



ז"ק - רייכר
shelter_expance



מסמך מדיניות מתחם הלפרין
עיריית הרצליה

מטרת המסמך היא **התחדשות עירונית** במתחם הלפרין הרצליה.

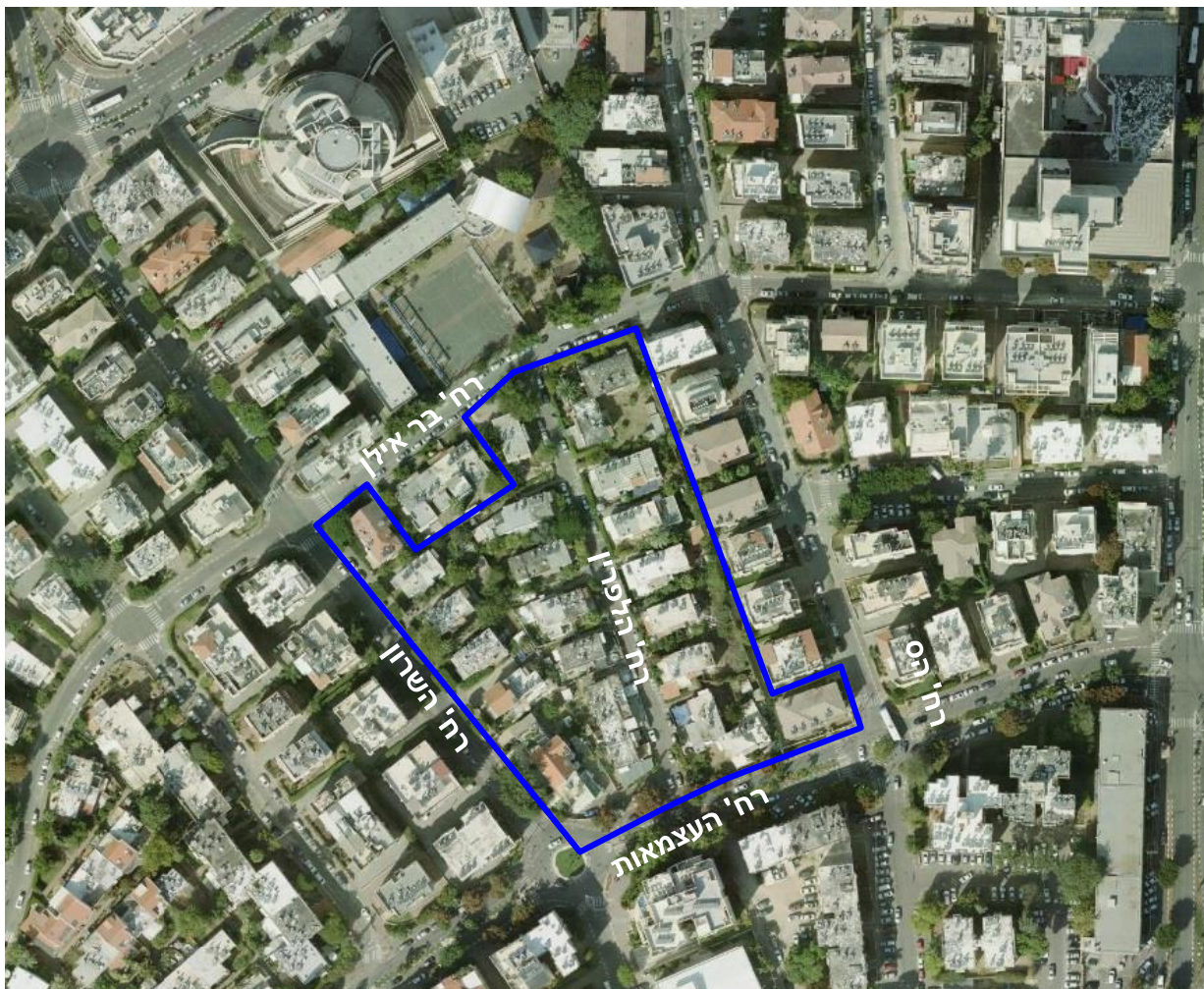
מסמך זה להתחדשות עירונית, מציע הנחיות והיקפי בניה באופן המעודד הריסה של הבינוי הקיים ובניית חדש במקומו.

האזור הינו אזור מגורים ותיק, הבנוי בבנייני מגורים **טוריים בני 2-3 קומות** (4 עד 12 יח"ד קיימות בבנין), סה"כ 103 יח"ד קיימות. **ללא חניה מוסדרת בתחום החלקות.**

התכנון המוצע כולל **בינוי בן 6-7 קומות** למגורים מעל **קומה מסחרית** (לאורך רחוב העצמאות) **או לובי גבוה**, כאשר המימוש מתבסס על מבנים הנשענים על **כניסה משותפת לחניונים**. כמו כן מציע המסמך **מתחמי איחוד וחלוקה.**

בנוסף מציע המסמך את **רחוב הלפרין כשדרה רחבה משולבת בעלת איכויות נופיות**, הנותנת מענה לפתרונות כיבוי אש ופינוי אשפה למגורים (ללא חניות).

המסמך נערך ביוזמת עיריית הרצליה.



מקרא

תחום תכנון



מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
,168 ,160-163 ,144 ,122 ,37 182-183 ,179	220 ,180-181 ,169-178 ,164-167	חלק	מוסדר	6533
425		חלק	מוסדר	6538



תחום תכנון

שב"צ

1. בית ספר ויצמן

2. גן ילדים

3. בית ספר בר אילן

4. מרכז עירוני לתאטרון, גלריה עירונית, מועדון גיל הזהב.

5. אגף שיפור העיר

6. אגף הרווחה

שצ"פ

מסחר

לב העיר מסחר + משרדי עירייה

רחובות מסחריים רחוב בן גוריון/ סוקולוב

נתונים

שטח הקו הכחול המוצע: 21.7 דונם.

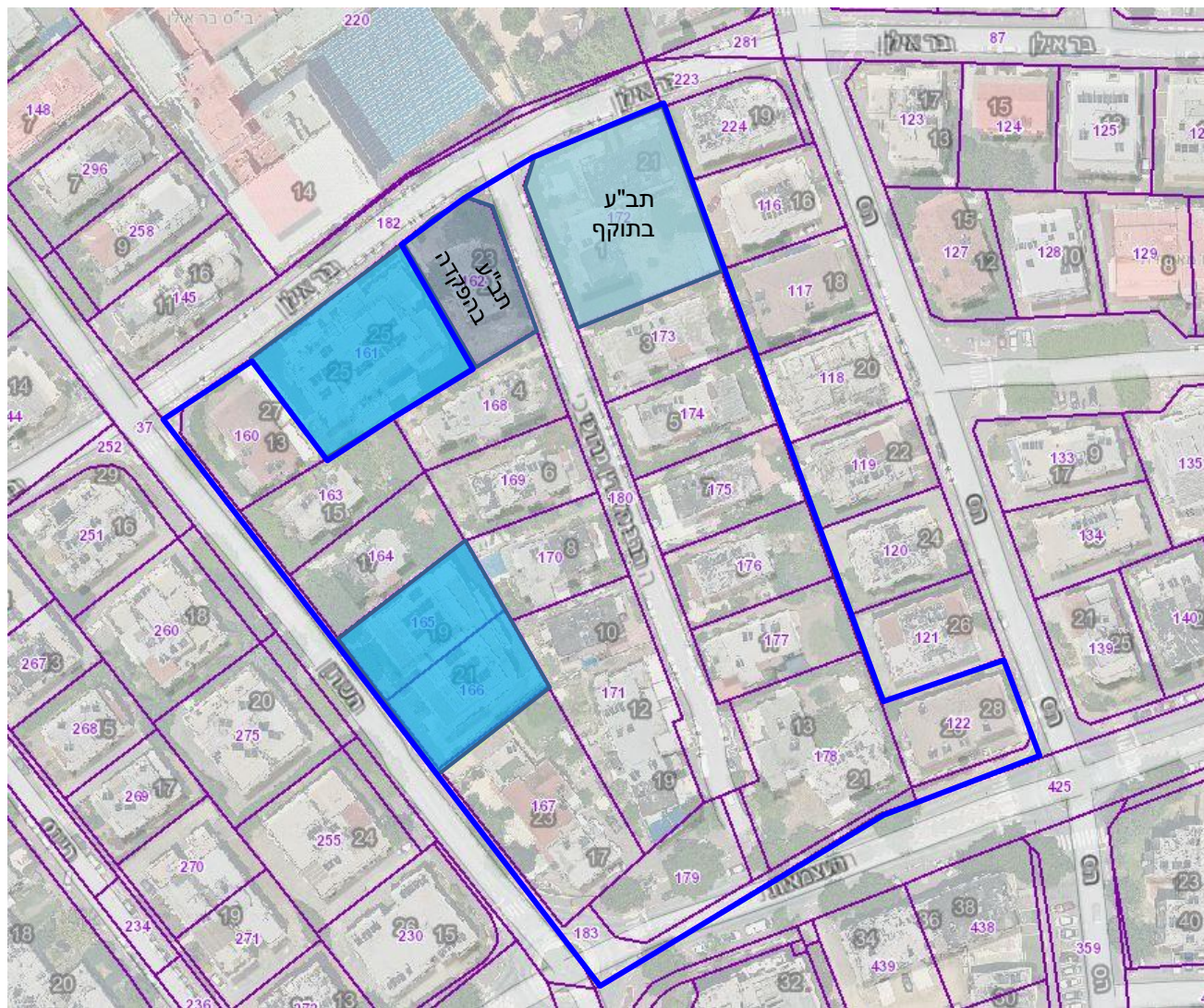
20 מגרשי מגורים.

+ חלקות ביעוד שב"צ, דרך ושצ"פ.

