

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 504-0206656

הר/2290- רח' אמה טאובר 12 הרצליה



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי הרצליה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז תל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

20/01/2020

להפקיד את התכנית

24/06/2020

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

בתחום התכנית מותר לבנות מבנה בן 4 קומות מעל עמודים וסה"כ 8 יח"ד בנות 110 מ"ר.

התכנית מבקשת להתיר בניית מבנה ל-35 דירות בבניין מגורים בן 8 קומות כולל קומת קרקע ו-2 קומות מרתפיל חניה.

לפחות 30% מיח"ד יהיו יח"ד קטנות בשטח של עד 65 מ"ר כולל ממ"ד.

קומת הקרקע תכלול חזית מסחרית כלפי דרך ירושלים וכלפי השצ"פ בצפון מזרח החלקה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הר/2290- רח' אמה טאובר 12 הרצליה
		מספר התכנית	504-0206656
1.2	שטח התכנית		1.030 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	ל"ר
		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

186133 קואורדינאטה X

675820 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** רחוב אמה טאובר 12 הרצליה

**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**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	12	טאובר אמה	הרצליה

שכונה הרצליה הירוקה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6536	מוסדר	חלק	908	

**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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תמא/ 34 / ב / 4 בכל האמור לגבי אזור רגישות א'	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תמא/ 35 בכל האמור לגבי מרקם עירוני ושטח לשימור משאבי מים	5474	1030	27/12/2005
תמא/ 36	כפיפות	תכנית זו כפופה להנחיות תמ"א 36	0		01/01/1901
תממ/ 5	כפיפות	תכנית זו כפופה להנחיות תמ"מ 5	6077	2592	15/04/2010
הר/ 1635	החלפה	בתחומה של תכנית זו לא תחול אף אחת מהוראותיה של תכנית הר/1635	2956		01/09/1983
הר/ 2000 / מ	החלפה	בתחומה של תכנית זו לא תחול אף אחת מהוראותיה של תכנית הר/2000/מ	3807	168	25/10/1990
הר/ 253 / א	שינוי	התכנית משנה רק את האמור בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית המתאר העירונית הר/253/א ימשיכו לחול	852		08/06/1961
הר/ 688	החלפה	בתחומה של תכנית זו לא תחול אף אחת מהוראותיה של תכנית הר/688	1579		20/11/1969
הר/ מק/ 2000 / נכ	החלפה	בתחומה של תכנית זו לא תחול אף אחת מהוראותיה של תכנית הר/מק/2000/נכ	5093		09/07/2002
הר/ במ/ 19 / א / 1894	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/במ/19/א/1894 ממשיכות לחול	4465	941	05/12/1996



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מאיר גיא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מאיר גיא		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 39 09/03/2020	מאיר גיא	04/03/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		15: 38 09/03/2020	דן קשינסקי	05/02/2020	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא		11: 30 09/02/2020	מאיר גיא	09/02/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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
	פרטי			דביר נדל"ן והשקעות בע"מ	בני ברק	כנרת	5	03-6525821		eldad@nark isim.co.il

**1.8.2 יזם**

**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
	עורך ראשי	מאיר גיא	19289	מ. גיא אדריכלים בע"מ	הרצליה	טשרניחובס קי	24	09-9575178	09-9545905	meirguy8@g mil.com
	מודד	סיני גורדון	408		הרצליה	רופין	9	09-9588444	09-9588445	gor- mal@inter.ne t.il
	יועץ תחבורה	דן קשינסקי	29897	אר-דן הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	159	03-6959771	03-6959771	liatz@ar- dan.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

**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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

מונח	הגדרת מונח
יח"ד קטנות	עד 65 מ"ר כולל ממ"ד.

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**

הקמת בנין מגורים הכולל 35 דירות מגורים ברחוב אמה טאובר 12 הרצליה, הוספת שטחי מסחר בקומת הקרקע, הוספת 2 קומות מרתף, שינוי בקווי בניין.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

2.2.1 שינוי יעוד מאזור 'מגורים מיוחד' ל-מגורים ד'.

2.2.2 קביעת זכויות בניה למגורים ומסחר.

2.2.3 קביעת מאפייני בינוי כולל: מס' קומות וגובה מירבי.

2.2.4 קביעת כמות יחידות הדיור ותמהיל הדיור.

2.2.5 קביעת הוראות חניה.

2.2.6 קביעת קווי הבניין.

2.2.7 קביעת הוראות בדבר זיקת הנאה לציבור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים ד'		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים ד'	1
חזית מסחרית	מגורים ד'	1
קו בנין עילי	מגורים ד'	1

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,030	אזור מגורים מיוחד
100	1,030	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,023.32	מגורים ד'
100	1,023.32	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. בקומות שמעל קומת הכניסה : מגורים ושטחי שירות נלווים.</p> <p>ב. בקומת הכניסה :</p> <p>(1) שימושים מסחריים כגון חנויות, סלוני יופי, סטודיו או גלריות וחללי תצוגה, או כל שימוש אחר הפתוח לקהל הרחב אשר יאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>(2) לובי מגורים, מועדון דיירים, חדרים טכניים ושטחי שירות נלווים לדיירים.</p> <p>(3) שטחי שירות נלווים למסחר.</p> <p>ג. בקומות המרתף :</p> <p>(1) חניה לשימוש המגורים והמסחר.</p> <p>(2) שימושים נלווים למגורים ולמסחר כגון : מתקנים הנדסיים, חדרים טכניים, אחסנה וכדומה.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>(א) לפחות 30% מהדירות יהיו קטנות בשטח שלא יעלה על 65 מ"ר כולל ממ"ד.</p> <p>(ב) תותר הקמת מחסנים דירתיים בלובי הקומתי בגודל של עד 6 מ"ר לכל יח"ד ובלבד שגובה התקרה שלהם יהיה 2.20 מ'. הכניסה למחסנים בלובי הקומתי יהיו חיצוניות לדירות. שטחי המחסנים יחושבו משטחי השירות העל קרקעיים.</p> <p>(ג) שטחי שירות : בקומת הכניסה ובמרתף תותר בניית שטחי שרות. שטחים אלה יהיו מיועדים לשטחים מקורים, חדר מדרגות, מחסנים, חדרי מכונות, מבואות, חניה וחדרים טכניים.</p> <p>(ד) תותר הקמת מועדון דיירים במבנה המגורים בקומת הקרקע.</p> <p>(ה) לא יותרו דירות גן.</p> <p>(ו) חדר טראפּו, ככל שיידרש לעת הבקשה להיתר, יהיה תת קרקעי.</p> <p><b>ב</b></p> <p><b>מרתפים</b></p> <p>(א) הבניה במרתף תותר במסגרת קווי המגרש עד גבול המגרש ובכפוף לסעיף 6.4.</p> <p>(ב) גובה קומת המרתף נטו לחניה יותר עד 4.5 מ' נטו בהתאם לפתרון החניה המוצע.</p> <p>(ג) במרתף יותרו השימושים הרשומים להלן : חניה, מתקנים הנדסיים וטכניים (כגון : מאגרי מים, חדרי משאבות, חדר גנרטור), מעליות, חדרי מדרגות, אחסנה.</p> <p>(ד) מעל החניון התת קרקעי, באזור שמחוץ להיטל הבניין, תושם שכבת אדמה למטרת גינון.</p> <p>(ה) תותר קומת מרתף שלישית חלקית לצורך מתקנים ומערכות בלבד (כגון : מאגרי מים, חדר מכונות, חדר גנרטור, חדר טראפּו וכיוצא בזה). לא יותרו חניות בקומה זו מלבד בורות של מתקני חניה.</p> <p><b>ג</b></p> <p><b>גגות</b></p> <p>(א) לא תותר הקמת חדרי יציאה לגג.</p> <p>(ב) קווי בניין :</p> <p>1. קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.</p> <p>2. קווי הבניין העיליים מיועדים להבלטת גוזזטראות בלבד.</p>



מגורים ד'	4.1
<p>(ג) מסחר :</p> <p>בקומת הקרקע הפונה לדרך ירושלים ממזרח ולשצ"פ מצפון תחוייב חזית מסחרית כמסומן בתשריט. חזית זו תתוכנן בצורה נגישה ממפלס הרחוב.</p> <p>(ד) זיקת הנאה :</p> <p>לאורך החזית המסחרית תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל כמסומן בתשריט עד למישור הפיזי של קומת הקרקע ובהתאם להוראות סעיף 6.7.</p>	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית מתא (% שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר) מקסימום			גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד		
								סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
									מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				גודל מגרש כללי	
				34	(1) 35			4040		1670	2370		מגורים ד'	מגורים ד'	
								230		80	150		מסחר	מגורים ד'	
(6)	(5)	(5)	(4) 2	(3) 8	(2) 91	34	(1) 35	60	655	6690	2000	1750	2520	1030	<סך הכל>



אחורי תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	שימוש	יעוד
	קדמי		
420		מגורים	מגורים ד'
		מסחר	מגורים ד'
420	(6)	<סך הכל>	מגורים ד'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

גובה תקרת מחסן דירתי יהיה 2.20 מ' לכל היותר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכן לפחות 30% יח"ד קטנות בהתאם להגדרתן בסעיף 1.9 בהוראות אלו.
- (2) בכפוף להסרת מגבלות התעופה. עד להסרת המגבלות תוגבל הבניה לגובה של -82+ מ' מעל פני הים.
- (3) קומת קרקע + 7 קומות + חדר יציאה לגג ומתקנים.
- (4) 2 קומות מרתף. תותר קומת מרתף עד גובה 4.5 מ' נטו לצורך מתקני חניה. תותר חפירת בור למתקני חניה כנדרש. תותר קומת מרתף שלישית חלקית למתקנים טכניים כמפורט בסעיף 4.1.2. (ב).
- (5) כמסומן בתשריט.
- (6) כמסומן בתשריט. קווי הבניין העיליים מיועדים להבלטת גוזזטאות בלבד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

## 6. הוראות נוספות

6.1

### תנאים למתן היתרי בניה

(א) הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר הכולל בין היתר התייחסות לנגישות, גינון מתקנים הנדסיים וחיפוי המבנה.  
(ב) הבטחת רישום הערה בספרי המקרקעין לנושא זיקת ההנאה כמפורט בסעיף 6.7 להלן.

6.2

### עיצוב אדריכלי

(א) גובה קומת הקרקע לא יפחת מ-3.5 מ' נטו. למרות האמור, ניתן יהיה להקטין את גובה הקומה עד ל-3 מ' נטו עקב מגבלות בניה לגובה החלות על החלקה בכפוף לאישור מהנדס העיר.  
(ב) גובה קומה טיפוסית לא יפחת מ-2.7 מ' נטו.  
(ג) לפחות 85% מחיפוי חזיתות הבניין יעשה מחומר קשיח בהתאם לאישור מהנדס העיר.  
(ד) שילוט המסחר ישולב בחזית המסחרית.

6.3

### חניה

(א) מקומות החניה יהיו בתחום המגרש בתת הקרקע מלבד החניות הנגישות אשר יותרו בקומת הקרקע מתחת להיטל המבנה בלבד.  
(ב) תקן החניה יהיה (1) חניה לכל יחידת דיור בתוספת חניות נגישות כנדרש בתקן התקף.  
(ג) דירות עד שטח של 55 מ"ר כולל ממ"ד פטורות בחניה.  
(ד) תקן חניה למסחר: לפי התקן הארצי התקף הדורש מינימום חניות לעת הבקשה להיתר.  
(ה) לא תותר כל חניה עילית למעט חניה תפעולית, ככל שתידרש, מעל הקרקע.

6.4

### ניהול מי נגר

תיוותר תכנית פנויה של 15% מבינוי על ותת קרקעי לצורכי ניהול מי נגר.

6.5

### בניה ירוקה

הבינוי יעמוד בתקן הבניה הירוקה התקף לעת הוצאת היתר בניה.

6.6

### מגבלות בניה לגובה

אין להקים בתחום התכנית - עגורנים ללא אישור מראש מרשות התעופה האזרחית.

6.7

### זיקת הנאה

(א) האזור המסומן בתשריט בסימון זיקת הנאה למעבר רגלי מיועד לשימוש הציבור במפלס הרחוב באזור החזית המסחרית ברוחב שלא יפחת מ-3 מ'.  
(ב) בתחום זיקת ההנאה בתת הקרקע יותר תכנון מרתפי החניה.  
(ג) בתחום זיקת ההנאה על דרך ירושלים תותר הבלטת מרפסות מעל קומת הקרקע עד קו בנין עילי כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

6.8

### סטיה ניכרת

שינוי מספר יח"ד לא יהווה סטיה ניכרת.  
צירוף שטח מרפסת לשטח דירה יהווה סטיה ניכרת.

6.9

### היטל השבחה

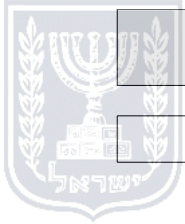
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

## 7. ביצוע התכנית

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

מיידי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34