

**מחוז תל-אביב**  
**מרחב תכנון מקומי הרצליה**  
**תוכנית מפורטת מס' הר/ 1721/ ג'**  
**שינוי לתוכנית מס' הר/ 1721**  
**שינוי לתוכנית מס' הר/מק/ 1721/ א'**

1. **שם התוכנית:**  
 תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' הר/ 1721 / ג'  
 שינוי לתוכנית מתאר מס' הר/ 1721 ותכנית מס' הר/ מק/ 1721 א'.
2. **תכולת התוכנית:**  
 תוכנית זו תחול בגבולות השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה (להלן ה"תשריט").
3. **מסמכי התוכנית:**

3 דפי הוראות בכתב.	תקנון:
גיליון אחד ערוך בקני"מ 1: 500	תשריט:
גיליון אחד ערוך בקני"מ 1: 250	נספח בינוי:
גיליון אחד ערוך בקני"מ 1: 250	נספח תחבורה:

כל אחד מנספחי התוכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
4. **מקום התוכנית:**

הרצליה	עיר:
זבולון	רחוב:
6517	גוש:
19	חלקה:
5. **שטח התוכנית:**  
 3,066 מ"ר.
6. **מגיש התוכנית:**  
 צבי ואיה דינשטיין (טלפקס : 03-6965302)
7. **בעלי הקרקע:**  
 צבי ואיה דינשטיין (טלפקס : 03-6965302).
8. **עורך התוכנית:**  
 רם כרמי אדריכלים. (טלפון : 03-6913646 פקס : 03-6913508)
9. **מטרת התוכנית:**
  - 9.1 תוספת של 1,465.88 מ"ר לשטחים עיקריים כמפורט בטבלת זכויות הבנייה.
  - 9.2 שינוי יעוד קומה חלקית עליונה מחדר מכונות למגורים.
  - 9.3 קביעת קווי בניין וגבהים בחלקי בניין.
  - 9.4 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
  - 9.5 הקטנת רוחב מעבר מקורה לרכב (זיקת הנאה לציבור בשטח פרטי) מ – 14 מ' ל – 11 מ'.
10. **ייעוד:**
  - 10.1 מגורים מיוחד.
  - 10.1.1 מעל פני הקרקע תותר הקמת עד 20 יח"ד. בקומה החלקית העליונה תותר הקמת 2 יחידות דיור (מתוך סה"כ יח"ד).
  - 10.1.2 בריכה : במפלסים אשר מתחת לפני הקרקע תותר הקמת בריכת שחיה ושירותים נלווים כגון : חדר כושר, מרחצאות, מלתחות ושירותים. שטחי בניה אלו ייחשבו כשטחים עיקריים וזכויות הבנייה יהיו על פי המפורט בטבלא שבסעיף 11.

הבריכה והשטחים הנלווים לה יירשמו כשטח משותף לכלל דיירי הבניין. לא יותר

# מאשרת

כל שימוש מסחרי בבריכה או במתקנים אחרים בבניין. שטחים אלו ישמשו את דיירי הבניין בלבד.  
 10.2 שפ"פ: לא תותר בנייה מעל הקרקע בתחום השפ"פ.

## 11. טבלת שטחים ואחוזי בניה

חלקה	שטח	יעוד	מס' יח"ד	שטח עיקרי במ"ר	שטח שרות עילי במ"ר	שטח שרות תחתי במ"ר	סה"כ שטחי בניה	
19	3,066	אזור מגורים מיוחד	24	1,921.12	2,401.15	2,401.15	6,723.42	מצב קיים הר/מק א' 1721/
19	3,066	אזור מגורים מיוחד	20	2,987	1,786	3,500	8,273	מצב מוצע הר/ א' 1721/
		שטח עיקרי לבריכה ושירותים נלווים		400				

- 11.1 לא תותר העברת שטחי שרות תחתיים אל מעל לקרקע.  
 11.2 תוספת במספר יח"ד (מעל 20 יח"ד) תהווה סטיה ניכרת.  
 11.3 שטחי הבניה לבריכה יהיו מתחת למפלס ה  $\pm 0.0$  בלבד.