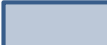


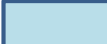
מקרא


- תחום תכנון (Blue line)
- מגורים ג (Yellow)
- דרך מוצעת (Red)
- דרך מאושרת (Grey)
- שצ"פ (Green)

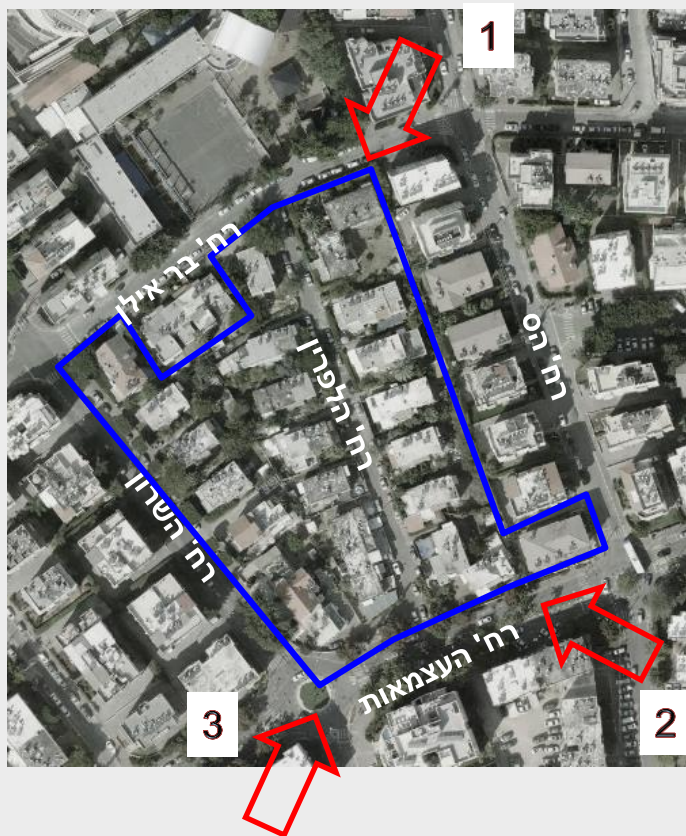


מקרא

תב"ע בהפקדה 

תב"ע בתוקף 

הושלמה התחדשות 



רחוב הס פינת בר אילן



רחוב הס פינת העצמאות



רחוב העצמאות פינת השרון





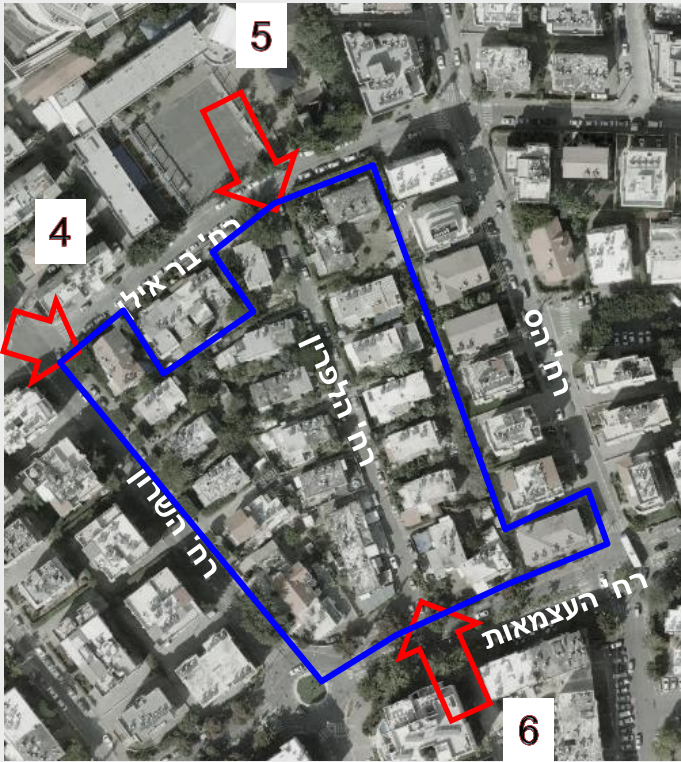
רחוב השרון פינת בר אילן

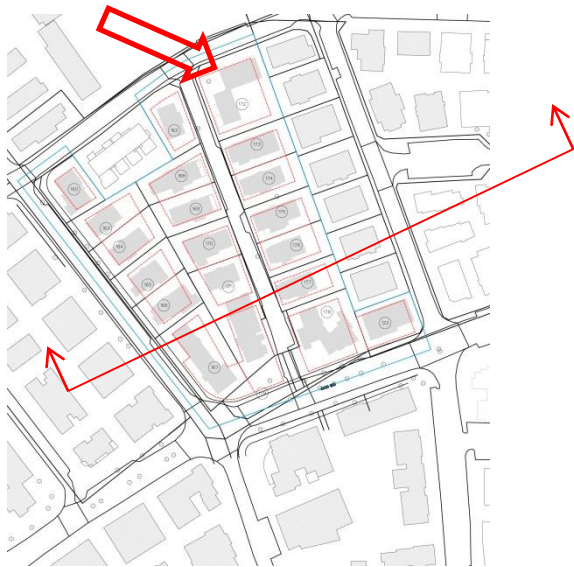
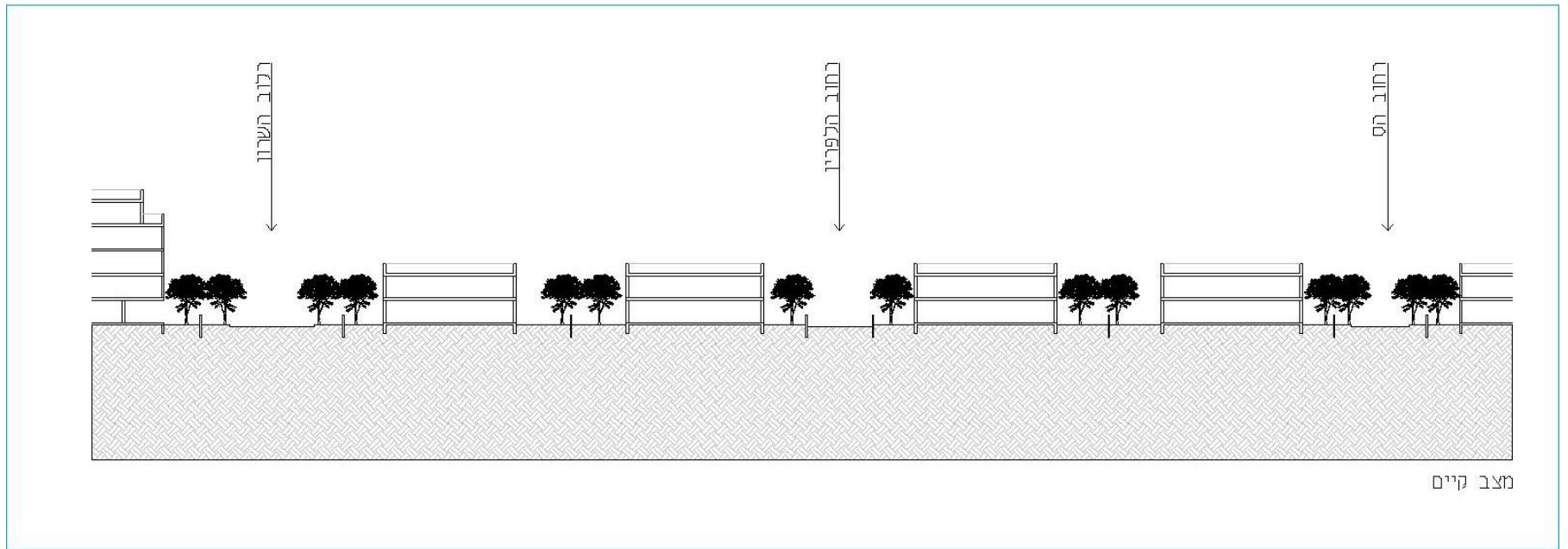


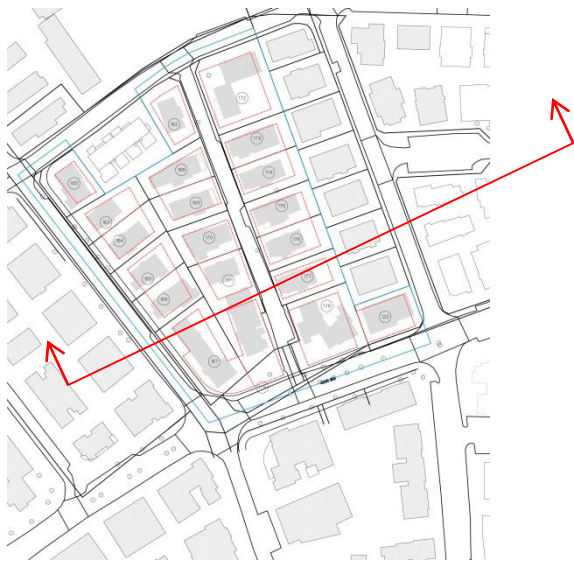
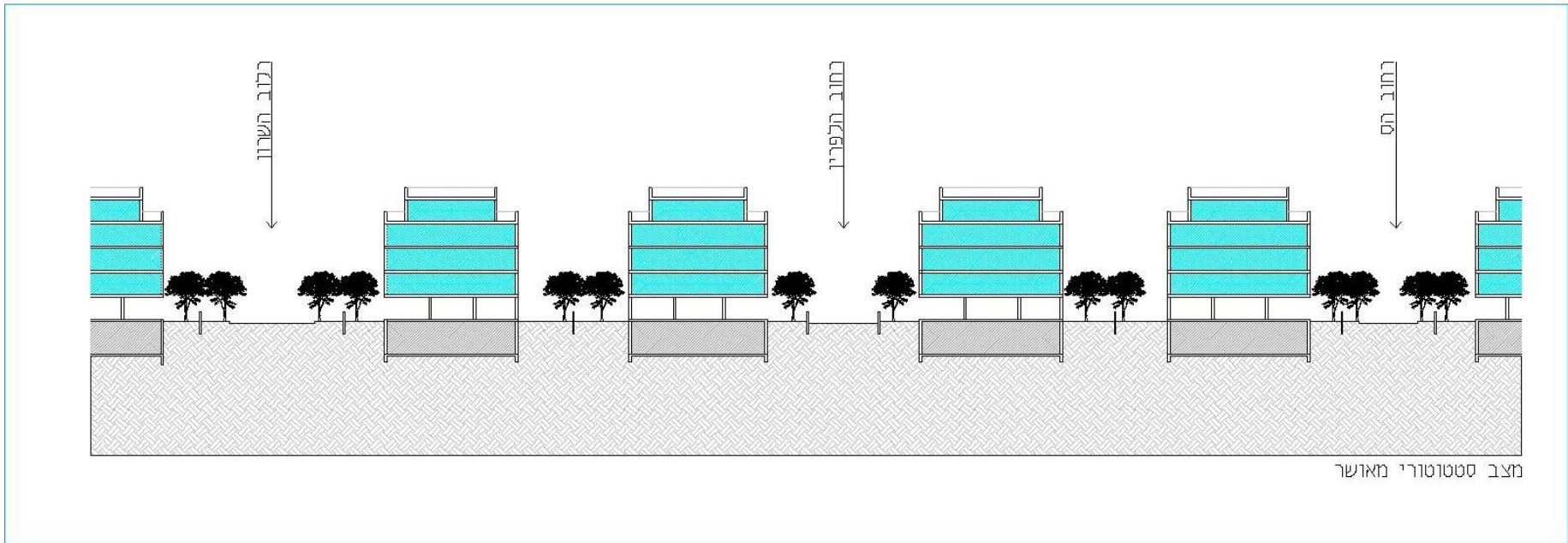
רחוב בר אילן פינת הלפרין



