

תכנית מפורטת מתאר הר/1923
"הרחבות דיור לשכונת יד התשעה"

הר/253 א'	שינוי לתכנית מתאר
3/29/1	שינוי לתכנית שיכון ציבורי מס'
3/29/12	שינוי לתכנית שיכון ציבורי מס'
3/29/02/01	שינוי לתכנית ממלכתית מס'
2/29/21	שינוי לתכנית שיכון ציבורי מס'
3/29/13	שינוי לתכנית שיכון ציבורי מס'
3/29/28	שינוי לתכנית שיכון ציבורי מס'
3/29/34	שינוי לתכנית שיכון ציבורי מס'
1314	שינוי לתכנית הר/

1. מחוז תל אביב

2. נפה תל אביב

3. המקום הרצליה

4. שם התכנית

תכנית זו תיקרא תכנית מתאר "הר/1923 הרחבות דיור לשכונת יד התשעה", שינוי לתכנית מתאר הר/253 א' על תיקוניה ולתכניות: תרש"צ 3/29/1, תרש"צ 3/29/12, תרש"צ 2/29/21, תרש"צ 3/29/13, תרש"צ 3/29/28, תרש"צ 3/29/34, תכנית ממלכתית 3/29/02/01 ותכנית הר/1314.

5. מסמכי התכנית א. תקנון ובו 5 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון).

ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 (להלן התשריט).

ג. נספח פיתוח רעיוני (להלן נספח הפיתוח הרעיוני).

כל מסמכי התכנית הם חלק בלתי נפרד ממנה.

התכנית תחול על שטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט והכולל את:

גוש : 6577

חלקות : 133-107, 105-68, 66-60, 52-44, 42-37

178, 175-171, 169-153, 150, 140, 136

231-228, 226-222, 220, 219, 217-206, 204, 197, 194, 187-181, 179

250, 239-233, 247-241

חלקי חלקות: 190, 138, 137

6. תחולת התכנית

7. שטח התכנית 234.781 דונם.

8. בעל הקרקע מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.

9. היוזם הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה

10. המתכננים ד.רבס א.ד. אדריכלים בע"מ, רח' רבי חנינא 26, ת"א-יפו טלפון 03-6838111

11. מטרת התכנית א. קביעת הוראות בניה להרחבות דיור ולהטבת תנאי הדיור בדירות הכלולות בתחום התכנית.

ב. שיפור חזות המגרש והבניין כחלק מחידוש פני השכונה.

ג. קביעת הוראות לאיחוד מגרשים.

12. אזור מגורים באזורי המגורים שבתחום התכנית תותרנה הרחבות דיור בכפוף לתנאים הבאים:

א. שטח דירה לאחר ההרחבה לא יעלה על 120 מ"ר בשטחים עיקרים.

ב. לא תותר תוספת יחידות דיור.

ג. קווי הבניין והתחום המותר לבניה יהיו בכפוף לתשריט (מסומנים בקו שחור עבה מרוסק). המידות המצויינות בתשריט מתייחסות למרחק המירבי מהבניין המקורי.

תותר בניית מעליות בהקלה מקווי הבניין בכפוף לאמור בחוק לעניין הקלות. תותר חריגה בקווי הבניין עד לגבולות המגרש רק במקרים בהם קיימת בנייה שנבנתה בהתאם להיתר בניה טרם הפקדת תכנית זו. בכל מקרה לא תותר הרחבה מעבר לגבול המגרש.

ד. אופן ההרחבה יהיה באגפים שלמים, אולם הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הרחבה שלא באגפים שלמים, בתנאי שהבניה תהיה ברצף מלמטה למעלה ושלא תיפגם החזות האדריכלית של הבניינים עפ"י חוות דעתו של מהנדס העיר.

