

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 504-0381574

הר/מק/1985/ד מתחם הכוכבים א'- שצ"פים



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי הרצליה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

התכנית נמצאת בשטח "מתחם הכוכבים" המאושר עפ"י תכנית הר/1985/א'. מטרתה המרת יעוד מגרש 118 (כמוגדר בתב"ע הר/1985/א) מדרך לשצ"פ לצורך יצירת יחידת שצ"פ אחת יחד עם מגרשים מס' 408, 409 (כמוגדרים בתב"ע הר/1985/א') ללא שינוי בסה"כ שטחי היעודים, וקביעת זכויות בניה במגרשי השצ"פ לצרכי מחסנים, שירותים ציבוריים ומקומות חניה, והכל בהיקפים כפי שנקבעו בתכנית המתאר המאושרת הר/1985/א' 1 / 1985/הר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הר/מק/1985/ד מתחם הכוכבים א'- שצ"פים
		מספר התכנית	504-0381574
1.2	שטח התכנית		22.353 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	62 א (ג)
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הרצליה

184120 קואורדינאטה X

674250 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום גליל ים מתחם הכוכבים א' הרצליה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6423	מוסדר	חלק		10-12
6424	מוסדר	חלק		6, 10, 12, 16, 37, 46, 49, 52
6527	מוסדר	חלק		29, 70-71, 77

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/07/2009	4688	5973	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/1985/ 1. הוראות תכנית הר/ 1/1985 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/1985/1
16/05/2012	3984	6416	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/1985/ 1/א. הוראות תכנית הר/ 1/1985 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/1985/1/א
17/07/2014	6872	6840	תכנית זו משנה את הוראות תכנית הר/1985/א. בנושאים בהם עוסקת תכנית זו בלבד. שאר ההוראות יישארו בהתאם לתכנית הר/1985/א'.	שינוי	הר/1985/א



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ליאת איינהורן פנחס			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		ליאת איינהורן פנחס		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250		31/01/2016	ליאור וולף	31/01/2016	נספח בינוי ופיתוח	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		25/01/2016	ליאת איינהורן פנחס	25/01/2016	תשריט מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית, ועדה מקומית הרצליה ועדה מקומית הרצליה		הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה	הרצליה	בן גוריון		09-9591545	09-9591664	

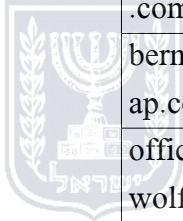
1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	מנהל מקרקעי ישראל מנהל מקרקעי ישראל		מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222		
בבעלות רשות מקומית	ועדה מקומית הרצליה ועדה מקומית הרצליה		הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה	הרצליה	בן גוריון		09-9591545	09-9591664	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי עניין פרטיים עפ"י נסחי טאבו

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ליאת איינהורן פנחס		ליאת איינהורן פנחס	תל אביב- יפו	מבצע קדש	8	054-7780207		leeatp@gmail.com
מודד	מודד	ברני גטניו	570	קבוצת דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	berni@datamap.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	ליאור וולף	106777	צור וולף אדריכלי נוף	הרצליה	מדינת היהודים	103	09-9510020	09-9510030	office@zur-wolf.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

תוספת זכויות בניה בתחום השצ"פים הכלולים בהר/1985/א' והמרת יעוד מגרש 118 מדרך לשצ"פ לצורך יצירת יחידת שצ"פ אחת יחד עם מגרשים מס' 408, 409 המוגדרים בהר/1985/א', ללא שינוי בסך שטחי היעודים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. ביטול דרך מאושרת והמרתה לשצ"פ.
2. שינוי יעוד קרקע משצ"פ לדרך מוצעת.
3. קביעת זכויות בניה לשטחי שירות בשצ"פים.
4. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

22.353

שטח התכנית בדונם

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	7
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	6 - 1
שטח ציבורי פתוח	8

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	5
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	8

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	909.97	4.07
שטח ציבורי פתוח	21,443.09	95.93
סה"כ	22,353.06	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	909.97	4.07
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	17,122.67	76.60
שטח ציבורי פתוח	4,320.42	19.33
סה"כ	22,353.06	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
גבול מגבלות בניה	41,547.55
דרך /מסילה לביטול	909.98

