

52-9190

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 504-0449918

שינוי חלוקת שטחי הבניה בתחום תוכנית הרצליה הילס

מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי הרצליה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ובניה
מרחב הרצליה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אשור תכנון מס' 7/מח/1977
התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג)
לחוק החל מיום 28/02/2017
מזכיר הועדה המקומית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית הינה בתחום התכניות התקפות הר/1903 והר/מק/1903/א' ומציעה שינוי בחלוקת שטחי הבניה המותרים בה.

מטרת התוכנית הינה שינוי התכנון במגרש למשרדים ומסחר (תא שטח 501) באמצעות המרת שטחי בניה עיקריים על קרקעיים ממסחר למשרדים, ללא שינוי בסך השטח העל קרקעי המותר לבניה במגרש וכן הוספת שטחי שירות תת קרקעיים בתחום תא השטח.
כל זאת ללא שינוי בהוראות הבינוי, גובה המבנים ומספר מקומות החניה, שנקבעו בתוכניות התקפות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי חלוקת שטחי הבניה בתחום תוכנית הרצליה הילס

מספר התכנית 504-0449918

1.2 שטח התכנית 11.650 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 62א (א) סעיף קטן 6, 62א (א) (1) (8)

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 |
| | קואורדינאטה X | 182750 |
| | קואורדינאטה Y | 674494 |

1.5.2 תיאור מקום

גבולות התכנית:
 ממזרח לכביש ארצי מס 2
 ממערב לרחוב משה דיין
 מדרום לתחנת משטרת הרצליה
 מצפון לשדרות שבעת הכוכבים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הרצליה - חלק מתחום הרשות: הרצליה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| כניסה | מספר בית | רחוב | ישוב |
|-------|----------|--------------|--------|
| | | דרך דיין משה | הרצליה |

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|------------------------|
| 6422 | מוסדר | חלק | | 45, 49, 53, 85, 88, 91 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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/ 1903 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 1903 ממשיכות לחול. | 5343 | 434 | 14/11/2004 |
| הר/ מק/ 1903 / א | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ מק/ 1903 / א ממשיכות לחול. | 6551 | 2986 | 20/02/2013 |

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 | | | | אבנר ישר | | | כן |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 500 | 1 | | אבנר ישר | | תשריט מצב מוצע | לא |
| בינוי | מנחה | 1: 500 | | 13/09/2016 | אבנר ישר | 07/03/2017 | נספח בינוי | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 1000 | 1 | 08/03/2017 | אבנר ישר | 08/03/2017 | 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

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 |
|----------------|-------------|------------------------|---------------|--------------------------------|-------------|---------------|-----|------------|------------|-------|
| | מייצג בא כח | מייצג בא כח, גל גדז' | | אזורים בנין (1965) בע"מ | תל אביב-יפו | ארניה אסוולדו | 16 | 03-5632632 | 03-5632688 | |
| | מייצג בא כח | מייצג בא כח, אדי ידלין | | האחים עופר - הנדסה ופיתוח בע"מ | הרצליה | שד אבא אבן | 3 | 09-9525555 | 09-9525553 | |

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|-------------------------|---------------|--------------------------------|-------------|----------------|-----|------------|------------|-------|
| בעלים | גל גדז' | | אזורים בנין (1965) בע"מ | תל אביב-יפו | ארניה אסוולדו | 16 | 03-5632632 | 03-5632688 | |
| בעלים | אדי ידלין | | האחים עופר - הנדסה ופיתוח בע"מ | הרצליה | שד אבא אבן | 3 | 09-9525555 | 09-9525553 | |
| בעלים | סימה סלביה רינגר (גלאט) | | | רמת גן | ז'בוטינסקי (1) | 35 | 03-5757650 | | |

(1) כתובת: משרד סגל כהן. מגדלי התאומים רמת גן..

