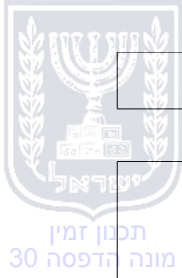


הוראות התכנית

תכנית מס' 504-0919241

הר/2273 א' פתרון דרך גישה לחלקה 505 בגוש 6666



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 :

21/03/2022

להפקיד את התכנית

08/06/2023

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

התכנית ממוקמת בהרצליה ב' בין רחוב זמנהוף וכביש מס' 2. מטרת תכנית זו הינה פתרון לדרך גישה לחלקה 505 אשר כיום אין אליה גישה מהרחוב אלא דרך חלקה סמוכה. התכנית המוצעת הינה תכנית איחוד וחלוקה בחלק מתחומה במטרה להאריך ולהרחיב שביל להולכי רגל ביעוד שביל, והפיכתו לדרך משולבת לטובת דרך גישה החוצה את חלקה 333 לשתי חלקות מגורים וחלקת דרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הר/2273 א' פתרון דרך גישה לחלקה 505 בגוש 6666

1.1 שם התכנית**שם התכנית ומספר התכנית**

504-0919241

מספר התכנית

4.564 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית**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**
איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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	182925
קואורדינאטה Y	676175

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת בין כביש חיפה במערב ורחוב זמנהוף במזרח

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הרצליה - חלק מתחום הרשות:

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

הרצליה ב'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6666	מוסדר	חלק	852-853	283, 333, 502, 505, 848

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/ 1565	10, 18 - 21, 24 - 25

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 30תכנון זמין
מונה הדפסה 30תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
הר/ 253 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 253 / א ממשיכות לחול.	852			08/06/1961
הר/ 432	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 432. הוראות תכנית הר/ 432 תחולנה על תכנית זו.	924	1250		20/04/1962
הר/ 1396	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 1396. הוראות תכנית הר/ 1396 תחולנה על תכנית זו.	2209			01/04/1976
הר/ 1565	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 1565 ממשיכות לחול.	2799			01/04/1982
הר/ 1635	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 1635 ממשיכות לחול. התכנית חלה בדרך של תוספת זכויות לרשום בטבלה בסעיף 5	2956			01/09/1983
הר/ 1635 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 1635 / א ממשיכות לחול. התכנית חלה בדרך של תוספת זכויות לרשום בטבלה בסעיף 5.	5276	2050		29/02/2004
הר/ מק/ 1635 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ מק/ 1635 / ב ממשיכות לחול. התכנית חלה בדרך של תוספת זכויות לרשום בטבלה בסעיף 5	5022			14/10/2001

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
הר/ 1875	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 1875. הוראות תכנית הר/ 1875 תחולנה על תכנית זו.	4265	924		04/12/1994
הר/ 1875 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 1875 / א. הוראות תכנית הר/ 1875 / א תחולנה על תכנית זו.	4511	2962		17/04/1997
הר/ 2000 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 2000 / א ממשיכות לחול.	5065	1978		09/04/2002
הר/ 2000 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 2000 / ב ממשיכות לחול.	4587	622		16/11/1997
הר/ 2000 / מ	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 2000 / מ ממשיכות לחול.	3807	168		25/10/1990



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				אילנה לרמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אילנה לרמן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	03/08/2022	אילנה לרמן	16: 01 06/11/2022	תשריט מצב מאושר	לא
אדריכלות	מנחה	1: 500	1	13/03/2023	אילנה לרמן	17: 45 13/03/2023	חתכים עקרוניים	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		12	27/12/2020	אהרון בוץ	15: 15 24/08/2021	טבלת הקצאה ואיזון כולל חוות דעת שמאי מקרקעין	לא
תנועה	מחייב חלקית	1: 500	1	20/02/2022	עדנה הוד	16: 25 05/04/2022	נספח תנועה מחייב לנושא הכניסה למקומות החניה במגרשים	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 500		10/08/2022	שמואל בדולח	12: 03 11/08/2022	תשריט נספח ניקוז	לא
ביוב וניקוז	מנחה	1: 500	8	29/03/2021	שמואל בדולח	15: 26 18/11/2021	נספח ניקוז- מלל	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב	1: 250	1	17/03/2022	דניאל שלמה	11: 58 06/04/2022	תשריט סקר עצים	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

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית הרצליה (1)		ועדה מקומית מרחבית הרצליה כפ"ש	הרצליה			03-9529845	03-9529872	EfratMor@herzliya.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב בן גוריון 7 הרצליה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית הרצליה		ועדה מקומית מרחבית הרצליה כפ"ש	הרצליה		(1)	09-9529845	09-9529872	EfratMor@herzliya.muni.il

(1) כתובת: בן גוריון 22 הרצליה.