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	<p>1. שטחים טבעיים, שטחים מגוננים ונטועים, שטחים פתוחים לספורט, לבילוי ונופש, מתקנים להסדרת זרימה וניקוז, צירי הליכה ושבילים לרוכבי אופניים, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה.</p> <p>2. מתקנים מבנים ומוקדי פעילות מיוחדים לנופש, שעשועים וספורט.</p> <p>3. בתי קפה.</p> <p>4. מבני שירות למשתמשים בפארק ואחזקתו השוטפת.</p> <p>5. מבני ומתקני תשתיות תת קרקעיים.</p> <p>6. דרכים וחניה.</p> <p>7. מיגון אקוסטי.</p>
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח פיתוח השטח הציבורי יעשה בתאום עם מח' לפיתוח סביבתי לעת הוצאת היתר בניה.
ב	תנאים למתן היתרי בניה 1. תיאום תכנון ועיצוב אדריכלי עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 250:1. 2. תיאום ואישור משרד הבריאות לבקשות בתחום תא שטח 5 (הנמצא בתחום רדיוס מגן של בארות המים). 3. הכנת ואישור תצ"ר לתחום התכנית בהתאם לרשום בסעיף 6.1 להלן.
ג	ניהול מי נגר חלחול מי נגר: תכנון השצ"פ יבטיח, בין השאר, קליטה השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר עילי בתחום השצ"פ יהיו נמוכים מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבורים פתוחים.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	כל השימושים עפ"י חוק לרבות חניה, חניה תת קרקעית ונטיעות בהתאם לסעיף 12.9.1 בתכנית הר/1985/1.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח סלילת שבילי האופניים בתוואי הדרכים הכוללות שבילי אופניים בתכנית תהא חלק מביצוע זכות הדרך.
4.3	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.3.1	שימושים
	לפי תכנית מאושרת הר/1985/א.

<p>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</p>	<p>4.3</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח בתיאום עם מחלקת פיתוח סביבתי אגף הנדסה לעת הוצאת היתר בניה.</p>	<p>א</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת
				שרות	עיקרי			שרות	עיקרי				
				1	1	1%				1%	17122.67	6 - 1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
				1	1	1%				1%	4320.42	8	שטח ציבורי פתוח

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

1. התפלגות שטחי הבניה תהיה ניתנת לשינוי ע"י הועדה המקומית בעת הוצאת היתר בניה.

2. שטחי המגרשים והיקף זכויות הבניה ייגזרו מגודל המגרש הסופי כפי שייקבע לעת הכנת תצ"ר. או כפי שתצ"ר כשר לרישום מיום 22/12/2014 ובעלי מספרי אליפסה 885-895/2014 יירשמו בלשכת רישום המקרקעין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1 חלוקה ו/ או רישום

מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן לתאי שטח 7, 8 תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 ובכפוף לכל דין. מונה הדפסה 11

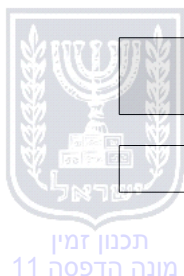
6.3 סימון בתשריט : דרך /מסילה לביטול

השטח המסומן כ"דרך/מסילה לביטול" מיועד לביטול רצועת דרך מאושרת.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



8. חתימות

מגיש	שם: ועדה מקומית הרצליה ועדה מקומית הרצליה	סוג: רשות מקומית	תאריך:
התכנית	שם ומספר תאגיד: הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה 0	חתימה:	

בעל עניין	שם: מנהל מקרקעי ישראל מנהל מקרקעי ישראל	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
בקרע	שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:	

בעל עניין	שם: ועדה מקומית הרצליה ועדה מקומית הרצליה	סוג: בבעלות רשות מקומית	תאריך:
בקרע	שם ומספר תאגיד: הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה 0	חתימה:	

עורך	שם: ליאת איינהורן פנחס	סוג: עורך ראשי	תאריך:
התכנית	שם ומספר תאגיד: ליאת איינהורן פנחס	חתימה:	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11