רחוב העצמאות פינת הלפרין







ניתוח זכויות מאושרות

שימוש: מגורים

יח"ד: 7 יח"ד במגרש מינימלי של 500 מ"ר. (כלומר 14 יח"ד לדונם)

קומות: 3 + ק' עמודים

זכויות בניה: 110% מירבי (36.7% בקומה)

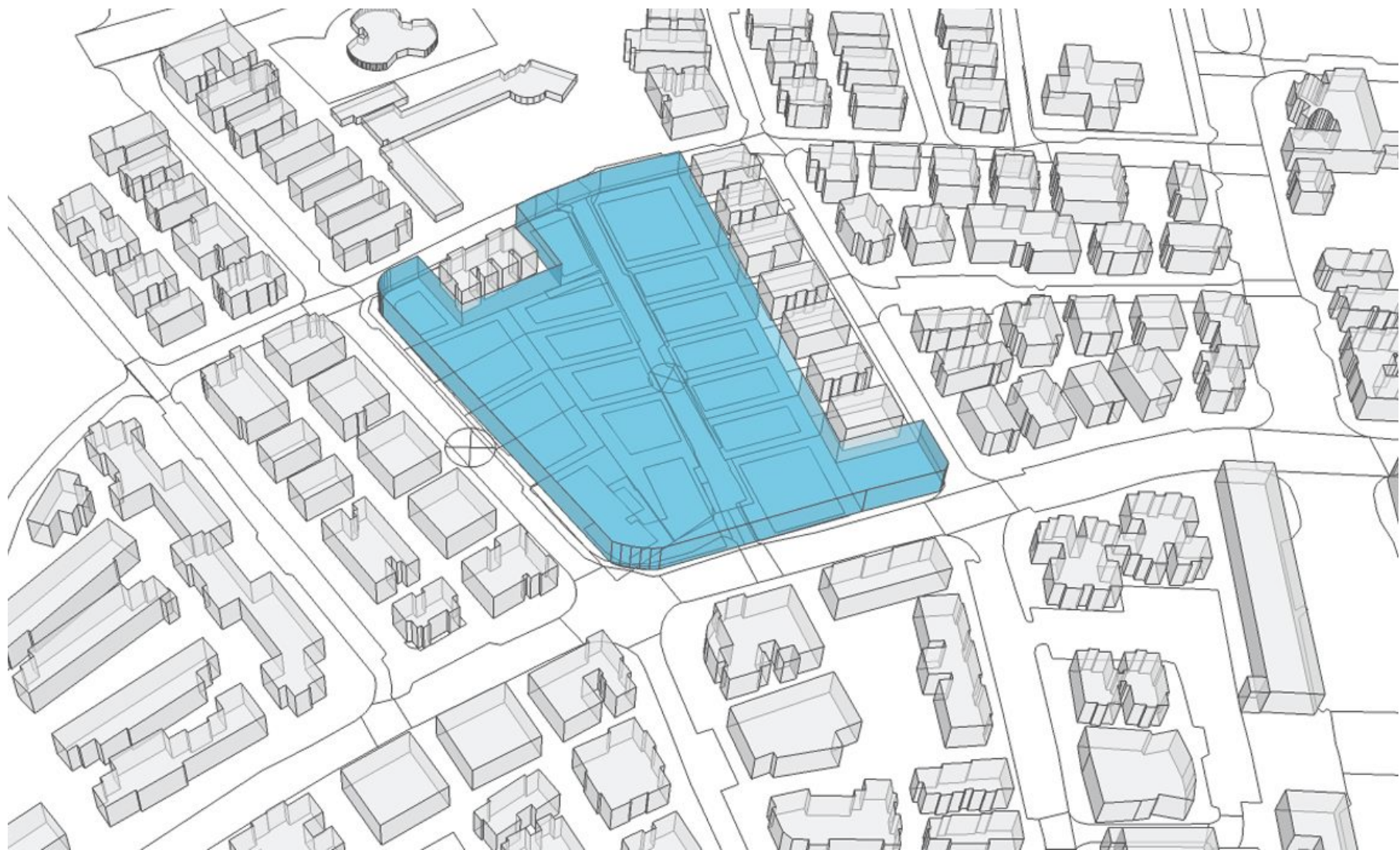


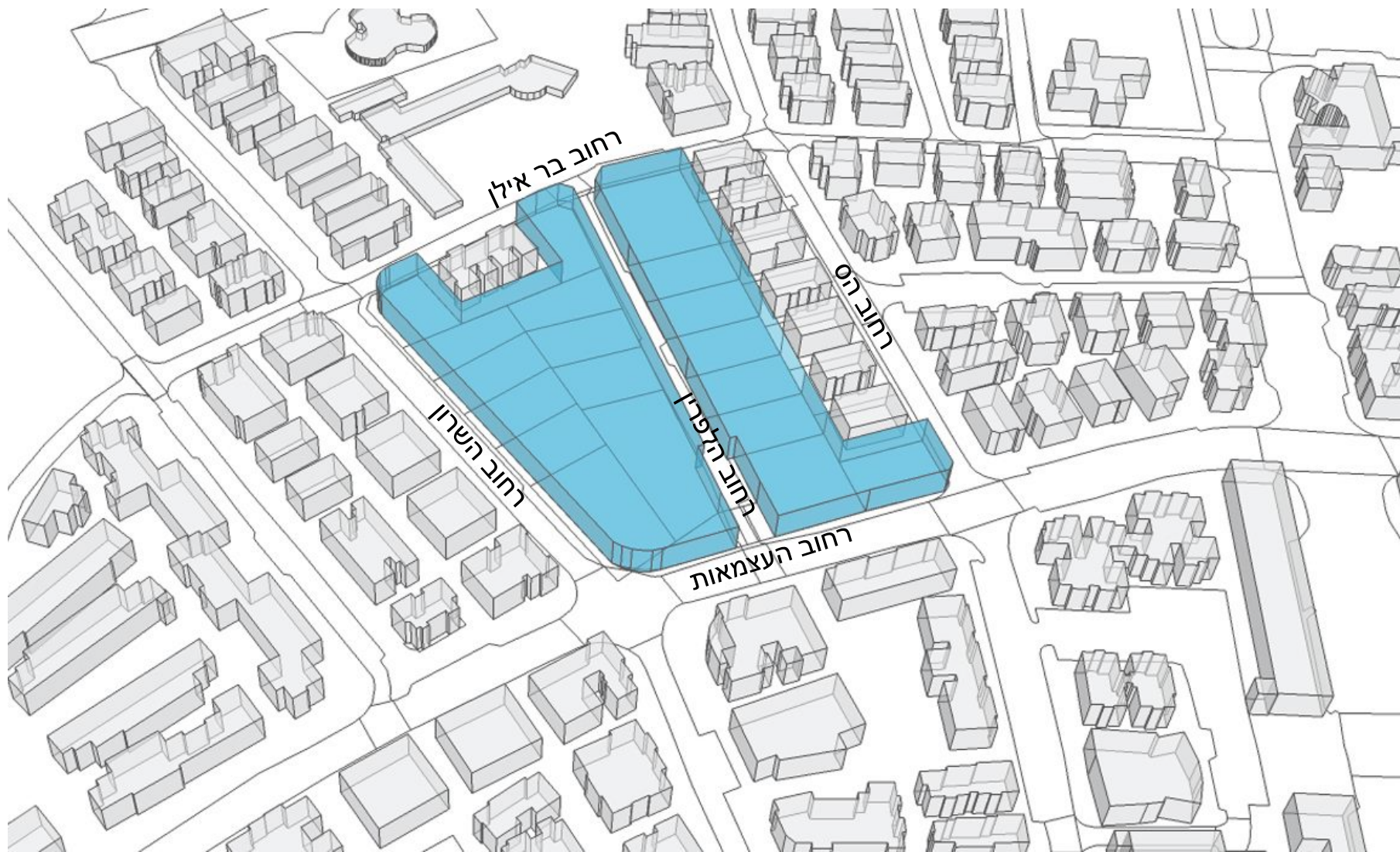
**הפיכת רחוב הלפרין לדרך משולבת בעלת
מרחב ציבורי פתוח.**