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנית מס': 504-0449918 - שם התכנית: שינוי חלוקת שטחי הבניה בתחום תוכנית הרצליה הילס

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|-------------|---------------|-----------------------|-----------------|-----------------|-----|------------|------------|---------------------------|
| | עורך ראשי | אבנר ישר | | ישר אדריכלים | תל אביב- יפו | טשרניחובס קי | 18 | 03-6203220 | | mail@a- yashar.com |
| | מוזדד | אלעפו חיורי | 1008 | חיורי מהנדסים בע"מ | כפר יאסיף | (1) | | 04-9967274 | 04-9562030 | maha@khour y-eng.co.il |

(1) כתובת: ת.ד. 6993.

1.9 הגדרות בתכנית

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

| מונח | הגדרת מונח |
|-----------------|--------------------------------------|
| התוכניות התקפות | תוכנית הר/1903 ותוכנית הר/מק/1903 א' |

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

שינוי חלוקת שטחי הבניה בתוכניות התקפות באמצעות המרת שטחי בניה עיקריים על קרקעיים ממסחר למשרדים בתא שטח 501 (מגרש למשרדים ומסחר), ללא שינוי בסך כל השטח העל קרקעי המותר לבניה במגרש זה, וכן הוספת שטחי שירות תת קרקעיים. כל זאת ללא שינוי בהוראות הבינוי, גובה המבנים ומספר מקומות החניה, שנקבעו בתוכניות התקפות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בחלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית הר/1903 והר/מק/1903 א'
 א. בתא שטח 501 ביעוד מסחר ומשרדים, העברה של 670 מ"ר עיקרי ממסחר למשרדים. בהתאם לסעיף 62 א (א) (6) לחוק.
 ב. הוספה של 640 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים ליעוד מסחר ומשרדים. בהתאם לסעיף 62 א (א) (1) (8) לחוק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

| | |
|------------------|-------|
| שטח התכנית בדונם | 11.65 |
|------------------|-------|

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר * | מצב מאושר* | ערך | סוג נתון כמותי |
|----------------------|-------------------|-------|------------------------------|---------------|-----|----------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| על קרקעי | 2,330 | | -670 | 3,000 | מ"ר | מסחר (מ"ר) |
| שטח על קרקעי למשרדים | 20,670 | | +670 | 20,000 | מ"ר | תעסוקה (מ"ר) |

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכנית מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|--------------|---------|
| מסחר ומשרדים | 501 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|----------------------|--------------|----------------|
| זיקת הנאה למעבר ברכב | מסחר ומשרדים | 501 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|--------------|-------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| מסחר ומשרדים | 6,403 | 100 |
| סה"כ | 6,403 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|--------------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מסחר ומשרדים | 6,403.62 | 100 |
| סה"כ | 6,403.62 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|---|--------------|
| מסחר ומשרדים | 4.1 |
| שימושים | 4.1.1 |
| בהתאם לסעיף 4.2.1 בהוראות תוכנית הר/1903/א' | |
| הוראות | 4.1.2 |
| זכויות בניה מאושרות | א |
| ללא שינוי מהוראות התוכניות התקפות, למעט שטחי הבניה המפורטים בסעיף 5 להלן. | |

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מספר קומות | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | |
|------------|-----------------|--------------------|-------|-------------------|-----------------|---------|-------|-----------------------|----------------|
| | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | גודל מגרש כללי |
| | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | |
| | 26670 | | | 6000 | 20670 | 6403 | 501 | משרדים | |
| | 3080 | | | 750 | 2330 | 6403 | 501 | מסחר | |
| | 47390 | 24390 | | 6750 | 23000 | 6403 | 501 | מסחר ומשרדים <סך הכל> | |

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. כל הנתונים באשר לאחוז תכסית, גבהי מבנים, מספר קומות וקווי הבניין, בהתאם לתכנית הר/מק/1903/א' המאושרת.

2. תותר המרה של עד 10% מהשטח העיקרי מעל הקרקע בין השימושים השונים, בכפוף לאישור הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.