

הוראות התכנית

תכנית מס' 504-0762310

הר/מק/2465 - שינוי קוי בנין - רח' בני בנימין 15

תל-אביב

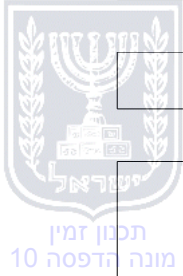
מחוז

מרחב תכנון מקומי הרצליה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוצעת על חלקה 14 בגוש 6528, המחולקת לתת חלקות מכח תכנית הר/1225/א' ביעוד מגורים ב'. על החלקה המוצעת קיימים 3 מבני מגורים שכתובתם העירונית היא רח' בני בנימין בהרצליה. תכנית זו מציעה לשנות את קוי הבנין בין תתי החלקות, על מנת לאפשר התכנות תכנונית להקמת 3 מבנים חדשים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

הר/מק/2465 - שינוי קוי בנין - רח' בני בנימין 15

מספר התכנית 504-0762310

1.2 שטח התכנית

3.497 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) (4)

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 185055

קואורדינאטה Y 675410

1.5.2 תיאור מקום

בחלקה המערבי של הרצליה, במרכז העיר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הרצליה - חלק מתחום הרשות: הרצליה

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
הרצליה	בני בנימין	15	

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6528	מוסדר	חלק		14

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/1225 א	14/1 - 14/3

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



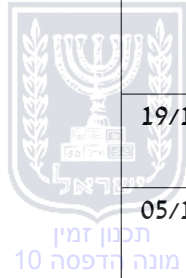
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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/ 1015	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית הר/ 1015.	1674		19/11/1970
הר/ 1144	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית הר/ 1144.	1863		05/10/1972
הר/ 1225 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 1225 / א ממשיכות לחול.	2677		04/12/1980



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				איתן ברקמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		איתן ברקמן		תשריט מצב מוצע	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	01/06/2020	אהרון ברגר	11: 06 01/06/2020	נספח עצים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	02/02/2020	איתן ברקמן	13: 56 02/02/2020	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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
	פרטי			בית נדל"ן השחף אחזקות בע"מ	תל אביב-יפו	יצחק שדה	17	03-6326514		Shlomo@ventura-s.com
	פרטי			ח.ג.ו. אגם פרויקטים בע"מ	הרצליה	בן גוריון	14	050-5215468		elihagav@gmail.com
	פרטי			צבי צרפתי ושות' חברה לבניין וקבלנות בע"מ	ראשון לציון	הרצל	91	03-6973336		yaniv.yeshula@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			בית נדל"ן השחף אחזקות בע"מ	תל אביב-יפו	יצחק שדה	17	03-6326514		Shlomo@ventura-s.com
פרטי			ח.ג.ו. אגם פרויקטים בע"מ	הרצליה	בן גוריון	14	050-5215468		elihagav@gmail.com
פרטי			צבי צרפתי ושות' חברה לבניין וקבלנות בע"מ	ראשון לציון	הרצל	91	03-6973336		yaniv.yeshula@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתן ברקמן	110185	איתן ברקמן אדריכלים	רעננה	התדהר	17	052-2309587		eitanberkman@gmail.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	ליאור בר	5716706		אור יהודה	אביב משה	5	03-5336777	072-2724438	
	אגרונום	אהרון ברגר			גליל ים	גליל ים		054-4550882		aharon.berger@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	סיני גורדון	408		הרצליה	רופין	9	052-2520965		Gor-mal@inter.net.il



משרד תכנון ומב'ר
מונה הדפסה 10



משרד תכנון ומב'ר
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

מטרת התכנית הינה לאפשר התחדשות עירונית על ידי הסדרת קוי בנין בחלקה בין תתי החלקות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בנין לפי סעיף 62א(א) ס.ק (4) לחוק:

שינוי קוי בנין מהמצב המאושר:

(א) בנין א' - קו בנין לכוון בני בנימין 5 מ' וקו בנין עורפי 8 מ'.

(ב) בנין ג' - קו בנין קדמי לכוון שר ברש - 5 מ' וקו בנין עורפי 8 מ'.

(ג) בנין ב' - קו בנין קדמי לכוון בני בנימין 5 מ' (בנין א') ו-8 מ' לכוון בנין ג' (קו בנין עורפי).

למצב המוצע (כמסומן בתשריט):

(א) קוי בנין בתא שטח 1 - 5 מ' לכוון בני בנימין ו-4 מ' קוי בנין צידיים. קו בנין עורפי לכוון תא שטח 2 - 2 מ'.

(ב) קו בנין בתא שטח 2 - לכוון תא שטח 1 - 7 מ', קווי בנין צידיים - 4 מ', קו בנין עורפי לתא שטח 3 - 4.5 מ'.

(ג) קוי בנין בתא שטח 3 - קו בנין לכוון תא שטח 2 - 4.5 מ', קוי בנין צידיים - 4 מ', קו בנין לכוון השצ"פ - 5 מ'.

כך שקווי הבנין בין המבנים במצב מוצע הינם: 9 מ' בין המבנים בחלקה, 4 מ' קוי בנין צידיים ו-5 מ' לחזיתות אשר ברש (שצ"פ) ורח' בני בנימין, המשפרים את המצב התכנוני בין המבנים.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	3 - 1

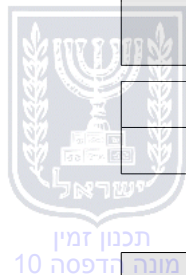
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב'	3,497	100
סה"כ	3,497	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	3,496.94	100
סה"כ	3,496.94	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים ב'

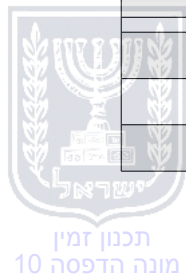
4.1.1

שימושים

מגורים.

4.1.2

הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש לפי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.

6.2

ניהול מי נגר

יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש בייעוד מגורים ומסחר, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת-הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכדומה). בסמכות הועדה המקומית להתיר פחות מ-20% שטחי חלחול ובאישור מהנדס/ת העיר והגורמים הרלוונטים.

6.3

שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית ובנספח הבינוי בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור: אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.
ב. תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.

6.4

תנאים למתן היתרי איכלוס

רישום זיקות הנאה לכלי רכב ולהולכי רגל בלשכת רישום מקרקעין.

6.5

תשתיות

רשת אספקת חשמל ותקשורת תהיה תת קרקעית. לא יוקמו שנאי או גנרטור בשטח אלא כפוף לאישור מוקדם של מהנדס הרשות, ובתת-הקרקע בלבד.
תשתיות וחדרי טרנספורמציה במגרשים הפרטיים בלבד.
לא יותר מעבר תשתיות פרטיות מעבר לקווי גבול התכנית.

6.6

היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

תוך 15 שנים מיום אישור התכנית כחוק.