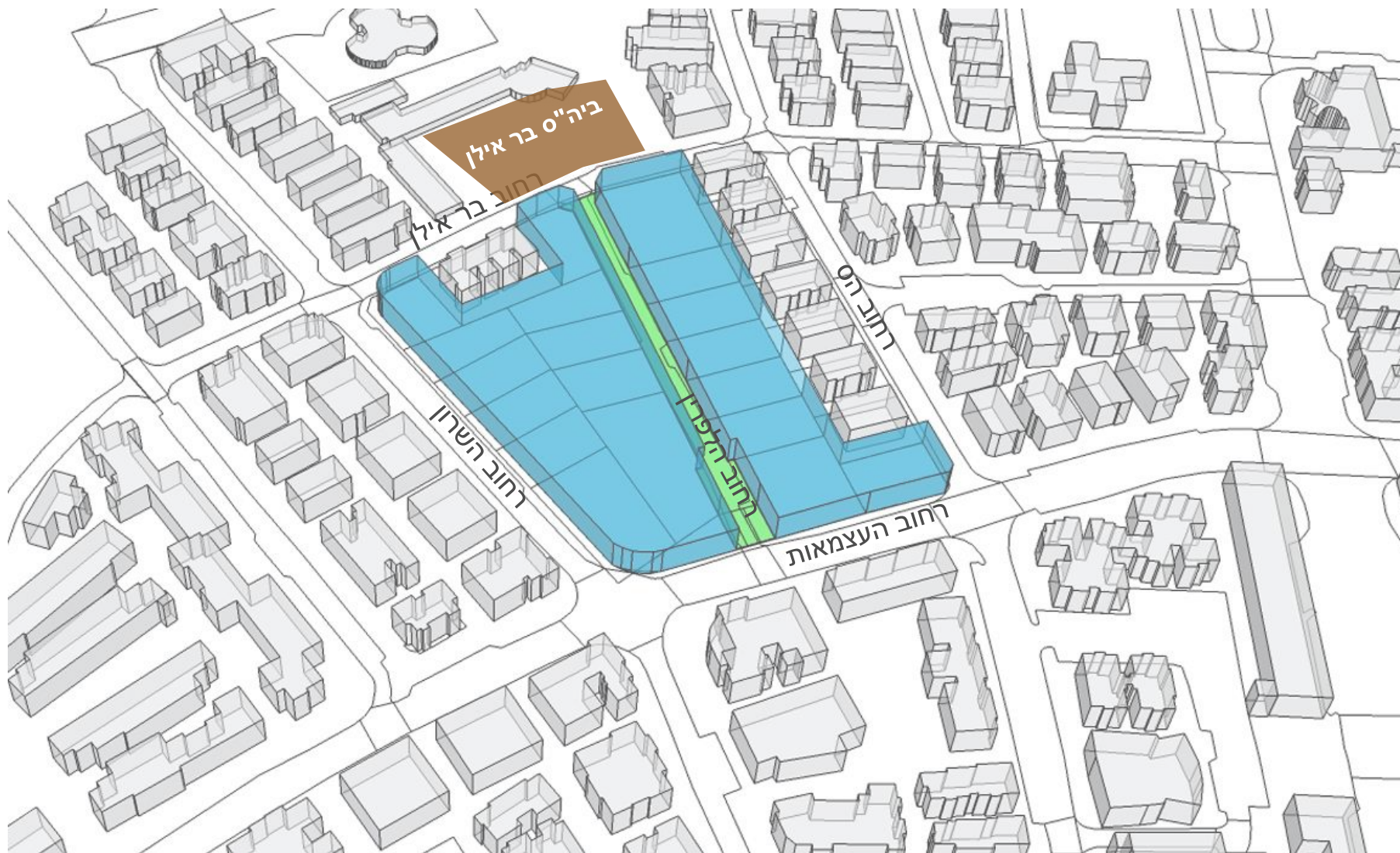
יצירת רצף עירוני ע"י יצירת המשכיות
למערך שבילי האופניים.

יצירת מבנים על בסיס פרצלציה קיימת
לטובת פתרון גישה לחניה למתחם
מהרחובות ההיקפיים.

תוספת שטחי מסחר בקומת הקרקע
לאורך רחוב העצמאות פינת הלפרין







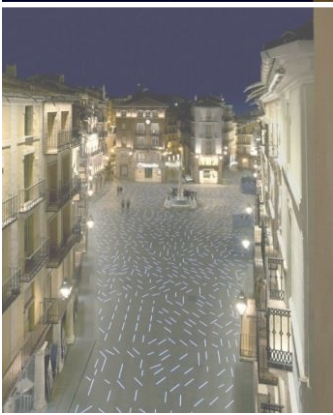
הפיכת רחוב הלפרין לדרך משולבת בעלת מרחב ציבורי פתוח.

שימושים:

1. גינון, ערוגות גשם, ושבילי הולכי רגל.
2. רחבות כיבוי אש, גישה לרכב חירום ופינוי אשפה.
3. רחבות למסחר (בפינת רחוב העצמאות), מתחמי משחק, מוקדי התקהלות שמאפשרים קיום שווקים, מוקדי משחק, שטחי גינון וריהוט רחוב.

פיתוח:

1. במרחב הציבורי יכללו עצים, ליצירת סביבה מוצלת ולמיתון אקלים.
2. פיתוח הדרך המשולבת כדוגמת ריצוף, ערוגות וריהוט ימשך עד חזית הבנין.
3. ברחוב הלפרין לא תיבנה גדר בחזית בין מגרשי המגורים הפרטיים למרחב הציבורי.
4. בשטח פנוי (כלומר כל שטח שאינו מקורה) יש לטעת עץ.
5. כל מגרש ייטפל במי הנגר שלו בתחום המגרש על פי הנחיות מרחביות של עיריית הרצליה. 100% חלחול (אין עודפי מי נגר למרחב הציבורי).
6. עודפי מי נגר מהמגרשים, ומהגגות באמצעות המרזבים, בהתאם לאישור העירייה, יופנו לערוגות הנטיעה המלוות את המדרכות או לערוגות הגשם בדרך המשולבת.
7. צמג"ים יופנו לערוגות גינון בלבד.
8. אזורי הגינון שמעל לחניון תת קרקעי יתוכננו כך שאדמת הגינון תהיה בעומק של מטר וחצי לפחות, מעל קצה איטום החניון ועד לגמר פיתוח, בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית הרצליה. אין לתכנן ערוגות מעל גובה גמר פיתוח.
9. רחבות כיבוי אש ברחוב השרון יחויבו בתחום השטח הפרטי.
10. יותרו עבודות פיתוח כגון גינון, נטיעות, פריצת שבילים, הצבת מתקנים וריהוט רחוב, ריצוף ובניית קירות תומכים.



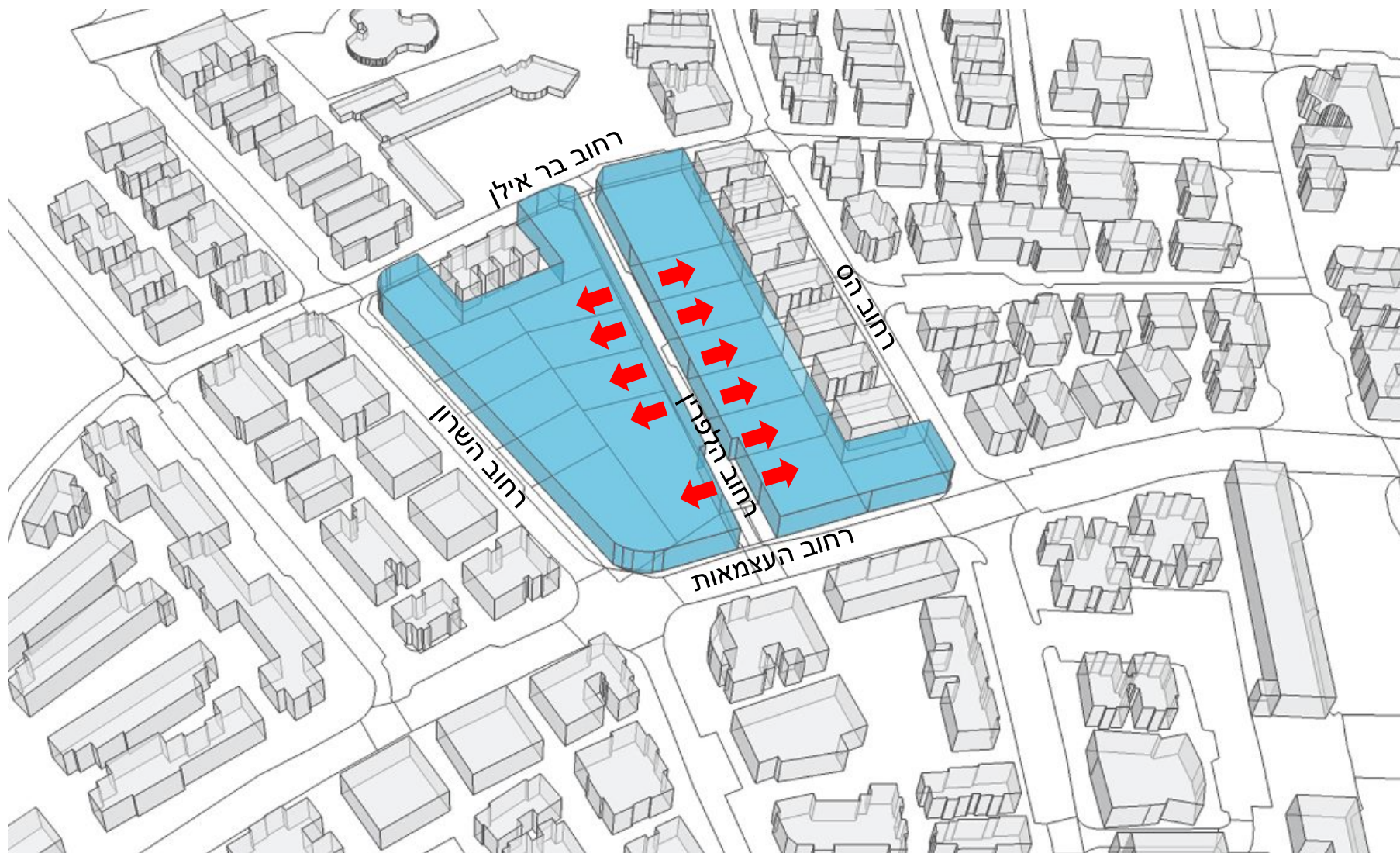
תשתיות:

