

מרחב תכנון מקומי, הרצליה

מחוז תל-אביב

תכנית מפורטת מס' הר/מק 1839 א'

1	שם התכנית:	תכנית זו תקרא תכנית הר/מק/1839 א'. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים.
2	תחולת התכנית:	תכנית זו תחול בגבולות השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף.
3	מסמכי התכנית:	א) התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן תקנות התכנית) ב) גליון אחד של תשריט הכולל מצב קיים ומוצע בקנה-מידה: 1:500 (להלן: נספח מס' 1). ג) גליון אחד של נספח בינוי ערוך בקנה-מידה: 1:250 (להלן נספח מס' 2).
4	מקום התכנית:	מחוז תל-אביב עיר - הרצליה מקום - רח' המסילה גוש 6522 חלקות: 3 - 4
5	שטח התכנית:	15.343 מ"ר
6	יזום ומגיש התכנית:	1) מרגלית חי - טל: 9909288-04 2) כהן מרלון - טל: 6820834-03, פקס 6822658-03 3) חי ששון שגב עצמון, ד"ר משגב 20138 טל: 9909288-04 4) טרפל אליאונורה, הזוהר 41, תל-אביב טל: 5460948-03, טל: 6425851-03
7	בעלי הקרקע:	שונים.
8	עורך התכנית:	י. וינבך - אדריכלים, רח' מנדלי 2, הרצליה טלפון: 9583542-09, פקס: 9507038-09

9 מטרות התכנית: א. קביעת הוראות איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, מבלי להגדיל את שטחי המגורים בהתאם לסעיף 62 א' (א) 1 לחוק.

ב. קביעת הוראות בינוי וקווי בנין באזור מגורים, בלי להגדיל את שטחי הבניה המותרים, בהתאם לסעיף 62 א' (א) (4) (5) לחוק.

ג. שינוי בחלוקת שטחי בניה המותרים למגורים, בהתאם לסעיף 62 א' (א) (6) לחוק.

ד. שינוי הוראות בדבר גודל מגרש מינימלי, בהתאם לסעיף 62 א' (א) (7) לחוק.

10 הוראות התכנית:

10.1 איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים המגרשים המסומנים בתשריט המקווקו יאוחדו ויחולקו מחדש בהסכמת הבעלים, ויירשמו בהתאם ללוח הקצאות כלהלן:

מצב מוצע				מצב קיים			חלקה בגוש 6522
חלק יחסי	יירשם על שם	שטח מגרש (במ"ר)	מס' מגרש חדש	החלק ברישום	בעלים רשום	שטח רשום (במ"ר)	
	טרפל אליאונורה	2,331	1,205	בשלמות	טרפל אליאונורה	8,255	3
	טרפל אליאונורה	2,622	1,206	בשלמות			
1/2	חי מרגלית	4,942	1,204	1/2	חי מרגלית	8,237	4
1/5	כהן מרלון		*(כולל שטח	1/5	כהן מרלון		
3/10	חי ששון		שפ"פ)	3/10	חי ששון		
בשלמות	עירית הרצליה	4,851	1,301				
			** (כולל שטח שפ"פ)				

* שטח שפ"פ = 97 מ"ר ** שטח שפ"פ = 976 מ"ר

10.2 א. טבלת זכויות בניה

מצב קיים על-פי הר 1839/

שטחי שירות במ"ר		שטח עיקרי (מ"ר)		מס' יח"ד מרבי	שטח המגרש (מ"ר)	מס' מגרש	חלק מחלקה
תת-קרקעי	על-קרקעי	בחלל גג הרעפים	ב-2 קומות מעל ±0.0				
699.30	349.65	244.76	1,398.60	7	2.331	205	3
786.60	393.30	275.31	1,573.20	8	2.622	206	3
1,482.60	741.30	518.91	2,965.20	15	4.942	204	3-4
1,455.15	727.58	509.30	2,910.30	14	4.851	301	3-4
4,423.65	2,211.83	1548.28	8,847.30	44	14.746	סה"כ	

