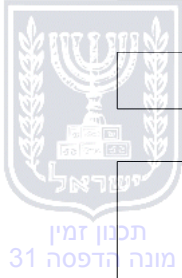


הוראות התכנית

תכנית מס' 504-0765941

הר/2469 - אבן עזרא 30-32



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי הרצליה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

01/08/2022

להפקיד את התכנית

09/02/2023

יו"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

תכנית התחדשות עירונית אשר מציעה להרוס 2 מבנים ומבנים ארעיים ובמקומם להקים 2 מבני מגורים בני 9.5 קומות הכוללים 60 יחידות דיור ובנוסף שטחי מסחר, שטחים ציבורים מבונים ושטחים פתוחים נלווים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית הר/2469 - אבן עזרא 30-32

ומספר התכנית

מספר התכנית 504-0765941

1.2 שטח התכנית 2.323 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	184239
קואורדינאטה Y	674856

1.5.2 תיאור מקום

המגרשים הדרום מערביים שבין הרחובות אבן שפרוט, אבן עזרא והרב מימון ושטחם הכולל הוא כ-2.3 דונם.

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
	32	אבן עזרא	הרצליה
	30	אבן עזרא	הרצליה

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6527	מוסדר	חלק	431	189

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 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
504-0273037	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 504-0273037. הוראות תכנית 504-0273037 תחולנה על תכנית זו.	7198	3162		03/02/2016
הר/ 1266	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית וכל יתר הוראות הר/1266 ממשיכות לחול על כל מקום שאינו כלול בתכנית.	2127			17/07/1975
הר/ 1635 א	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית וכל יתר הוראות הר/1635 א ממשיכות לחול על כל מקום שאינו כלול בתכנית.	5276	2050		29/02/2004
הר/ 1635 ה	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית וכל יתר הוראות הר/1635 ה ממשיכות לחול על כל מקום שאינו כלול בתכנית.	6748	3504		02/02/2014
הר/ 2000 א	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית וכל יתר הוראות הר/2000 א ממשיכות לחול על כל מקום שאינו כלול בתכנית.	5065	1978		09/04/2002
הר/ 2000 מ	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית וכל יתר הוראות הר/2000 מ ממשיכות לחול על כל מקום שאינו כלול בתכנית.	3807	168		25/10/1990
הר/ 253 א	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית וכל יתר הוראות הר/253 א ממשיכות לחול	852			08/06/1961



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		על כל מקום שאינו כלול בתכנית.				
הר/ 56	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית וכל יתר הוראות הר/56 ממשיכות לחול על כל מקום שאינו כלול בתכנית.	1495			23/05/1946
הר/ 688	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית וכל יתר הוראות הר/688 ממשיכות לחול על כל מקום שאינו כלול בתכנית.	1579			20/11/1969
הר/ מק/ 1635 / ב	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית וכל יתר הוראות הר/מק/1635/ב ממשיכות לחול על כל מקום שאינו כלול בתכנית.	5022			14/10/2001
הר/ מק/ 2000 / מב	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית וכל יתר הוראות הר/מק/2000/מב ממשיכות לחול על כל מקום שאינו כלול בתכנית.	5837	4253		05/08/2008
הר/ מק/ 2000 / מע	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית וכל יתר הוראות הר/מק/2000/מע ממשיכות לחול על כל מקום שאינו כלול בתכנית.	5037			04/12/2001
הר/ מק/ 2000 / נכ	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית וכל יתר הוראות הר/מק/2000/נכ ממשיכות לחול על כל מקום שאינו כלול בתכנית.	5093			09/07/2002
הר/ 451	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית וכל יתר הוראות הר/451 ממשיכות לחול על	0			26/11/1951



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		כל מקום שאינו כלול בתכנית.				
הר/ 474	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית וכל יתר הוראות הר/474 ממשיכות לחול על כל מקום שאינו כלול בתכנית.	0			28/02/1963

הערה לטבלה:

זכויות מתוקף הר/2213 ותמ"א 38 לא יחולו בתחום התכנית.