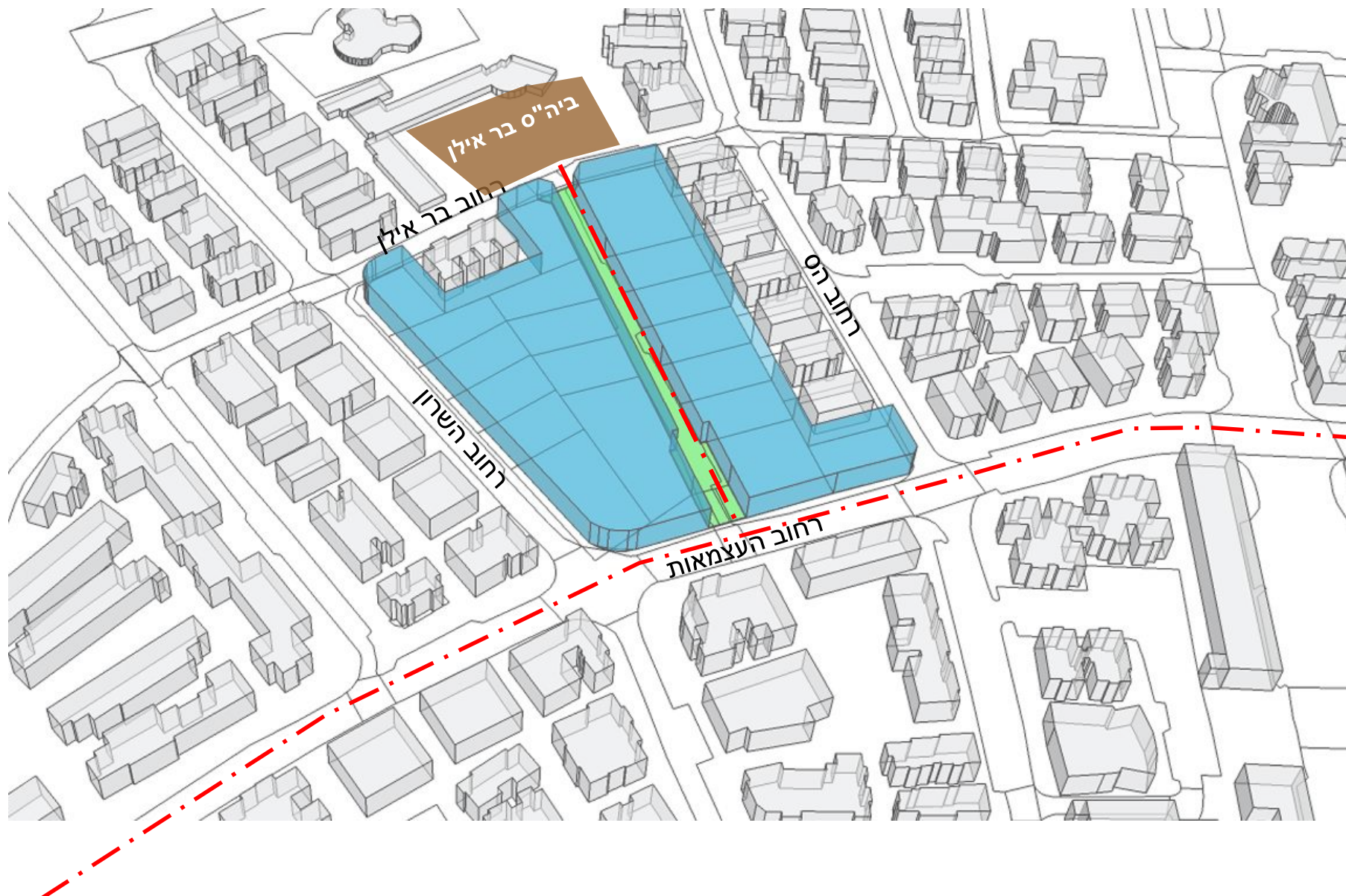
1. תותר העברת תשתיות ציבוריות ובלבד שתהיינה מוטמנות בקרקע ובצורה שלא תפריע לפיתוח רציף של המגרש.
2. לא יותרו כניסות כלי רכב מתוך הדרך המשולבת למגרשי המגורים המוצעים.
3. לא יותרו מתקני טרנספורמציה בשטחים הציבוריים.
4. תותר דרך לרכב ביטחון ברוחב 4 מטרים.
5. יותרו רחבות כיבוי אש ברוחב 6X12 מטרים, במיקום המאפשר גישה לבינויים.
6. יש להבטיח הרחבת זכות הדרך ברוחב העצמאות ל-22 מ'.



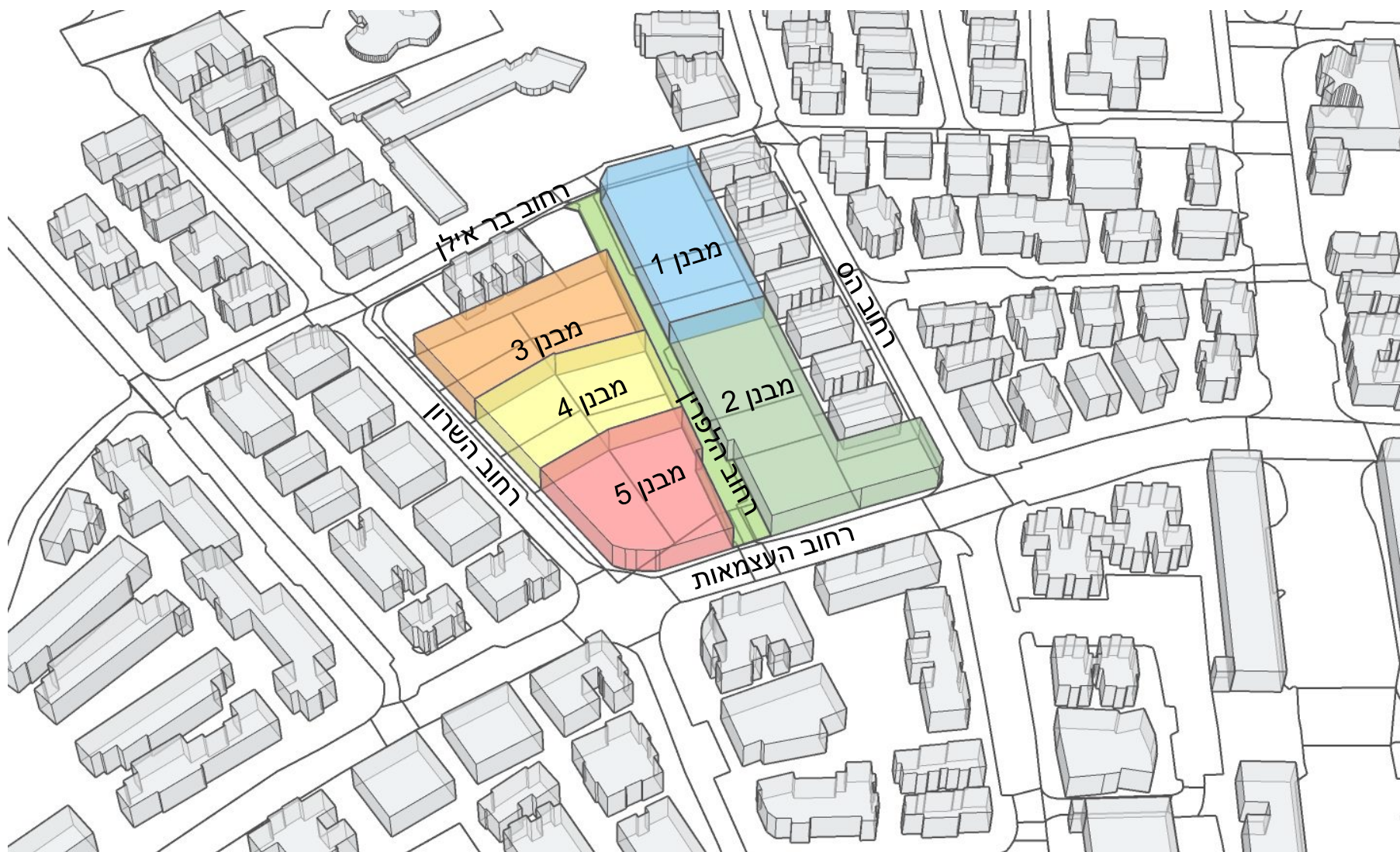
ניהול מי נגר:

תכנון הדרך המשולבת וסביבתו יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר.





יצירת רצף חתך עירוני ע"י יצירת המשכיות למערך שבילי האופניים ורוחב חתך ברחוב העצמאות כדוגמת "מעונות שרה".



כל מבן יבחן פרטנית על בסיס ההערות במסמך המדיניות.

על מנת לאפשר יישום הפרויקט, יצירת מבנים על בסיס פרצלציה קיימת לטובת פתרון גישה וחניה למתחם

מסמך המדיניות קובע 5 מיבננים להתחדשות עירונית.

מבנן 1: מגרשים 172,173,174, 175.

מבנן 2: מגרשים 176,177,178,122.

מבנן 3: מגרשים 163,164,168,169.

מבנן 4: מגרשים 165,166,170, 171א.

מבנן 5: מגרשים 181, 179, 167, 171ב.

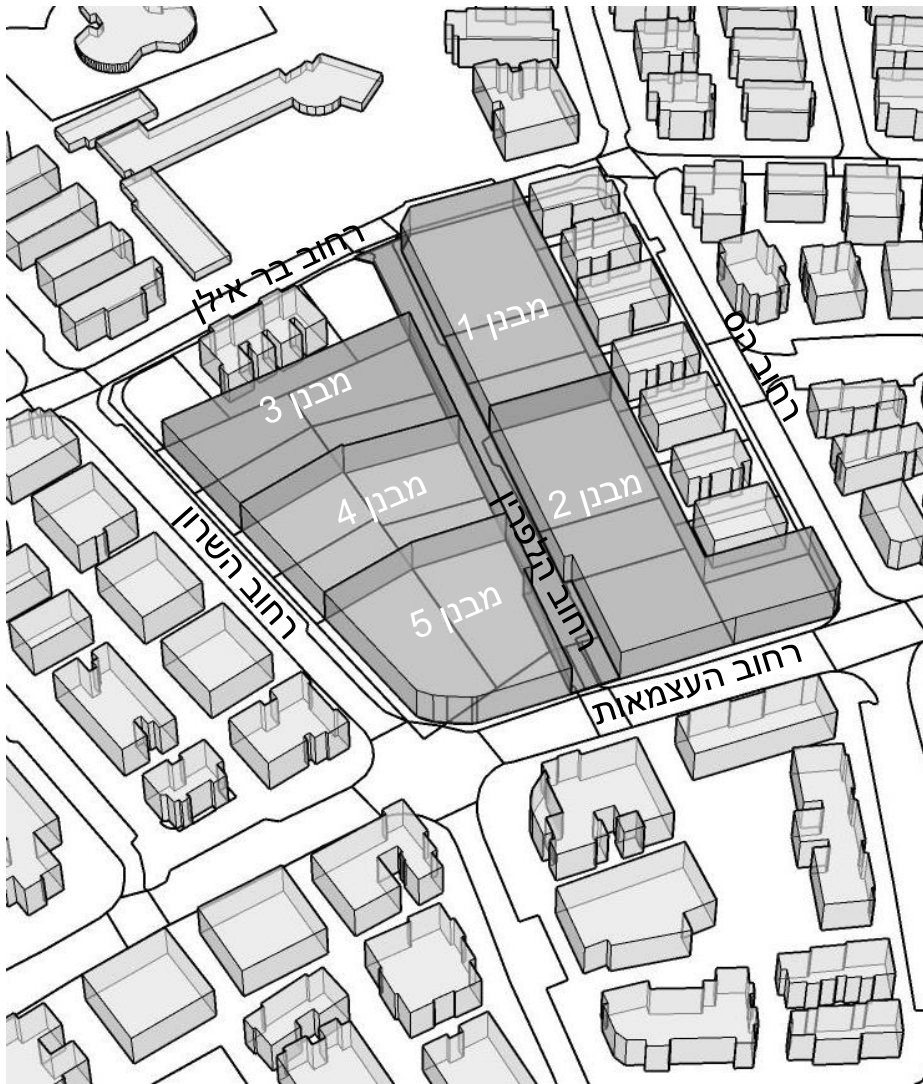
מגרשים 162,160 אינם כלולים במבנן, וניתן להוציא להם תכנית מפורטת ו/או היתר בניה באופן עצמאי ו/או כחלק ממבנן מספר 3.

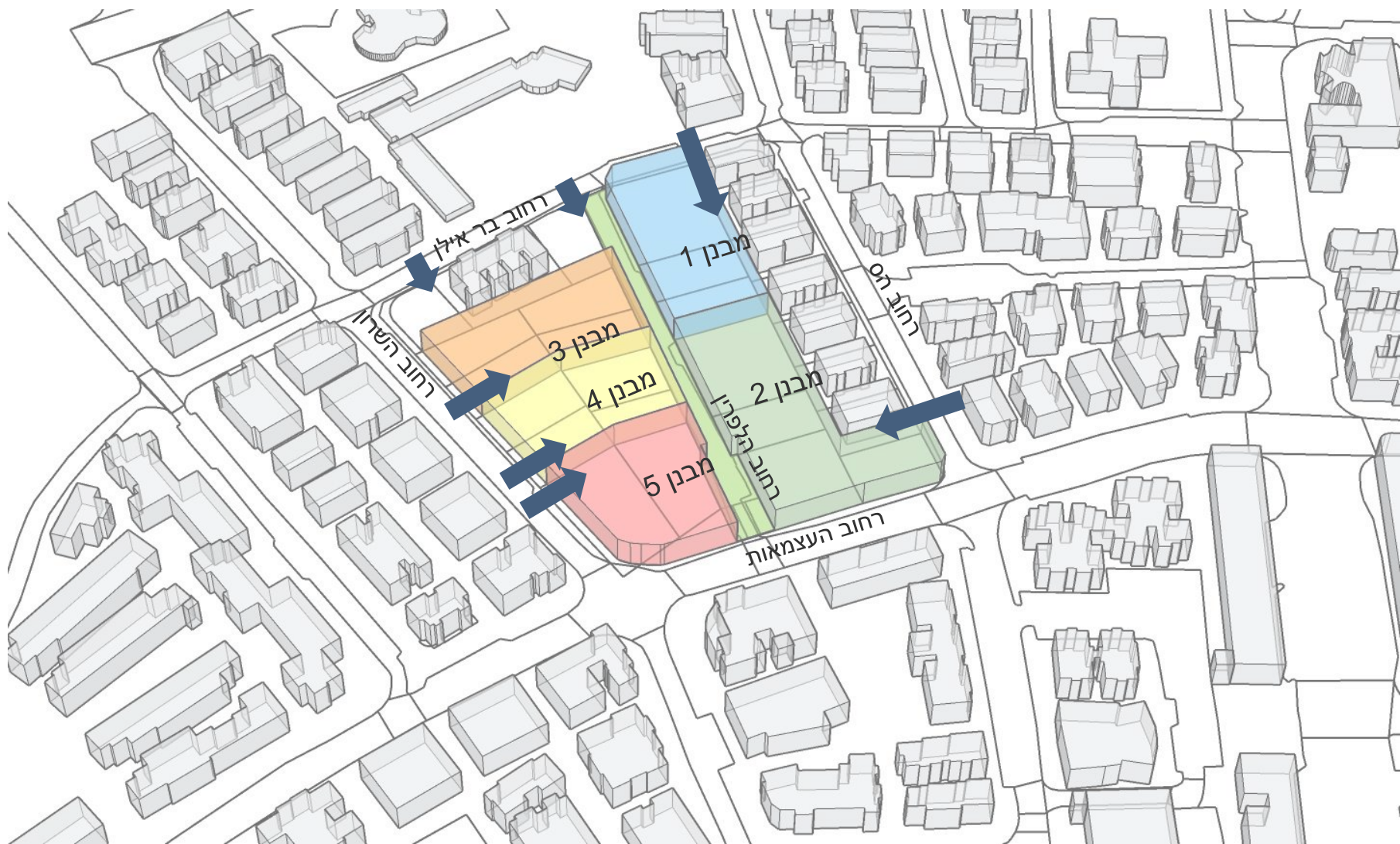
יותר איחוד וחלוקה בשונה ממה שמוצג במסמך זה, באישור מהנדס העיר או מטעמו.

הערות:

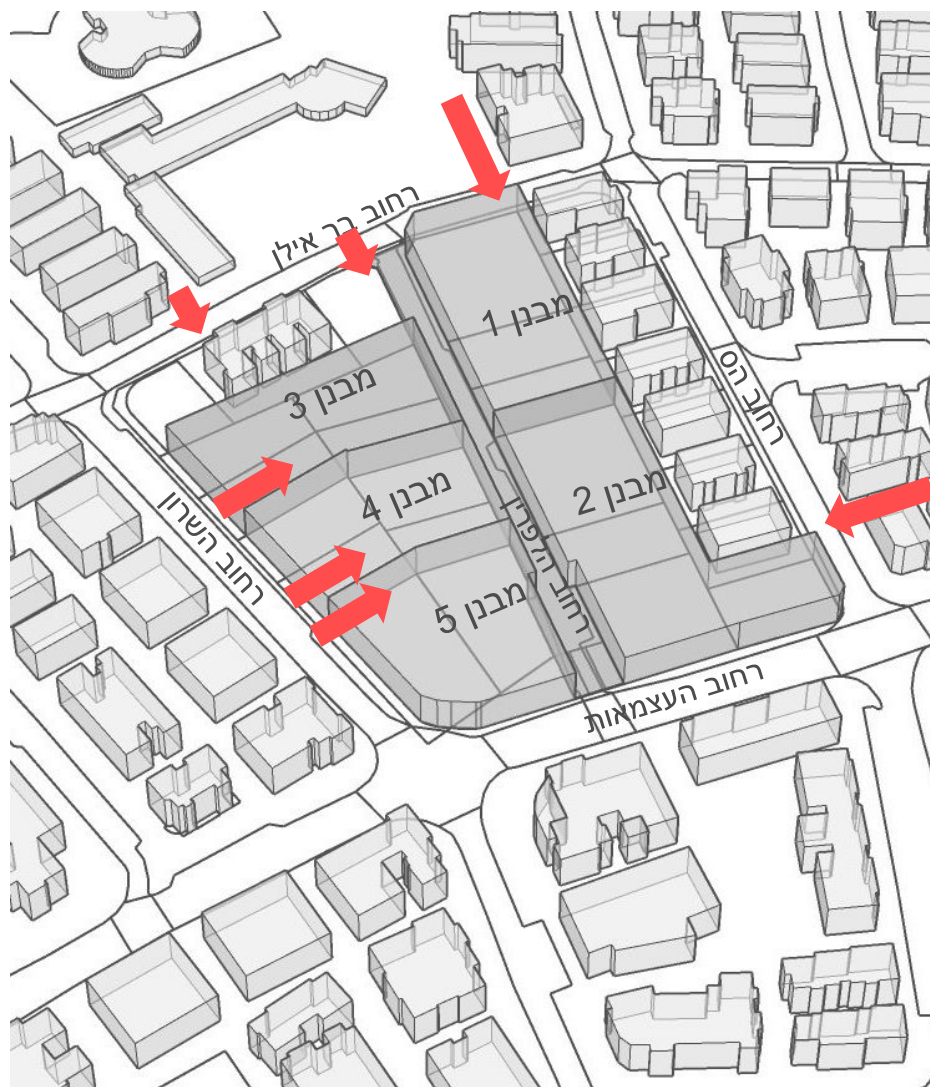
1. הבניינים שזכאים לתמ"א 38 על רחוב העצמאות יוכלו לממש את זכותם בשילוב מסחר לכיוון רחוב העצמאות.

