

**מחוז תל אביב**  
**מרחב תכנון מקומי הרצליה**

**תכנית מפורטת מס' הר/1975**  
**הרחבות דיור בשיכון דרום**

- שינוי לתכנית מתאר הר/253/א'**
- תכנית מתאר מפורטת מס' הר / 1656**
- תרש"צ 3/29/17**
- תכנית מס' הר/1270**
- ותכנית מפורטת הר / 656**

**1. שם התכנית:**

תכנית זו תקרא תכנית הר / 1975 שינוי לתכנית מתאר מקומית הר/253 א' לתכנית מתאר מפורטת מס' הר/1656 תרש"צ 3/29/17, לתכנית מס' הר/1270, לתכנית מפורטת הר/656. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן "התכנית").

**2. מסמכי התכנית:**

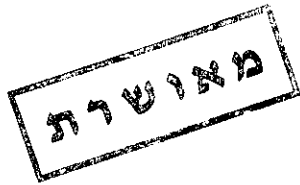
התכנית תכלול את המסמכים הבאים:

- א. תקנון ובו 7 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון").
- ב. תשריט בקנ"מ 1:500 הכולל מצב קיים ומצב מוצע (להלן: "התשריט").
- ג. נספח בינוי בקנ"מ 1:200 (להלן: "נספח הבינוי").

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

**3. גבולות התכנית:**

גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.



- 2 -

4. מקום התכנית:

גוש - 6546

חלקה - 535-528, 487-468

חלקי חלקות - 498,629,312,46

ותחום בין הרחובות בן גוריון, רבי עקיבא, הגאון מוילנה וחתם סופר.

5. שטח התכנית - 29.125 דונם.

6. בעל הקרקע - מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.

7. היוזם - הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה.

8. המתכננים: אביבה דוידוביץ, דני רבס אדר' ובונה ערים.

טלפון: 03-6838111 פקס: 03-6810151

9. מטרת התכנית:

- א. שינוי יעוד מאזור מגורים א' למגורים מיוחד, לאזור מסחרי, לשצ"פ ולשבילים להולכי רגל.
- ב. שינוי יעוד ממגורים ג' למגורים מיוחד.
- ג. שינוי יעוד ממגורים 3-4 קומות למגורים מיוחד.
- ד. שינוי יעוד משצ"פ לשב"צ ודרך.
- ה. שינוי יעוד ממגורים ד' לדרך.
- ו. קביעת הוראות בניה והרחבת דירות בשיכון דרום:

1. הרחבת יחידות הדיור הקיימות עד שטח מירבי של 120 מ"ר (שטח עיקרי).

2. קביעת קווי בניין מירביים להרחבה עפ"י המסומן בתשריט ונספח הבינוי.

ז. קביעת אזור לחניה ציבורית בתחום השצ"פ.

ח. קביעת אזור לחניה פרטית בתחום המגרשים.

מאוסרת

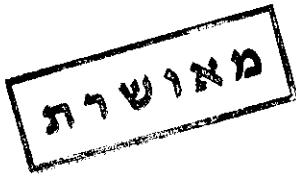
מספר קומות מירבי מעל המפלס ±0.00	מס' יח"ד	אחוזי בניה		גודל מגרש בדונמים	ייעוד קרקע והשימוש	מס' מגרש
		שטחי שרות במ"ר	שטח בניה עיקרי במ"ר			
---	---	---	---	1.640	דרך קיימת	46 חלק
---	---	---	---	1.630	דרך קיימת	312 חלק
3 +ק.חלקית על הגג	18	**	מגרש להשלמה	1.188	מגורים מיוחד	468
3 +ק.חלקית על הגג	18	**	*	1.218	מגורים מיוחד	469
3 +ק.חלקית על הגג	12	**	*	0.604	מגורים מיוחד	472
3 +ק.חלקית על הגג	12	**	*	0.808	מגורים מיוחד	473
3 +ק.חלקית על הגג	12	**	*	0.843	מגורים מיוחד	475
3 +ק.חלקית על הגג	---	**	לפי ת.מתאר	0.555	מגורים מיוחד	476
לפי תכנית מתאר הר 253/א'	---	---	הר/253 א'	0.353	אזור מסחרי	478
3 +ק.חלקית על הגג	---	**	*	1.596	מגורים מיוחד	481
---	---	---	---	0.068	דרך קיימת	482
---	---	---	---	0.311	דרך קיימת	483
---	12	---	---	0.060	דרך קיימת	484
2 +ק.חלקית על הגג	12	**	*	0.938	מגורים מיוחד	485
2 +ק.חלקית על הגג	12	**	*	1.051	מגורים מיוחד	486
2 +ק.חלקית על הגג	12	**	*	1.073	מגורים מיוחד	487
3 +ק.חלקית על הגג	12	**	*	1.141	מגורים מיוחד	528
---	12	---	---	0.447	דרך קיימת	629 חלק
3 +ק.חלקית על הגג	12	**	*	1.227	מגורים מיוחד	1001
3 +ק.חלקית על הגג	12	**	*	1.238	מגורים מיוחד	1002
3 +ק.חלקית על הגג	---	**	*	0.850	מגורים מיוחד	1003