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		14: 56 14/12/2022	מאיר גיא	14/12/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		15: 00 14/12/2022	מאיר גיא	14/12/2022	1	1: 250	מנחה	ניקוז
לא		14: 58 14/12/2022	מאיר גיא	13/12/2022	1	1: 250	רקע	עיצוב פיתוח ובינוי
לא		15: 01 14/12/2022	יואל ינון	06/12/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		10: 06 04/01/2023	גדעון הרטמן	15/12/2022	27		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		09: 13 23/10/2022	ניצן מזרחי	23/10/2022	25		מנחה	ניהול מי נגר
לא		12: 50 13/02/2022	מאיר גיא	13/02/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא		09: 53 04/01/2023	מאיר גיא	14/12/2019	1		מחייב	טבלאות הקצאה

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 31

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			בנימין זיגדון יזמות נדל"ן ובניה בע"מ	הרצליה	הקונגרס הציוני	14	054-4249474	09-9544482	benny@licar.co.il



תכנון ומיתון
מונה הדפסה 31

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			בנימין זיגדון יזמות נדל"ן ובניה בע"מ	הרצליה	הקונגרס הציוני	14	054-4249474	09-9544482	benny@licar.co.il

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		מ. גיא אדריכלים בע"מ	הרצליה	בן גוריון	22	09-9575178		meirguy8@gmail.com
	סוקר עצים	גדעון הרטמן			רמת גן	(1)				gideon.hartman@gmail.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	יואל ינון		בר לב-ינון	חיפה	חסן שוקרי	4	04-8622777		office@barlev-yenon.com
הידרולוג	יועץ	ניצן מזרחי			רחובות	המנוף	3	08-9408922		nitzan_m@groupve.co.il



תכנון ומיתון
מונה הדפסה 31

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	אריק נתן שלסינגר	1234	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		office@dnts. co.il

(1) כתובת : ת.ד. 7553.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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**

תכנית התחדשות עירונית המציעה את הריסתם של 2 מבנים צמודי קרקע ומבנים ארעיים והקמת מתחם מגורים חדש הכולל עד 60 יחידות דיור ב-2 מבנים חדשים של 9.5 קומות ובכלל זה שטחי מסחר, שטחים ציבוריים בנויים ושטחים פתוחים נלווים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד הקרקע מ"מגורים א" ל"מגורים ג" ו"דרך מוצעת".
2. תוספת שטחים עבור שימוש למגורים עד ל-60 יח"ד.
3. הוספת שימושים ושטחים עבור מסחר.
4. הקצאת שטחים ציבוריים מבונים בקומת הקרקע.
5. קביעת איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
6. קביעת הוראות בינוי: עד 2 מבנים בגובה של עד 9.5 קומות.
7. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים.
8. קביעת הנחיות לפיתוח השטח.
9. קביעת זיקות הנאה לטובת הולכי רגל.

תכנון זמין
מונה הדפסה 31תכנון זמין
מונה הדפסה 31

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
דרך מוצעת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים ג'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	1
חזית מסחרית	דרך מוצעת	2
חזית מסחרית	מגורים ג'	1
מבנה להריסה	דרך מוצעת	2
מבנה להריסה	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	2,323	100
סה"כ	2,323	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	203.23	8.81
מגורים ג'	2,103.98	91.19
סה"כ	2,307.21	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים. ב. מסחר. ג. שטחי ציבור מבונים לשימושי חינוך, רווחה, תרבות, בריאות, דת וקהילה. בתת-הקרקע יותרו שימושי חניה, מתקנים טכניים, מחסנים, תשתיות ומערכות טכניות.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת עד שני מבנים בתא שטח זה. 2. מבני המגורים יכללו עד 9.5 קומות כולל קומת קרקע. 3. המרחק בין שני המבנים לא יפחת מ-8 מ'. 4. בנייה בקומת הגג תהיה בנסיגה של 2 מ' לכיוון רחובות אבן עזרא והרב מימון ועד 70% משטח הגג. 5. לא יופנו דירות גן וחצרות של דירות גן לכיוון חזיתות הרחובות. 6. גובה קומת המפלס הקובע לא יפחת מ-3.5 מ'. גובה קומה טיפוסית בבנייני המגורים לא יפחת מ-2.7 מ'. 7. המרפסות לא יחרגו מקווי הבניין הקדמיים המסומנים בתשריט. 8. 30% מסך יח"ד יהיו בשטח שלא יעלה על 63 מ"ר שטחים עיקריים. 9. מחסנים דירתיים יותרו בתת-קרקע בלבד בגודל של עד 6 מ"ר לכל יח"ד. 10. במקרה בו תאושר תכנית בשטח הגובל מצפון אשר תכלול שטח ציבורי מבונה, תותר חריגה מקו בנין צידי שמאלי (לכיוון צפון) עד קו בנין 0 על מנת לאפשר חיבור למבנה ציבורי. 11. יותר קירוי של החצר המשמשת את השטח הציבורי המבונה עד לגבול המגרש. 12. חדר טרפו, ככל שידרש, יהיה בתת-הקרקע בלבד. 13. חדרי האשפה עבור המסחר והשטחים הציבוריים יהיו נפרדים מאלו של המגורים.
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לשטח המבונה לצרכי ציבור תוצמד חצר בשטח של עד 360 מ"ר. 2. יתוכנן מילוי אדמה בגובה של 1 מ' מינימום עבור גינון ונטיעות, מלבד באזור המיועד לכניסה ויציאה מהחניון. 3. בחזיתות מגרשי המגורים הפונים לרחובות אבן עזרא והרב מימון תישמר רצועה ברוחב 1.5 מ' לצורך גינון ונטיעות עצים מלבד באזורי הכניסה למבני המגורים, המסחר, הכניסה למרתפי החניה ואזורים תפעוליים ככל שיידרשו.
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בשטח המסומן בתשריט כשטח לזיקת הנאה למעבר רגלי תירשם זיקת הנאה לציבור. 2. פירי אוורור למערכות הבניין יתוכננו באופן שלא יהיו נצפים למרחב הציבורי.



