

הוראות התכנית

תכנית מס' 504-1046283

הר/מק/2520 רחוב סטרומה

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

התוכנית חלה במתחם מרינה לי. התוכנית המאושרת החלה בחלקות הנל הינה מח/2073 (בתוקף מתאריך 18.04.2013 י.פ. 6578).

מטרת התוכנית לבצע איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, עידכון קווי בניין וגודל המגרשים, בעקבות החלטה בערר הר/1191/1220 אברהם לוי נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה. התוכנית באה לעדכן ולהבהיר את שתי חלופות הבינוי בחלקה, ללא שינוי בזכויות הבניה המאושרות. בנוסף התוכנית מתאימה את ייעוד הקרקע עפ"י נוהל מבא"ת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

הר/מק/2520 רחוב סטרומה

שם התכנית

504-1046283

מספר התכנית

1.220 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (15), 62 א (א) (4), 62 א (א) (7)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

| | |
|------------------|--------|
| מרחב תכנון מקומי | הרצליה |
| קואורדינאטה X | 181387 |
| קואורדינאטה Y | 674713 |

1.5.2 תיאור מקום

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 |
|-------|----------|--------|--------|
| | | סטרומה | הרצליה |

הרצליה פיתוח

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6419 | מוסדר | חלק | 94-95 | |

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 מגרש/תא שטח | מספר תוכנית |
|------------------|---------------|
| 37 - 36 | הר/ 2073 / מח |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | פרק | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|---|---------|----------------------|
| 17/01/2013 | | 2286 | 6533 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/1635/ ד. הוראות תכנית הר/1635/ ד תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | הר/1635/ד |
| 16/11/1997 | | 622 | 4587 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/2000/ב ממשיכות לחול. | שינוי | הר/2000/ב |
| 25/10/1990 | | 168 | 3807 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/2000/מ ממשיכות לחול. | שינוי | הר/2000/מ |
| 18/04/2013 | | 4240 | 6578 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/2073/ מח ממשיכות לחול. | שינוי | הר/2073/מח |
| 14/10/2001 | | | 5022 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/מק/ 1635/ב. הוראות תכנית הר/ מק/1635/ב תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | הר/מק/1635/ב |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | יריב מנדל | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | יריב מנדל | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 16: 24 30/05/2022 | יריב מנדל | 22/12/2021 | 1 | 1: 200 | מנחה | בינוי |
| לא | | 14: 13 02/05/2022 | משה פרידמן | 21/02/2022 | 2 | 1: 1 | מחייב | טבלאות הקצאה |
| לא | | 12: 20 10/05/2022 | יריב מנדל | 09/12/2021 | | 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 | אברהם לוי | | | הרצליה | וינגייט | 31 | 052-2448448 | | |

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|-------|-----------|---------------|----------|--------|---------|-----|-------------|-----|-------|
| בעלים | | אברהם לוי | | | הרצליה | וינגייט | 31 | 052-2448448 | | |

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 | יריב מנדל | 81040 | | תל אביב- יפו | פנחס בן יאיר | ב 32 | 072-2405575 | | yariv@mandel-arch.co.il |
| שמאי מקרקעין | שמאי | משה פרידמן | 4125894 | | רמת גן | דרך בן גוריון דוד | 2 | 03-7553111 | | |



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, עידכון קווי בניין וגודל המגרשים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בחלוקת שני מגרשים.

קביעת קווי בניין.

קביעת תכסית.

קביעת גובה מרתף.

קביעת קו בניין לבריכה.

הוספת 88 מ"ר שירות בתת הקרקע



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| אחוזים | מ"ר | יעוד |
|--------|----------|-----------|
| 100 | 1,220.64 | מגורים א' |
| 100 | 1,220.64 | סה"כ |



4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | מספר יח"ד | תכנית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | |
|------------------|------------|-------------|-------|--------------------------|-------------------------|--------------------|------|--------------------------|--------------------|---------|-------|------|-----------|-----------|
| | | | | | | מעל הכניסה הקובעת | | מחלת לכניסה הקובעת | | | | | | |
| | | | | | | עיקרי | שרות | | | | | | שרות | |
| קדמי | צדדי- ימני | צדדי- שמאלי | אחורי | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | 2 | 40 | 288 | 40 | 434 | 720 | 1 | מגורים א' | מגורים א' |
| (2) 5 | 3 | 3 | (1) 4 | 1 | 2 | 2 | 40 | 200 | 40 | 300 | 504 | 2 | מגורים א' | מגורים א' |

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:

- מספר יח"ד הינו מכסימלי. תותר בניית יח"ד אחת בכל מגרש, במקרה של בניית 2 יח"ד במגרש, יבנו כבית דו משפחתי עם קיר משותף.
- שיטחי הבניה הינם מקסימליים, וניתן לנצל רק חלק מהשטחי הבניה ובלבד שגודל יחידת דיור אחת לא תפחת מ-30 מ"ר.
- קו בניין לבריקה לא יפחת מ-1 מ' מגבולות מגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) קו בנין לשצ"פ.
- (2) קו בנין לרח' סטרומה.

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.2**חניה**

תותר הקמת מבנה חניה עילי מקורה ע"ח שטחי שירות.

6.3**הפקעות ו/או רישום**

תשריט לצרכי רישום יוגש לוועדה לאחר אישור התוכנית ויהווה תנאי למתן היתר בניה. רישום התצ"ר בטאבו יהווה תנאי לתעודת גמר.

6.4**מרתפים****סימון בתשריט: קו בנין מתוכנית קודמת**

תותר בניה של מרתף בגובה של עד 3.3 מטר.

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**