2. ניתנת האפשרות להתאגד לכדי מתחם פינוי בינוי ולהתקדם בהתאם.





כניסות לחניות תת קרקעיות מוצעות - גישה לחניונים התת קרקעיים תעשה מהרחובות ההיקפיים (השרון, הס ובר אילן).



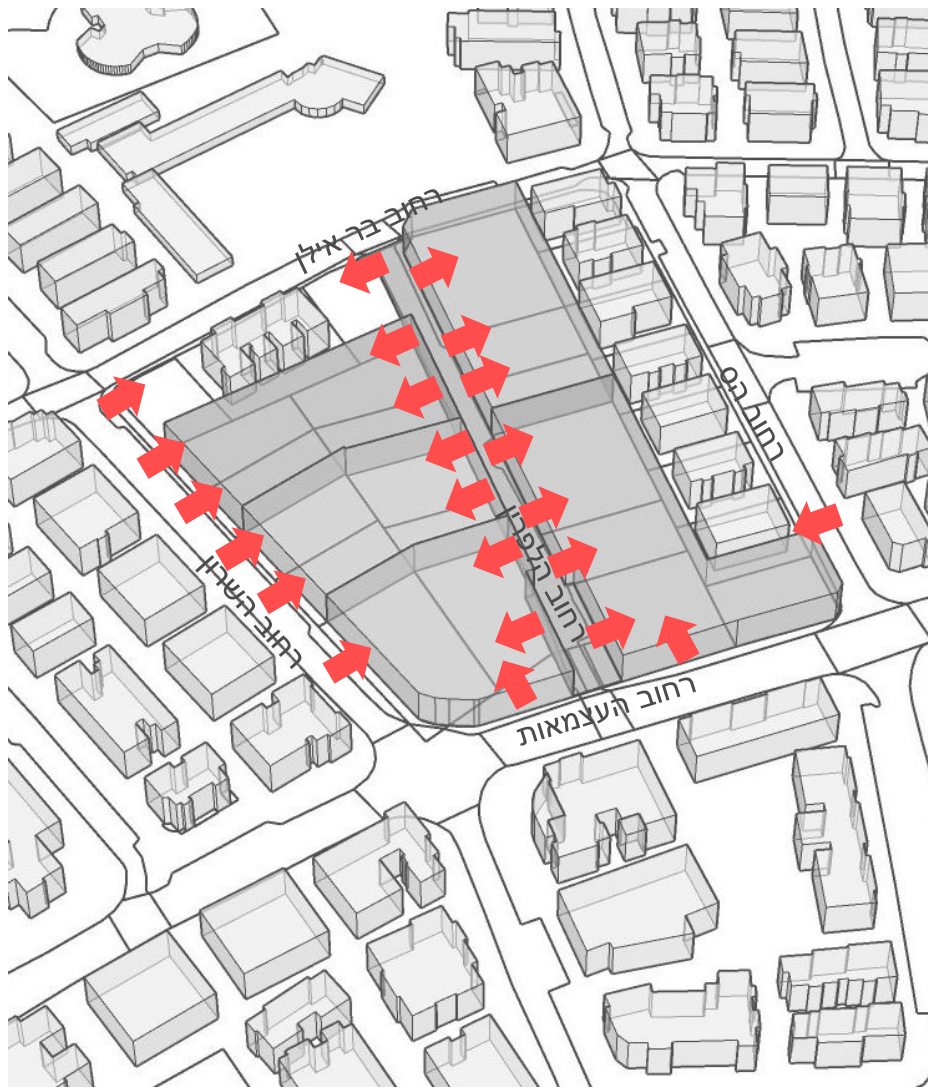
א. יקבעו זיקות הנאה למעבר כלי רכב בתת הקרקע המיועד לגישה של כלל בעלי הזכויות בחלקות לחניונים, והכל בהתאם לחלוקה למבנים ובהתאם לנספח התנועה.

להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. ב. ניתן לשנות את מיקום רמפות הגישה לחניונים ו/או את זיקת ההנאה בתיאום מחלקת הכבישים של עיריית הרצליה, כל עוד מובטחת הגישה לכל המגרשים הפנימיים הנשענים על רמפה/זיקת הנאה זו.

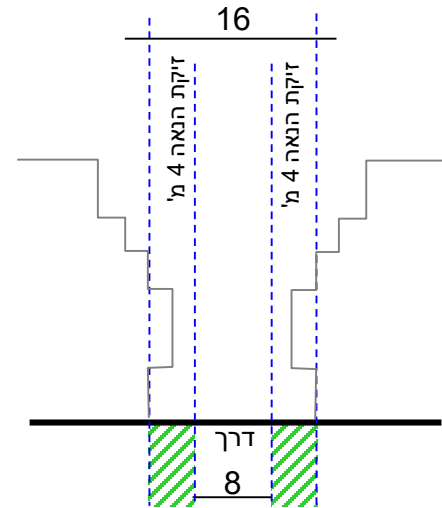
ג. ניתן יהיה להוציא היתר בניה על חלק ממבן ובתנאי שתשמר זיקת המעבר עבור החניונים.





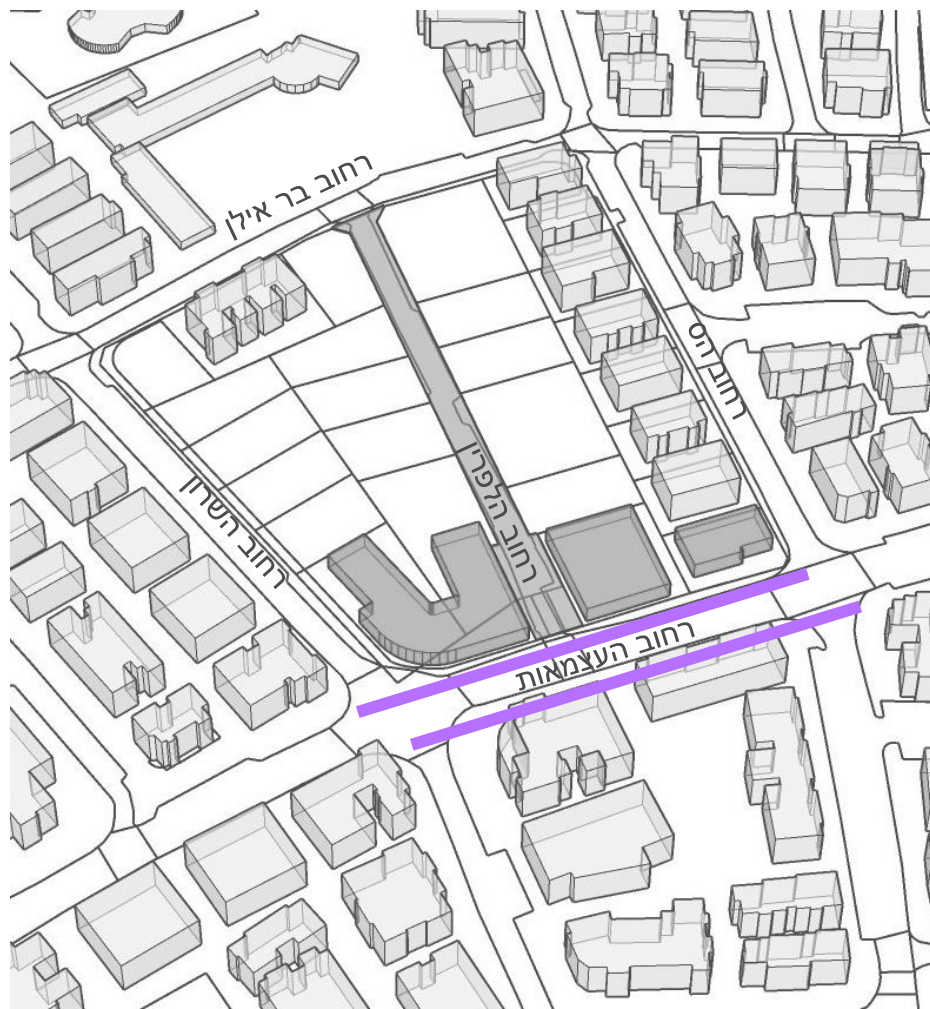


א. יקבעו זיקות הנאה למעבר רגלי ללא מגבלה כלשהי.
 להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
 ב. שטח זה יפותח כהמשך ישיר לשדרה הציבורית - רח' הלפרין וזאת כתנאי למתן היתר בניה על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.
 ג. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/ תא השטח.