מגורים ג'	4.1
מרתפים 1. תותר בניית מרתף חניה בקו בנין 0 ככל וישמרו שטחי החלחול הנדרשים בהתאם לסעיף 6.4 - ניהול מי נגר. 2. יותרו מכפילי חניה או מתקני חניה. 3. גובה קומת מרתף לא יעלה על 4 מ'.	ד
דרך מוצעת	4.2
שימושים	4.2.1
בתחום הדרך יותר מעבר תשתיות ציבוריות, תאורה, נטיעת גינות, ריצוף, מתקני אופניים, שבילי אופניים, ספסלים וכיו"ב עבור הציבור.	
הוראות	4.2.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט
										שרות	עיקרי						שרות	עיקרי	
476						34		4217			1085	(1) 3132		32	1	מגורים	ג'		
364						26		3083			865	(1) 2218		30	1	מגורים	ג'		
								630			30	600			1	מסחר	ג'		
								315			15	300			1	מבנים ומוסדות ציבור	ג'		
840	0	(2)	4	4	9.5	60		12245	4000		1995	6250	2323			<סך הכל>	ג'		

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) בנוסף לשטח זה יותרו 50 מ"ר שטחים עיקריים עבור מועדון דיירים.

(2) לפי המסומן בתשריט המוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים בהליך הרישוי

1. טרם הליך הרישוי תאושר על ידי הוועדה המקומית תכנית עיצוב אדריכלי-נופי.
2. רישום הערת אזהרה להבטחת רישום של השטחים הציבוריים על שם עיריית הרצליה.

6.2 חניה

1. החניה תהיה תת-קרקעית בתחום המגרש ובהתאם לתקן התקף המינימלי לעת הבקשה להיתר.
2. פריקה וטעינה/חניה תפעולית למסחר תהיה מהרחוב.
3. תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה, ויקבע כתקן מינימלי.

6.3 עיצוב אדריכלי

תכנית עיצוב אדריכלי תכלול בין היתר: מפלסים ומאפייני פיתוח, נטיעות לרבות במרחב ציבורי, פיתוח מדרכות, הוראות בדבר אוורור מרתפים ומיקום פתחי אוורור.

6.4 ניהול מי נגר

1. תיוותר תכסית על-קרקעית ותת-קרקעית פנויה מכל בינוי לצורך החדרת מי נגר ונטיעות, בשטח כולל של לכל הפחות 15% משטח המגרש.
2. השטחים המחלחלים אפשר שיהיו מגוננים או חדירי מים (כגון: חלוקי נחל, חצץ וכו').
3. תכנית הפיתוח במסגרת היתר הבניה תציג אמצעים לעמידה ביעד נפח נגר יממתי מנוהל של לפחות 50% מנפח הנגר היממתי הנוצר בשטח התכנית בתקופת חזרה של 1:50 שנים.
4. לא יותרו פתרונות חלופיים לניהול נגר ולהחדרתו לקרקע.

6.5 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

מבנה המסומן בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה.

6.6 סטיה ניכרת

צירוף שטח המרפסות לשטח הדירה יהווה סטיה ניכרת לתכנית.

6.7 רישום שטחים ציבוריים

הבעלות בחלקים הציבוריים המבונים תועבר לידי הרשות המקומית לאחר (או עם) מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין, ותירשם במרשם ע"ש הרשות המקומית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית