

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

תכנית מס' 504-0265744

הר/ 2294 - שינוי הוראות בחניון תת קרקעי

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי הרצליה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

2294 / 2

הועדה המקומית לבניה ותכנון-מרחב הרצליה
 תכנית בנין ערים מס' 504-0265744
 העברה ל-
 התכנית הומלצה ע"י ו.ב.ע. המקומית
 ושיבת משנה מליאה מס' 220 מיום 17/2/15
 התכנית ווקנה בהתאם להחלטת הועדה
 וזמחוזית ושיבתה מס' 1242 מיום 21/4/16
 מוזכר יו"ר
 הועדה המקומית לבניה ולתכנון סגרת הרצליה

מינהל התכנון - מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 504-0265744
 התכנית מאושרת מכוח סעיף 108 (ג) לחוק
 ביום 21/4/16
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
 מנחל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דברי הסבר לתכנית

תכנית הר/ 1730 א (מתן תוקף: י.פ 5104 מיום ה-21/08/2002) חלה על מתחם מרכזי ברחוב סוקולוב פינת רחוב הנדיב בעיר. התכנית קבעה את בניין העיריה כמבנה לשימור שמסביבו תאי שטח נוספים המיועדים לכיכר עירונית ומבנים נוספים המכילים ייעודים של מגורים ומסחר.

הוראות החניה מופיעות בהוראות התכנית ובנספחי תנועה המהווים חלק ממסמכי התכנית. התכנית קבעה כי ייבנה חניון תת קרקעי בן 3 קומות, משותף לכל תאי השטח. תקן החניה בתכנית נקבע על 2 חניות לכל יחיד. בטבלת מאזן החניות מופיעים תקנים למסחר, למשרדים, לבית קפה ולמוזיאון.

שימות תקן החניה נבדקה במסגרת נספחי התנועה אך לא נלקח בחשבון תכנון מפורט של הבניינים בתחום התכנית הכולל גרעיני שירות וממ"דים. בעת הוצאת היתרים לפי תכנית זו, התגלה כי תקן החניה המוצע בתכנית הר/ 1730 א איננו ישים.

התכנית המוצעת מהווה תיקון לנספח התנועה של תכנית הר / 1730 א: התכנית מסדירה את תקן החניה במתחם כך שיהיה ישים. תקן החניה למגורים יותאם לתקן התקף בתכנית הר/ 1485- התכנית העירונית לרחוב סוקולוב, ויעמוד על 1.5 מקום חניה ליחיד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.



1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

הר/ 2294 - שינוי הוראות בחניון תת קרקעי

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

504-0265744

מספר התכנית

5.632 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחזיית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

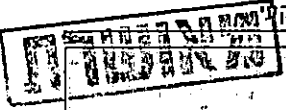
לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	הרצליה
	קואורדינאטה X	185167
	קואורדינאטה Y	674980



1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הרצליה - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
הרצליה	הנדיב	2	
הרצליה	הנדיב	4	
הרצליה	הראשונים	11	
הרצליה	סוקולוב	23	
הרצליה	סוקולוב	25	
הרצליה	סוקולוב	19	
הרצליה	סוקולוב	21	

שכונה



1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6530	מוסדר	חלק	289-292	
6533	מוסדר	חלק	288-294	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
הר/ 1730 א	12 - 10, 6

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 21



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

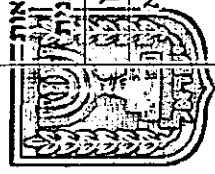
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
הר/ 1730 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 1730 / א ממשיכות לחול.	5104	3690	21/08/2002





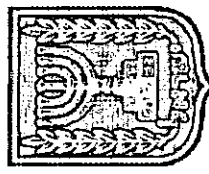
מסמכי התכנית 1.7

סוג המסמך	תחולה	קנה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				עניב קוה-יאיר			בהוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		עניב קוה-יאיר		תשריט מצב מוצע	כן
חניה	מחייב	1:250	1	04/05/2016	ערן קרון	05/05/2016	מחייב לעניין כניסה ויציאת כלי רכב מהתניין	לא תוכן זמין מונה הדפסה 21
מצב מאושר	רקע	1:250	1	05/05/2016	עניב קוה-יאיר	05/05/2016		לא