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	אילנה לרמן	17218	אדריכלית	רמת השרון	המרי	4	03-5403502		islerman1@gmail.com
ביוב וניקוז	יועץ תשתיות	שמואל בדולח	06533	ח.ג.מ יועצים מתכננים 1980 בע"מ	נתניה		(1)	073-7903910	09-8649805	hgm@hgm-eng.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאות וניחול מקרקעין	שמאי	אהרון בוץ	373		תחום שיפוט מחוזי/ גלילי - מחוז תל אביב	(2)	22	03-7510022	03-6137755	boutz@netvision.net.il
מודדת מוסמכת	מודד	חנין בראמסי	1161	א.ב.אטלס הנדסה ומדידות בע"מ	טייבה	(3)		09-7990958	09-7990958	ab_atlas@013net.net
יועצת תנועה	יועץ תחבורה	עדנה הוד	35307		גבעתיים	תפוצות ישראל (4)	3	03-5739739	03-5739966	ednahod@zahav.net.il
אדריכל	אדריכל	אילנה לרמן	17218		רמת השרון	(5)	4	03-5403502	03-5403502	islerman1@gmail.com
אדריכל נוף	אגרונום	דניאל שלמה		עירית הרצליה	הרצליה	בן גוריון	22	09-9591539		dnlshlomo1@gmail.com

(1) כתובת: רחוב גיבורי ישראל 7, נתניה.

(2) כתובת: רחוב ראול וולנברג 22, תל אביב.

(3) כתובת: כתובת: ת.ד. 8235, טייבה, 40400.

(4) כתובת: רחוב תפוצות ישראל 3, גבעתיים.

(5) כתובת: המרי 4 רמת השרון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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

הסדרת דרך גישה לחלקה 505 בגוש 6666, הרצליה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד של שביל קיים ושטח ביעוד מגורים א 2 מוגבל ליצירת דרך גישה בייעוד דרך משולבת לחלקה 505 דרך חלקה 333 .
2. קביעת הוראות לבינוי.
3. קביעת זכויות בנייה וחלוקה למגרשים.
4. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה חדשה של הקרקע שלא בהסכמת בעלים בחלק מתחום התכנית
5. קביעת קווי בניין, לרבות קווי הבניין הגובלים בכביש מס' 2 אשר נקבעו בהתאם לתכנית ה/1875.
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	105 - 101
דרך משולבת	203 - 201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך משולבת	201
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	105 - 101
מבנה להריסה 2	מגורים א'	103, 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	203 - 201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	105 - 101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א' 2 מוגבל	4,439.08	96.86
שביל בהתאם להר/432	144.06	3.14
סה"כ	4,583.14	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	412.4	9
מגורים א'	4,171.02	91
סה"כ	4,583.42	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>כל השימושים המותרים על פי הר/253 א' מגורים א 2 מוגבל</p> <p>א. בתים חד משפחתיים.</p> <p>ב. בתי קוטג' למשפחה אחת.</p> <p>ג. בתי מגורים דו משפחתיים</p> <p>ד. משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו הבית</p> <p>ה. מלאכת בית המעסיקה את בני המשפחה הגרה באותו הבית בתנאי שלדעת הועדה המקומית המלאכה אינה גורמת לרעש, לכלוך, ריח רע או לכל הפרעה אחרת.</p>
4.1.2	הוראות
א	קווי בנין
	<p>א. קווי הבניין כמצוין בטבלה 5 בהוראות התכנית וכמסומן בתשריט. בכל מקום בו יש סתירה בין מסמכי התכנית, הוראות התכנית גוברות.</p> <p>ב. קו בניין תת קרקעי צדי למרתפים יהיה קו מגרש בהתאם לתמ"א 1 ובכפוף להשאר שטח חלחול כמפורט בסעיף 6.2.</p> <p>ג. קו בניין תת קרקעי לכיוון שטח ביעוד דרך או דרך משולבת, לא יפחת מ-2 מ'.</p> <p>ד. בתאי שטח 101 ו-103 לא תותר בניית מבנים מעל ומתחת לקרקע מעבר לקו בנין מערבי לכיוון כביש מס' 2.</p>
ב	זכויות בניה מאושרות
	<p>הוראות תכניות החלות על המקרקעין בעת בקשה להיתר בניה ימשיכו לחול לנושאי בניה על גגות, חללי גג, מבנה עזר, חניות, בריכות שחיה, חדר מכוונות לבריכת שחיה וזכויות בתת קרקע.</p>
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	כל השימושים המותרים בדרך ע"פ חוק.
4.2.2	הוראות
א	דרכים וחניות
	<p>1. כל תחום הדרך המשולבת תשאר ריקה מכל חפץ/ריהוט רחוב/עמודי תאורה וכד', וזאת על מנת לאפשר כניסת רכב חירום עד לתחום רחבת כיבוי האש הממוקמת בין מגרשים 101 ו-102.</p> <p>2. לא תותר חניה לאורך הדרך המשולבת.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	
															עיקרי	גודל מגרש מוחלט
2	10	0	3	1	2	9	1	375	188.02	588.77	101	מגורים א'	מגורים א'			
(1) 2	3	3	3	1	2	9	2	554	277	568.76	102	מגורים א'	מגורים א'			
10	8	4	4	1	2	9	2	640.68	320.34	1067.8	103	מגורים א'	מגורים א'			
5	4	4	4	1	2	9	2	729	364	950.66	104	מגורים א'	מגורים א'			
5	4	4	4	1	2	9	2	732.24	366	950.88	105	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6. הוראות נוספות