- ה. ניתן יהיה להרחיב דירות באגפים ללא הרחבת הקומה העליונה.
- ו. האגפים החדשים יבנו לפי כל התקנים החדשים תוך בדיקת האפשרות לחיזוק יתר הבניין.
- ז. הנראות להרחבת דיור בקומה העליונה:
- למרות האמור בסעיף א' לעיל, השטח המירבי לדירה הנמצאת בקומה עליונה של בנין (להלן "דירה עליונה") לא יעלה על 180 מ"ר בשטחים עיקריים לפי שיקול דעת מהנדס העיר ובכפוף לתנאים המפורטים להלן:
1. הרחבת דירה עליונה תותר הן במפלס הרצפה של הדירה הקיימת (להלן "הרחבת הקומה העליונה") והן בתוספת קומה (להלן "בניה על הגג").
 2. ניצול השטח המירבי לבניה לפי סעיף זה (180 מ"ר) יותר רק במקרה של הרחבת הקומה העליונה ובניה על הגג גם יחד. במקרה של הרחבה באתת מן האפשרויות הנ"ל בלבד – שטח הדירה המירבי לאחר ההרחבה – לא יעלה על 120 מ"ר.
 3. על הרחבת הקומה העליונה יחולו כל ההוראות החלות על ההרחבות הקיימות בקומות האחרות.
 4. על הבניה על הגג יחולו ההוראות הבאות:
 - (א) ישמר פתרון למיקום ולגישה לדודי שמש, קולטים ומתקנים משותפים הנמצאים או עתידים להימצא על הגג (לרבות שמירת שטח לחדר מכונות של מעלית).
 - (ב) הבניה תהיה בנסיגה של 1.5 מטר לפחות מחזית הבניין לפחות ב- 70% מאורך החזיתות.
 - (ג) ישמרו פתרונות שיאפשרו מרפסות גג.
 - (ד) לעת הכנת הבקשה להיתר יקבע מהנדס העיר הוראות בינוי ועיצוב נוספות לגבי הבניין נשוא הבקשה, לרבות: חומרי גמר, מיקום השטחים המשותפים, מיקום הנוסיונות, עיצוב מעקות, מראה אחיד של התוספות על הגג וכדומה.
- ח. השטחים האמורים לעיל בסעיף 11 א-ז מתייחסים לשטחים העיקריים בלבד ובנוסף לשטחים האמורים תותר הרחבת שטחי השרות לצורך הגדלת שטחי חדרי המדרגות ולובי כניסה, בניית מעליות, ולצורך התאמת השטחים המוגנים והמקלטים לדרישות הג"א. סך כל שטחי השרות לא כולל קומת עמודים מפולשת לא יעלו על 20% משטח העיקרי המותר לבניה במגרש.
- ט. תוספות הבניה הפונות לכיוון דרך 531 יכללו פתרונות אקוסטיים דירתים כפי שיקבעו ע"י מהנדס העיר בעת מתן היתר הבניה (לבניה החדשה בלבד).

- י. תותר הצמדת חלקים מהחצרות המשותפים לדיירי קומת הקרקע בתנאי הסכמת כל דיירי האגף.
- יא. במתחמים א, ב, ג – (מסומן בתשריט במסגרת שחורה) הרחבת הדירות תותר לאחר הכנת תכניות לבינוי ועיצוב לכל אחד מהמתחמים שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית. הרחבת הדירות תותר עד גבולות המתחם אולם תחומי הבניה המותרים יקבעו סופית בכפוף לתכנית הבינוי אשר תוכן. כל יתר הוראות הבניה יהיו בכפוף לסעיף 11 א-י.
- תכנית הבינוי תוכן בקנ"מ שלא יפחת מ- 1:250 על רקע מיפוי מעודכן של המתחם בשלמותו וכן השטחים הציבוריים הסובבים אותו.

13. שטח לאיחוד

חלקות 113-116 יאוחדו למגרש בניה אחד.

14. הריסת בניינים

- א. כל בניין או חלק ממנו הבנוי מחוץ לגבולות המגרש יהרס, כתנאי להוצאת היתר בניה באותו מגרש.
- ב. כל המבנים החורגים מהתחום המותר לבניה (קו שחור עבה מרוסק), בכפוף לסעיף מספר 12 ג' ומסומנים בתשריט להריסה יהרסו.

15. תנאי למתן היתר בניה

- א. כל בקשה להיתר בניה תכלול פתרונות לפיתוח המגרש כולל פיתוח החצרות, שבילים, גדרות, פתרונות למיקום בלוני גז ואשפה עפ"י דרישות הועדה המקומית. יושם דגש מיוחד לפיתוח גנני בחזית המגרש המשולב בכניסות, בגדרות ובחזית הבניין. היתרי הבניה יכללו נטיעת עץ אחד לפחות לכל יח"ד שתורחב, כחלק מעבודות הפיתוח בתחומי המגרש או במיקום כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר. גמר עבודות הפיתוח הסביבתי כאמור לעיל יהיה תנאי להוצאת תעודת גמר.
- ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש כתנאי להוצאת היתר הבניה לתוספות הבניה, שיפוך המבנה או חלקים ממנו.
- גמר השיפוך בכפוף להיתר הבנייה יהווה תנאי להוצאת תעודת גמר.
- ג. על חלקות 113-116 היתרי הבניה יותנו באישור תשריט לאיחוד וחלוקה.

16. יחס לתכניות תקפות

על שטח התכנית יחולו הוראות תכנית המתאר הר/253 א' והוראות התכניות החלות על השטח אשר אינן עומדות בסתירה להוראות תכנית זו.

במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות תכנית אחרת תקבענה הוראות תכנית זו. על תכנית זו לא תחולנה הוראות תכניות הר/1635 והר/1635 א'.

17. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.

18. זמן ביצוע תכנית זו תבוצע כ- 15 שנה מיום אישורה.

חתימות:

בעל הקרקע:

המתכננים:

ועדה מקומית:

ועדה מחוזית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה
מרחב הרצליה
חוק התכנון והבניה תשס"ה-1965
אשור תכנית מסי 103
התכנית מאשרת מכה סעיף 103 א'
לחק החל מיום 11.02.02
.....
.....
מזכיר הועדה המקומית
יו"ר הועדה המקומית

ד. רבט - א.ד.
אדריכלים מע"מ

אדרי דיוד סוקט
מהנדס העיר הרצליה

משרד הפנים מחוז תל אביב
חוק התכנון וחבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' התן 1928
התכנית מאושרת מכה
סעיף 198 (ג) לחוק
שמואל לסקר
יו"ר הועדה המחוזית

40
8-8-82