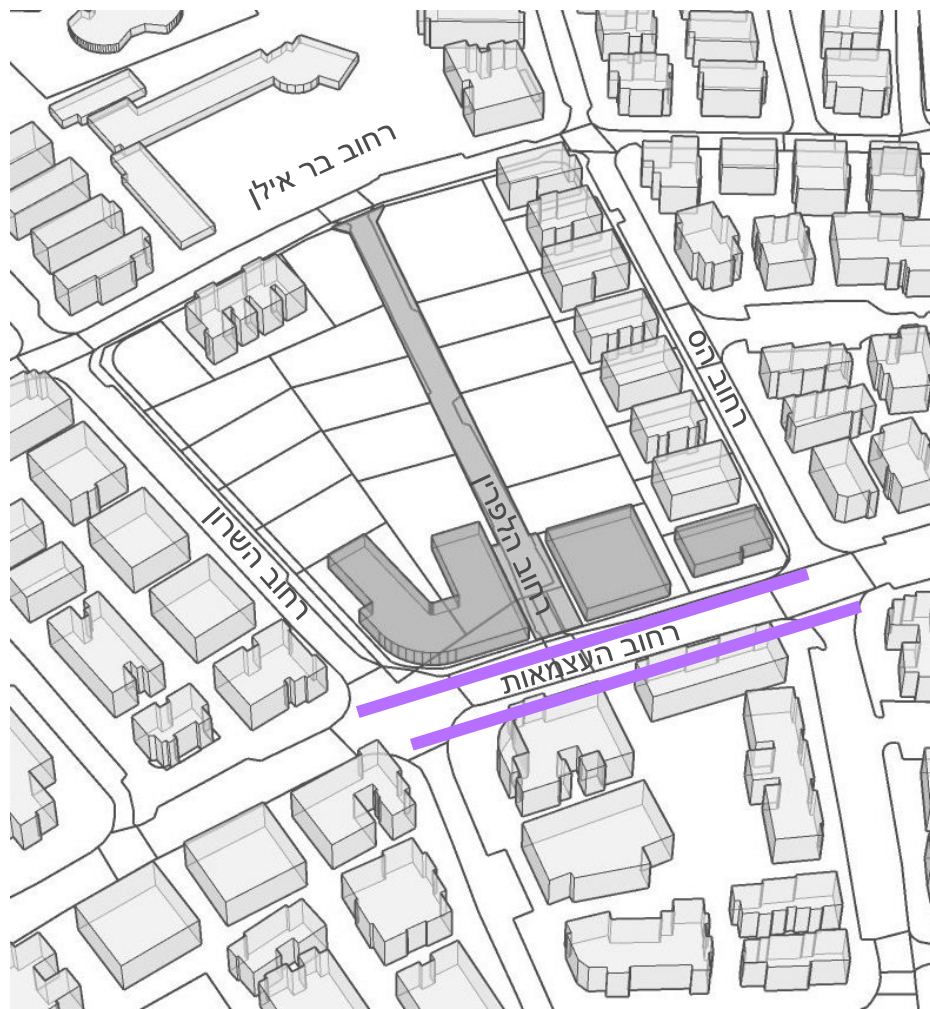




תמהיל ושטחי המסחר יקבעו בתכניות פרטניות בהתאם למסמך.



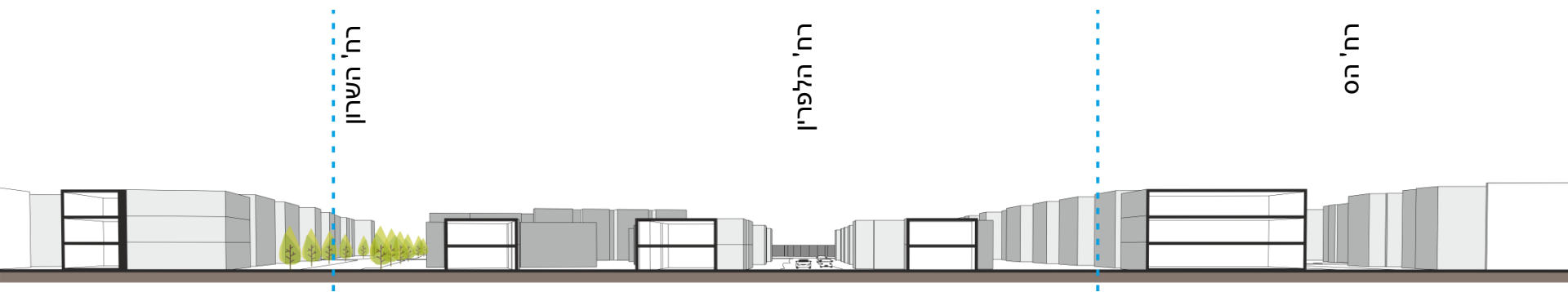
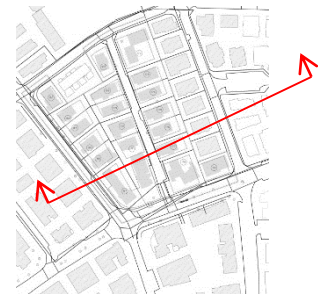
1. שימושים מסחריים ימוקמו בקומת הקרקע בלבד ובזיקה רציפה לרחובות העצמאות ופינות העצמאות הלפרין.
2. השימושים המסחריים יהיו בעלי חלון ראווה (ויטרינה) הפונה רחוב. חזיתות אלה יחויבו בגישה ישירה מן הרחוב, והכל בתיאום עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו לעת היתר בניה.
3. חזית המסחר תעוצב על פי פרט אחיד. השילוט לקומת המסחר ייקבע במקום המיועד לו, כחלק מעיצוב החזית, וכפי שיוגדר בהיתר הבניה ועפ"י ההנחיות המרחביות.
4. כל המתקנים והמערכות הנדרשים לצרכי המסחר, יוסתרו, ע"פ פרט שיוצג בהיתר הבניה ועפ"י ההנחיות המרחביות.
5. תיאסר פעילות מרכולים בהגדרתם בצו רישוי עסקים תשנ"ג 2013, למעט בתי קפה. ככל שיידרש יתוכנן פיר פנימי בבניין אליו יוכלו להתחבר עסקים שיש להם פוטנציאל לגרימת זיהום אויר וריחות.
6. תיאסר פעילות עסקית/מסחרית המצריכה שימוש ברכב תפעולי ו/או משאית העולה על 4 טון.

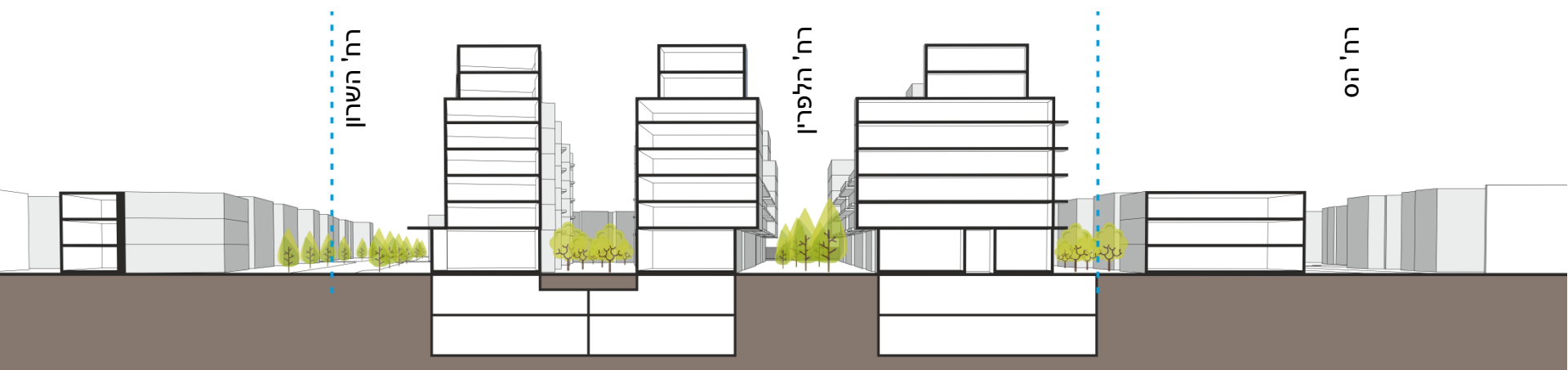


7. תשמר הפרדה מלאה בין הכניסה ללובי המגורים לבין הכניסה לשטחי המסחר.
8. הסדרת פתרונות האשפה למגורים ולמסחר לאישור מחלקת שאיפ"ה יעשו בתחום המבנה.
9. הסדרת מתקני אשפה ושיטת פינוי כולל מתקני מחזור ככל שיידרשו וזאת בהתאם לאופי והיקף השימושים בבניין ובתיאום מחלקת תברואה והיחידה העירונית לאיכות סביבה, והכל באחריות מגיש הבקשה להיתר.
10. הסדרת פתרונות נגישות לשביעות רצון מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.
11. פריקה וטעינה יעשו ברחובות ההיקפיים.



1. בין מגרשים 122 ו-178 תותר בניה בקו 0, דהיינו בקיר משותף. ככל ולא תתוכנן בניה בקיר משותף, ישמרו מרווחים בתיאום עם מהנדס/ת ואדריכל/ית העיר.
2. ברחוב הלפרין לא תיבנה גדר בחזית בין מגרשי המגורים הפרטיים למרחב הציבורי.
3. לא תותר הצמדת גינות עבור דירות גן לכיוון החזיתות הפונות לרחובות.
4. גובה קומת קרקע (לובי/מסחר) יהיה אחיד, הנסיגות המצוינות בקומות העליונות משקפות את הדירוג המינימלי המחייב.
5. בחזית המבנים לאורך רחוב הלפרין יחוייב מעבר מקורה (תקבע בו זיקת מעבר להולכי רגל), בו יותר מעבר חופשי לציבור. עומק המעבר המקורה יהיה 2.5 מ'.
6. הצפיפות תקבע בתכניות מפורטות.
7. 20% מסך כל יח"ד בכל בניין יהיו דירות קטנות.
8. גובה קומת מגורים מינימלי נטו יהיה 2.70 מ'.
9. בשני צידי רחוב הלפרין, יקבעו זיקות הנאה במגרשי המגורים למעבר רגלי ללא מגבלה כלשהי.
10. קביעת גובה קומת קרקע תקבע בתיאום עם המנהלת להתחדשות עירונית תוך שמירה על רציפות גובה המעבר המקורה.
11. רוחב הדרך המשולבת 8 מ', רוחב המרחב הציבורי המוצע הינו 16 מ' (כולל השטח המקורה)





הפיכת רחוב הלפרין לדרך משולבת בעלת מרחב ציבורי פתוח. המחזק את ההליכתיות והקישוריות העירונית ע"י יצירת מרחב בטוח ומופרד מתחבורה. זאת ע"י יצירת מבנים על בסיס פרצלציה קיימת לטובת פתרון גישה לחניה למתחם מהרחובות ההיקפיים.

תוספת שטחי מסחר בקומת הקרקע לאורך רחוב העצמאות פינת הלפרין.