מצב מוצע

שטחי שירות במ"ר		שטח עיקרי (מ"ר)		מס' יח"ד מרבי	שטח המגרש (מ"ר)	מס' מגרש	חלק מחלקה
תת-קרקעי	על-קרקעי	בחלל גג הרעפים	ב-2 קומות מעל ±0.0				
699.30	349.65	244.76	1,398.60	7	2.331	1205	3
786.60	393.30	275.31	1,573.20	8	2.622	1206	3
1,482.60	741.30	518.91	2,965.20	15	4.942	1204	3-4
1,455.15	727.58	509.30	2,910.30	14	4.851	1301	3-4
4,423.65	2,211.83	1548.28	8,847.30	44	14.746	סה"כ	

10.3 הערות לטבלת זכויות בניה

בטבלה מבוטאות הזכויות המירביות (ביח"ד/בשטחי בניה) במידה ומסיבה כל שהיא, לא ניתן יהיה לנצל חלק מן הזכויות הנ"ל, ייקבעו זכויות הבניה במגרש בהתאם לגורם המגביל.

10.4 מעמד מסמכי התכנית

- א. נספח הבינוי הינו מנחה בלבד. במידה והוועדה המקומית השתכנעה שלא ניתן לממש את זכויות הבניה מטיפוסי הבינוי המוצעים, תותר הקמתם של טיפוסי בינוי שונים במסגרת הגובה המירבי המותר.
- ב. קווי הבניין המרביים והפנימיים בתוך המגרש ייקבעו בהתאם לתשריט או בהתאם לתוכנית בינוי שתוגש על כל המגרש ובתנאי שהמרחק המינימלי בין חזיתות הפונות זו לזו של יחידות שונות במקום בו אינן צמודות בקיר משותף יהיה 6 מטר לקירות בהם פתחים, ו-3 מטר לקירות אטומים.

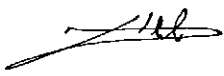
10.5 תנאים להוצאת היתר בניה

- א. השלמת רישום הבעלויות בהתאם ללוח ההקצאות שבסעיף 10.1 לעיל, או הבטחת ביצוע הרישום בלשכת רישום המקרקעין להנחת דעתה של העירייה יהווה תנאי להוצאת היתר בניה בתחום תכנית זו.
- ב. בתחום תכנית זו יחולו כל הוראות להוצאת היתרי בניה כפי שנקבעו בתכנית הר / 1839 לרבות אישור תכנית בינוי/העמדה על מגרש שלם. תכנית בינוי זו תחתם על-ידי כל בעלי הזכויות במגרש.
- ג. בהתאם לתכנית הבינוי הנ"ל, תותר חלוקת המגרש ובלבד שהוועדה המקומית השתכנעה כי החלוקה המוצעת אינה מונעת נגישות לכל מגרש והספקת פתרונות תשתית ראויים.
- ד. היתר בנייה להקמת 2 יח"ד בקיר משותף (דו-משפחתי) יוצא בשלמות לשתי יחידות הדיור.
- ה. היתר בנייה להקמת מבנה טורי ובו רצף של יותר משתי יח"ד, ניתן יהיה לביצוע ובתנאי שחזית הקיר המשותף הנותרת חשופה, תבוצע בחומרי גמר ועיצוב התואמים את שאר חזיתות המבנה.

על תכנית זו תחולנה הוראות הר / 1839 . במידה ויש ניגוד בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית הראשית, תכרענה הוראות תכנית זו.


11. מועד משוער לביצוע התכנית
ביצוע התוכנית תוך 5 שנים מאישורה.

חתימות:

חלקה	בעלים רשום	החלק ברישום	תאריך	חתימה
3	טרפל אליאונורה	בשלמות		ל.א.כ
4	חי מרגלית	1/2		ק"מ
	כהן מרלון	1/5		י.כ.א.מ.ל. /
	חי ששון	3/10		

הועדה המקומית לתכנון ובניה
בירושלם

חוק התכנון והבניה תשל"ה-1965
אזור תכנית מס י.א.כ.ר / 1839
התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (א)
לחוק החל ע"פ 22.4.04
מזכיר הועדה המקומית
יו"ר הועדה המקומית


י. וינברג אדריכלים
רח' מנדלי 2 הרצליה פתוח
טל. 09-9507038 09-9583542
• עורך התכנית