תוכן זמין
מונה הדפסה 21

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



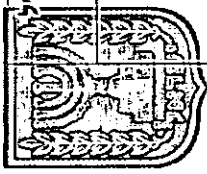
תוכן זמין
מונה הדפסה 21



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

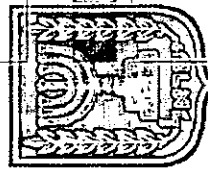
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	מספר רשיון	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה	הרצליה	22	סוקולוב	22	09-9591643	09-9529845		



תמונת זמין
מונה הדפסה 21

1.8.2 זים

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה	הרצליה	סוקולוב	22	09-9591643	09-9529845	



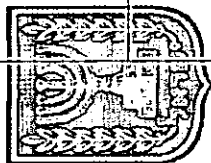
תמונת זמין
מונה הדפסה 21

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות רשות מקומית			עיריית הרצליה	הרצליה	סוקולוב	22	09-9591643	09-9529845	
בעלים			אביב אינבסטמנט פי.טי.אי בע"מ		(1)		09-9591643	09-9529845	



דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	09-9529845	09-9591643	2	קרן היסוד	הרצליה	אגמי ניהול ויזום פרויקטים (2010 בע"מ)			בעלים
	072-3236421	072-3236421	13	סירני	רחובות	דור זהב חברה לקבלות בנין והשקעות בע"מ			בעלים

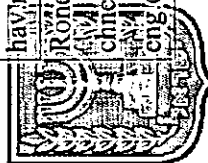


תכנון זמין
מונה הדפסה 21

(1) כתובת: חברה סינפורי.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
einavk@netvision.net.il	03-9030793	03-9030793	23	אתרוג	ראש העין		28813	עינב קוה-לאר	עורך ראשי	הנדסאית אדריכלות
maher72@zahav.net.il	04-6461056	04-6082803		(1)	נצרת	מ.זהר הנדסה בע"מ	0931	מאהר זהר	מודד	מודד מוסמך
Ronen@schier-cng.co.il	09-9541544	09-9541741	4	שנקר אריה	הרצליה	רוגן שכנר הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	103010	ערן קרו	מהנדס	יועץ תנועה



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

(1) כתובת: ת.ד. 2659.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
הדפסה 21

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הפחתת תקן החניה מתכנית הר/ 1730 א המאושרת (מתן תוקף: י.פ. 5104 מיום 21.8.2002) ומתן הוראות נוספות הנוגעות למרתפי החניה ולהסדרי החניה בתחום תכנית הר/ 1730 א.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי הוראות סעיפים 15.3 ו-17 בתכנית הר/ 1730 א (מתן תוקף: י.פ. 5104 מיום 21.8.2002)
2. שינוי נספח התנועה ותקן החנייה מתכנית הר/ 1730 א
3. קביעת הנחיות והוראות לשימוש במרתפי החניה
4. תוספת קומת מרתף בשיעור 100% משטח המגרש בתא שטח 106 כך שניתן יהיה לבנות בסה"כ בתא שטח
5. קומות בתת הקרקע - במקום 3 קומות בשטח 300% על פי תכנית הר/ 1730 א
5. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

5.632

שטח התכנית בדונם



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
122	מבנים ומוסדות ציבור
110,106 - 112	מגורים ומסחר
210,206	שטח פרטי פתוח
113	שטח ציבורי פתוח

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
122	מבנים ומוסדות ציבור	זיקת הנאה למעבר רגלי
110,106 - 112	מגורים ומסחר	זיקת הנאה למעבר רגלי
210,206	שטח פרטי פתוח	זיקת הנאה למעבר רגלי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
59.16	3,332	מסחר מיוחד
4.16	234	שטח למבני ציבור
35.46	1,997	שטח פרטי פתוח
1.23	69	שטח ציבורי פתוח
100	5,632	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
4.15	234.9	מבנים ומוסדות ציבור
59.12	3,346.11	מגורים ומסחר
35.30	1,998.06	שטח פרטי פתוח
1.43	80.66	שטח ציבורי פתוח
100	5,659.74	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
2,551.56	זיקת הנאה למעבר רגלי

