 28.5.2012
	תאגיד: רכטר אדריכלים	ככח אתרים 188 ת"א 03573 טל. 5249115 פקס. 5224123	מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך: 28.5.2012
	תאגיד: אלוני ים אחזקות בע"מ	אלוני ים אחזקות בע"מ	מספר תאגיד: ח.פ. 511791022
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד: