

הוראות התכנית

תכנית מס' 504-0671859

הר/מק/2424 - בית מור הגדלת שטחי בניה

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 נמצאת בתחום אזור התעסוקה הרצליה, רח' יד חרוצים 1 פינת משכית . בתחום התכנית נבנה מבנה על פי היתר בניה מס 20140427 מיום 9.2.2016 בו אושרה תוספת 5 קומות מעל קומת קרקע, גלריה ו- 4 קומות. מעטפת הבניין כללה הכנה עבור קומה 6. התכנית מבקשת להגדיל את זכויות הבניה בתוך מעטפת המבנה הקיימת לפי היתר, והוספת שטחים בהתאם להיקף השטחים המותרים לקידום במסגרת תכנית בסמכות מקומית. מיקום תוספת השטחים בקרוי מרפסות בקומה 4, 5 והיתרה בקומה 6. בנוסף מבקשת התכנית להגדיל שטחי מסחר בקומת קרקע על חשבון שטחי תעסוקה קיימים. כל התוספות ללא שינוי במעטפת הבניין הקיים.

יעוד הקרקע שונה למסחר ותעסוקה לצורך התאמה לנוהל מבא"ת תוך שמירה על השימושים המאושרים סטטורית לפי תכנית הר/1900.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הר/מק/2424 - בית מור הגדלת שטחי בניה

מספר התכנית 504-0671859

1.2 שטח התכנית 1.822 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 (א) (16) (א) (1), 62 א (א) (5), 62 א (א) (6), 62 א (א) (9), 62 א (א) (1) (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

הרצליה	מרחב תכנון מקומי
182232	קואורדינאטה X
674450	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

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
	26	משכית	הרצליה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6420	מוסדר	חלק	49	

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38. הוראות תכנית תמא/38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/38
15/04/2010	2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5. הוראות תכנית תממ/5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/5
04/09/2003	4022	5222		החלפה	הר/1900
21/07/2008	4000	5833		החלפה	הר/1900/1
25/10/1990	168	3807		החלפה	הר/2000/מ
08/06/1961		852		החלפה	הר/253/א
04/12/2001		5037		החלפה	הר/מק/2000/מע



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעקב גיל-עד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעקב גיל-עד		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 54 10/03/2020	יעקב גיל-עד	09/03/2020	1	1: 250	רקע	בינוי
לא		13: 34 12/07/2020	יורם בש	07/07/2020	1	1: 250	רקע	תנועה
לא		12: 14 08/03/2020	אור קמינסקי	08/03/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

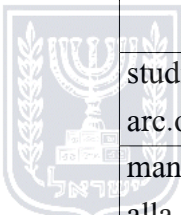
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

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			דמרי הנדסה וקבלנות בע"מ	הרצליה	משכית	32	099-9555138	09-9553308	demri@demri.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	יעקב גיל-עד	24039		הרצליה	משכית	27	09-9573303	09-9573202	studio@giladarc.org
	מודד	עמנואל אחדות	522		הרצליה	שמעוני דוד	4	09-9568333		manomed@w alla.com
	יועץ תנועה	יורם בש	37832		גבעתיים	תפוצות ישראל	3	03-7329892		office@y- basch.co.il
מתכנתת ערים	יועץ	אור קמינסקי		קמינסקי אדריכלות ותכנון ערים	חדרה	ביאליק	84	077-2100710		office@ok- plan.com



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

הגדלת שטחי בניה והוספת קומה למבנה קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) הגדלת שטח הבניה העיקרי המותר במגרש ב- 364 מ"ר עבור מסחר ותעסוקה.

(ב) המרת 182 מ"ר מתעסוקה למסחר..

(ג) הוספת קומה.

(ד) הגבהת המבנה מ-25.00 מ' ל-29.00 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	2
מסחר ותעסוקה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מסחר ותעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