6.1 חניה	נספח התנועה מחייב בעניין מיקום הכניסות לחניה.
6.2 ניקוז	<p>א. בשטחי כל מגרש ישמרו לפחות 15% שטחים חדירי מים המאפשרים חלחול מים לקרקע. מי הנגר של כל מגרש יופנו לשטחים אלו במגמה לאפשר בתחומי המגרש קליטה השהייה וחלחול של מי נגר עילי בכמות גדולה ככל הניתן. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקי אבן וכד'). ניהול הנגר בתחום כל מגרש יהיה בהתאם להוראות תמ"א 1.</p> <p>ב. בשטח התכנית ינוהל לפחות 50% מנפח הנגר היממתי בהסתברות סופה של 1:50 שנה ע"י שימוש באמצעים להשהייה וויסות נגר</p> <p>ג. שיפועי המגרשים ומפלסי 0.00 יתוכננו כך שסופה בודדת בתקופת חזרה של 1:100 שנים תזרום לכל היותר בכבישים, בדרכים ובשטחים הפתוחים ולא תציף את בתי המגורים.</p> <p>ה. במידה ויבנו בריכות שחיה, ריקון ייעשה אל מערכת הביוב ולא אל מערכת הניקוז.</p>
6.3 איחוד וחלוקה	<p>1. שטח לאיחוד וחלוקה חל בחלק מתחום התוכנית כמסומן בתשריט בקו מקווקו אפור כחול.</p> <p>2. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרג ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת כנספח לתכנית.</p> <p>3. כל השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור יופרשו או יופקעו, וירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, ללא תמורה בהתאם לדין.</p>
6.4 אקוסטיקה	הקיר האקוסטי בגבול חלקה 505 הינו בכפוף לתכנית הר/1875 א' ובאחריות נתיבי ישראל- החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ.
6.5 תנאים למתן היתרי בניה	<p>1. אישור מחלקת הניקוז בעיריית הרצליה.</p> <p>2. אישור מחלקת התנועה והחניה בעיריית הרצליה.</p> <p>3. בתא שטח 105 תנאי להיתר בניה - חיבור הניקוז לקו ניקוז עירוני קיים.</p> <p>4. בתא שטח 103 תנאי למתן היתר בניה - עמידה בקו בניין מערבי -10מ'. מבנים החורגים מקו בניין זה יהרסו.</p>
6.6 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	<p>1. לא תותר בניית גדרות בתחום רחבת כיבוי האש.</p> <p>2. הגדרות בתאי שטח 101 ו-102 הפונים לחזית הדרך המשולבת ולרחבת כיבוי האש יבנו מחומרים קלים או נטועים.</p>

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית בתוך 5 שנים מאישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30