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	על פי תכנית הר/ 1730 / א
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	על פי תכנית הר/ 1730 / א
4.2.2	הוראות
4.3	שטח פרטי פתוח
4.3.1	שימושים
	על פי תכנית הר/ 1730 / א
4.3.2	הוראות
4.4	מגורים ומסחר
4.4.1	שימושים
	על פי תכנית הר/ 1730 / א
4.4.2	הוראות
א	מרתפים
	למרות האמור לעיל, בתא שטח 106 תותר בניית 4 מרתפים, בשטח כולל של 400% משטח המגרש.
ב	זכויות בניה מאושרות
	זכויות והוראות הבניה יהיו על פי תכנית הר/ 1730 / א

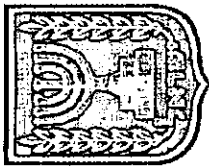


תכנון זמין
מונה הדפסה 21

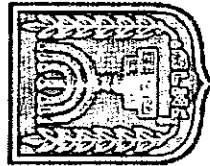
טבלת זכויות והוראות בניה

5.

לא רלוונטי



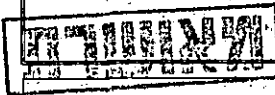
תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6.1	חניה
<p>א. התקן למקומות החניה למגורים יהיה 1.5 מקומות חניה לכל יחידת דיור ולא יותר מ-160.</p> <p>ב. תקן החניה ליתר השימושים יהיה בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ג. התניה בשטח התכנית תהיה פרטית וציבורית, על פי הנחיות הוועדה המקומית.</p> <p>ד. היקף החניות הציבוריות אשר כולל חניות למסחר ולבית הקפה לא יפחת מ-180 חניות והן תכונן זמין יוקצו במפלסי החניה העליונים. החניות הציבוריות ינהלו כחניון ציבורי ללא הצמדות. ככל שיידרשו יותר מ-160 חניות למגורים, יגדל החניון הציבורי ביחס זהה.</p> <p>ה. נספח החניה יהיה מחייב לעניין כניסות ויציאות מהחניון.</p> <p>ו. החניון הציבורי יתוכנן כך שתפעולו לא יהיה תלוי ביתר החניות.</p> <p>ז. יש לשלב את כל החניות לחניון תת קרקעי אחד, ולרשום זיקת הנאה הדדית בחניון לכל אחת מהחלקות. תותר הקמת מרתפי חנייה מתחת למפלס הכניסה עד לקו גבול התכנית.</p> <p>ח. בתא שטח 110 ניתן יהיה לבנות בשלב ראשון את הבניין והחנייה מתחתיו, מבלי לבנות מתחת לשטח תא שטח 206, בכפוף לכך שיינתן פתרון לחנייה הדרושה, והתכנון יותאם לתכנון הכולל, תוך שמירה על אפשרות חיבור החניון הזה לחניונים נוספים שייבנו.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6.2	תנאים למתן היתרי בניה
<p>א. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור תכנית החניון לכל המתחם על ידי הוועדה המקומית או מי מטעמה.</p> <p>ב. החניון הציבורי יהיה בבעלות פרטית, והסדרי החניה בו ייקבעו ע"י העירייה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

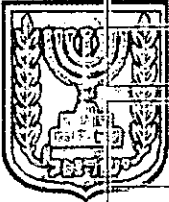
זמן משוער לביצוע התכנית: תוך 10 שנים מיום אישורה הסופי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	ועדה מקומית	סוג:	תאריך:
	הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה	חתימה:		
יזם	שם ומספר תאגיד:	ועדה מקומית	סוג:	תאריך:
	הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה	חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	בבעלות רשות מקומית	סוג:	תאריך:
	עיריית הרצליה	חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	בעלים	סוג:	תאריך:
	אביב אינבסטמנט פי.טי.אי בע"מ	חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	בעלים	סוג:	תאריך:
	אגמי ניהול ויזום פרוייקטים (2010) בע"מ	חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	בעלים	סוג:	תאריך:
	דור זהב חברה לקבלנות בנין והשקעות בע"מ	חתימה:		
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	סוג:	תאריך:
	ע"נב קוה-יאיר	חתימה:		8/1/2017



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

ע"נב קוה-יאיר
טל/פקס: 03-9030793
נייד: 052-4567145
einav@eky.co.il