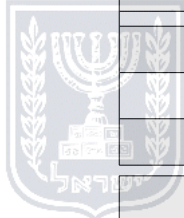
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה	1,972	100
סה"כ	1,972	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	148.55	7.52
מסחר ותעסוקה	1,826.59	92.48
סה"כ	1,975.14	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מוצעת
4.1.1	שימושים
	דרך כמוגדר בחוק.
4.1.2	הוראות
4.2	מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	א. מסחר: חנויות קימעונאיות, אולמות תצוגה, בתי אוכל ומשקה, שרותי דואר ובנק, מועדונים, בתי ספר מקצועיים, מעונות יום ופעוטני יום או כל שימוש מסחרי אחר באישור מיוחד של הועדה המקומית ושאינן בו מטרד סביבתי.
	ב. תעסוקה: משרדים, תעשייה עתירת ידע, סוכנויות פיננסיות ביטוח וכד. מרפאות מומחים, מעבדות, בתי ספר מקצועיים, מלונאות, דירות סטודיו בגודל עד 60 מר, או כל שימוש אחר באישור מיוחד של הועדה המקומית, ושאינן בו מטרד סביבתי.
	ג. שטחי שירות בתת הקרקע: חניה ומתקנים טכניים. עד 50% משטח קומת מרתף עליונה יכול לשמש לצרכי אחסנה, תצוגה או כל שימוש אחר באישור מיוחד של הועדה המקומית ושאינן בו מטרד סביבתי.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	שרות				עיקרי
קדמי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה					
												מסחר ותעסוקה
												מסחר ותעסוקה
5	4	4	3	(6) 6	(5) 29	(4) 50	10096	(3) 5466	(2) 1351	3278	(1) 1822	<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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטח מגרש לזכויות.
- (2) תוספת 6.2% שיטחי שרות מתוך 30% המורשה לפי סעיף 62א(א)1(4).
- (3) לחניה, אחסנה, תצוגה ומתקנים טכניים.
- (4) בתת הקרקע 100%.
- (5) לא כולל מתקנים טכניים.
- (6) קומה נוספת מעבר להקלה לקומה נוספת שאושרה בהיתר בניה מס 20140427 מיום 9.2.2016.



6. הוראות נוספות

<p>6.1 קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין הינם כמפורט בתשריט. 2. במקומות בהם מותרת הבלטת חלקי המבנה מעל לתחום זיקת ההנאה, יובטח גובה מינימאלי של 10 מ'. 3. יותרו סגירות חורף זמנית מעבר לקווי הבניין תוך הבטחת מעבר הולכי רגל, בהתאם להנחיות עיריית הרצלייה בנושא לעת הגשת בקשה להיתרי בניה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>מספר מקומות החניה וחישובם בהתאם לנספח החניה והתנועה. החניות הציבוריות בהתאם למפורט להלן יותרו ללא שינוי וישארו במקבץ אחד מרוכז בקומה 1-: א. 15 חניות שנרשמו בבעלות העירייה בהתאם להוראות תכנית הר/1900. ב. 45 חניות ציבוריות לא מוצמדות בבעלות פרטית, בהתאם להחלטת הועדה בגין בקשה להיתר מספר 20140427. שטחי השרות בתת קרקע לא יבואו על חשבון 60 החניות הציבוריות המוזכרות לעיל.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ניהול מי נגר</p> <p>שטחי הגגות ינוקזו באמצעות מרזבים ותעלות למערכת הקיימת בבניין המנוקזת למערכת החדרת מים למי התהום.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 זיקת הנאה</p> <p>תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי במפלס הקרקע בשטחים המסומנים בתשריט התכנית. בשטחים אלו יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף לשטחים הציבוריים הגובלים בהם. בתחום זיקת הנאה, ככל שניתן, יתאפשר מעבר לציבור וכן מעבר ושימוש של תשתיות ציבוריות, תאורה נטיעות, גינון ריצוף, מתקני אופניים, שבילי אופניים, ספסלים וכיוצ"ב שימושים ציבוריים.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם עיריית הרצלייה על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכה 1965.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>תנאי לתעודת איכלוס/ טופס 4 יהיה רישום תצ"ר (תכנית לצרכי רישום) בלשכת רשם המקרקעין.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. מילוי התנאים לפי הנחיות מחלקת רישוי בניה, אגף תשתיות (כבישים + ניקוז) והיחידה לאיכות הסביבה, בהתייחס לתוספת המבוקשת ובהתחשב במגבלות הבנייה הקיימת בהתאם להיתר בנייה. ב. תנאי להיתר בנייה הינו אישור תכנית התארגנות באתר לזמן עבודות הבנייה. ג. תנאי להגשת בקשה להיתר הינו תיאום ואישור עיצוב הגג מול מחלקת פיתוח סביבתי. תנאי להיתר בנייה הינו אישור מחלקת תברואה לפתרונות אשפה. ד. תנאי לפתיחת בקשה להיתר הינו אישור הועדה המקומית לתכנית לצרכי רישום.</p>	<p>6.7</p>

6.8 פסולת בניין	6.8
יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה.	

6.9 היטל השבחה	6.9
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

7. ביצוע התכנית	7
------------------------	----------

7.1 שלבי ביצוע	7.1
-----------------------	------------

7.2 מימוש התכנית	7.2
-------------------------	------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו 1 שנה מיום אישורה.	
--	--