מאשרת

מספר קומות מירבי מעל המפלס ±0.00	מס' יח"ד	אחוזי בניה		גודל מגרש בדונמים	ייעוד קרקע והשימוש	מס' מגרש
		שטחי שרות במ"ר	שטח בניה עיקרי במ"ר			
3+ ק.חלקית על הגג		**	*	0.817	מגורים מיוחד	1004
---		---	מגרש להשלמה	0.042	מגורים מיוחד	א1004
3+ ק.חלקית על הגג		**	*	0.924	מגורים מיוחד	1005
---		---	מגרש להשלמה	0.037	מגורים מיוחד	א1005
3+ ק.חלקית על הגג	18	**	*	1.021	מגורים מיוחד	1009
3+ ק.חלקית על הגג	18	**	*	1.408	מגורים מיוחד	1010
3+ ק.חלקית על הגג	18	**	*	1.401	מגורים מיוחד	1011
3+ ק.חלקית על הגג	12	**	*	0.506	שביל הולכי רגל	1012
---	---	---	לא תותר כל בניה	0.927	שביל הולכי רגל	2001
---	---	---	לא תותר כל בניה	0.235	שביל הולכי רגל	2002
---	---	---	לא תותר כל בניה	0.409	שטח ציבורי פתוח	3001
---	---	---	שטח בניה תת	1.132	חניה ציבורית	4001
לפי תכנית מתאר הר/252 א'		---	קרקעי למקלט 250 מר			
לפי תכנית מתאר הר/253 א'		---	לפי ת' מתאר הר/253 א'	0.714	אזור למבנה ציבור	5001
לפי תכנית מתאר הר / 253 א		---	לפי ת' מתאר הר/253 א'	0.207	אזור למבנה ציבור	5002
---		---	לא תותר כל בניה	188	דרך	6001
	276					סה"כ

\* שטח עיקרי לדירה לאחר ההרחבה לא יעלה על 120 מ"ר ליח"ד.

\*\* שטחי שירות לדירה עד 15 מ"ר לכל לובי כניסה (שטח זה הוא בנוסף לשטחי השרות הקיימים) וממ"ד לכל יח"ד.



11. תכליות ושימושים :

א. מגורים מיוחד : מגורים בלבד.

א.1. חנייה פרטית בתחום מגורים : חנייה פרטית לדיירי המגרשים.

ב. אזור מסחרי : מסחר ומשרדים.

ג. שטח לבנייני ציבור : מוסדות דת, חינוך ורווחה.

ד. שטח ציבורי פתוח : אסורה כל בנייה.

ד.1. חנייה ציבורית בתחום השצ"פ : (מסומן בתשריט בצבע ירוק עם משבצות אדומות) :

- א. תותר בניית מקלט ציבורי מתחת לכל שטח החנייה הציבורית.
- ב. מעל פני הקרקע לא תותר כל בנייה פרט ליציאת חירום מהמקלט.

ה. שבילים להולכי רגל : אסורה כל בנייה.

12. קווי בניין :

א. קווי הבניין לקומות הקיימות יהיו על פי המסומן בתשריט.

ב. קווי הבניין לתוספת הקומות החלקיות על הגג יהיו על פי חתכי נספח הבינוי.

13. הוראות עיצוב :

א. אופן ההרחבה יהיה באגפים שלמים, אולם הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הרחבה שלא באגפים שלמים בתנאי שלא תיפגם החזות האדריכלית של הבניינים עפ"י חוות דעתו של מהנדס הוועדה המקומית ותוך בדיקת הצורך והאפשרות לחיזוק יתר הבניין.

ב. הרחבת דירות בקומה עליונה תותר, הן במפלס הרצפה של הדירות הקיימות (להלן : "הרחבת הקומה העליונה") והן בתוספת קומה (להלן : "בנייה על הגג").

ג. כל הגגות לתוספת הקומות החלקיות יהיו גגות רעפים, שיפוע גגות הרעפים לא יעלה על 50%.

ד. ישמרו פתרונות שיאפשרו מרפסות גג.

ה. לא תותר פתיחת חלון מול חלון בקירות מקבילים, אלא באישור מהנדס הועדה המקומית.

- ו. גידור המגרשים, במידה ויוחלט על גידור מגרשים, יהיו מחומרים עמידים לכל תנאי מזג האוויר ואסטטיים למראה, באישור מהנדס הועדה המקומית.
- ז. ישמר פתרון למיקום ולגישה לדודי שמש, קולטנים ומתקנים משותפים הנמצאים או עתידים להימצא על הגג (לרבות שמירת שטח לחדר מכונות של מעלית) וזאת באישור מהנדס הועדה המקומית.

**14. מעמד נספח הבינוי:**

נספח הבינוי מנחה. תחום ההרחבה המירבי ייקבע ע"י קווי הבניין המסומנים בתשריט.

**15. הריסה:**

במגרש 478 לא תותר כל בניה לפני הריסת הבניה כמסומן בתשריט.

**16. תנאי למתן היתר בניה:**

- א. האגפים החדשים יבנו לפי התקנים החדשים, תוך בדיקת האפשרות לחיזוק יתר הבניין.
- ב. כל בקשה להיתר בנייה יכלול פתרונות לפיתוח המגרש כולל פיתוח החצרות, שבילים, גדרות ופתרונות למיקום בלוני הגז והאשפה עפ"י דרישות הועדה המקומית. יושם דגש מיוחד לפיתוח גנני בחזית המגרש במשולב בכניסות בגדרות ובחזית הבניין. כמו כן יכללו היתרי הבנייה נטיעת עץ אחד לכל יחידת דיור שתורחב, כחלק מעבודות הפיתוח בתחומי במגרש או במיקום כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.  
גמר עבודת הפיתוח הסביבתי האמורים לעיל יהווה תנאי להוצאת תעודת גמר.
- ג. לעת הכנת הבקשה להיתר יקבע מהנדס העיר הוראות בינוי ועיצוב נוספות לגבי הבניין נשוא הבקשה, לרבות: חומרי גמר, מיקום השטחים המשותפים, מיקום הנסיגות, עיצוב מעקות, מראה אחיד של התוספות על הגג וכדומה.

**מאושרת**

**17. הפקעות:**

כל השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים פתוחים, שטחים למבני ציבור, חניה ציבורית ושבילים  
ההולכי רגל יופקעו וירשמו על שם עיריית הרצליה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה  
1965.

**18. היטל השבחה:** הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

**19. יחס לתכניות תקפות:**

על תכנית זו יחולו הוראות התכניות התקפות למעט השינויים הנובעים מתוכנית זו. במקרה של  
סתירה בין הוראות תכנית זו לתכנית אחרת החלה על השטח תגברנה הוראות תכנית זו.  
על תכנית זו לא תחולנה הוראות תכנית הר/ 1635 על תיקוניה.

**19. זמן:** תכנית זו תבוצע כ- 15 שנה מיום אישורה.

**חתימות:**

**בעל הקרקע:**

**היזם:**

**המתכננים:**

**ועדה מקומית:**

**ועדה מחוזית:**

הועדה המקומית לבניה ותכנון-מרחב הרצליה	תכנית בנין ערים מס
העדה ל- 1985	104
התכנית הומלצה ע"י ו.בוע. המקומית	104
ישיבת משנה/מליאה מס	104
התכנית תוקנה בהתאם להחלטת הועדה	104
המחוננת ע"י ישיבתה מס	104
מזכ"ל	104
הועדה המקומית לבניה ותכנון מרחב הרצליה	104

משרד הפנים מחוז תל אביב  
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965  
אישור תכנית מס' 100 / 1975  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 2.7.02 לאשר את התכנית.  
שמואל יסקר  
יו"ר הועדה המחוזית

10  
26.12.02