## 12. גובה וקווי בניין:

- 12.1 קווי בניין מתחת לפני הקרקע – אפס, למעט קו בניין מערבי: 2 מ'.  
 12.2 קווי בניין מעל פני הקרקע ועד גובה של 14 מ' מעל לרחוב זבולון: 4 מ'.  
 12.3 קווי בנין מעל 14 מ' מעל רחוב זבולון ועד לגובה מירבי: 11 מ' למעט קו בנין מזרחי 8.5 מ'.  
 12.4 גובה מירבי של הבניין כולל תשתיות ומתקנים על הגג לא יעלה על 20.60 מ' מעל פני רחוב זבולון הסמוך.

## 13. הוראות מיוחדות/כלליות:

- 13.1 העצים הנמצאים בגבול המערבי של החלקה ישומרו.

## 14. תנאים למתן היתר בניה:

- 14.1 תנאי להיתר בניה הינו הסדרת נושא התשתיות באיזור.  
 14.2 הגשת חוות דעת אקוסטית על השפעת מעבר הדרך בתחום המגרש לאישור היחידה הסביבתית.  
 14.3 הגשת חוות דעת סביבתית ליחידה הסביבתית בעיריית הרצליה לנושא איורור המעבר המקורה המוצע, והטמעת מסקנות חו"הד בהיתר הבניה.  
 חו"ה"ד הסביבתית שתוגש תכלול התייחסות גם לנושא בריכת השחייה ומניעת מטרדים ממנה.  
 14.4 תנאי להיתר לבריכת השחייה יהיה אישור משרד הבריאות.  
 14.5 היתר הבניה יכלול 6 מקומות חניה ציבוריים שימוקמו ברחוב זבולון או ברחוב הלני המלכה הנמצא בתוך תחום התוכנית.  
 14.6 הסדרת נושא נגר עילי באופן הבא: התכסית הבנויה של המרתף לא תעלה על 90% משטח המגרש או כל פתרון אחר שיהיה מקובל על היחידה לאיכות הסביבה בעיריית הרצליה. במידת הצורך ניתן לאפשר הקמת קומת מרתף נוספת לניצול השטחים התת-קרקעיים בתוכנית.

# מאשרת

15. מעבר מקורה לרכב עם זיקת הנאה לציבור ברכב / רגל: תינתן זכות מעבר לציבור ברגל וברכב כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי. זיקת הנאה לציבור תרשם כחוק. רוחב זכות המעבר יהיה 11 מטר. יש לשמור על רצועת מעבר פנויה מכל בינוי בכל רוחב זכות המעבר (11 מ'). בכל מקרה יישמר לאורך המעבר חתך פנוי שלא יפחת ברוחבו ובגובהו מהמסומן בחתך א-א שבנספח הבינוי.

16. תשתיות: חדר טרנספורמציה יהיה תת-קרקעי.

17. מעמד מסמכי התוכנית:

- 17.1 נספח התנועה:
- 17.1.1 נספח התנועה הנו מנחה בלבד לרבות רוחב המסעה, המדרכות וכוונוי הנסיעה.
  - 17.1.2 שינויים, עדכונים, תוספות והשלמות בהסדרי התנועה ובחתכי הרוחב, באישור ועדת התנועה העירונית, לא יהוו שינוי לתכנית.
  - 17.1.3 נספח התנועה מחייב לעניין הסדרי הגישה לחניון. רמפת הכניסה לחניה תמוקם במרחק של 4 מ' לפחות מגבולות המגרש הצפוני ו / או הדרומי.
  - 17.1.4 הנגישות לחניון תהיה בשני נתיבי נסיעה (כניסה ויציאה) או במידה של נגישות לחניון באמצעות מעלית יוסדרו לא פחות משתי מעליות לרכב.
  - 17.1.5 במידה ותתממש חלופת המעליות כפתרון לגישה לחניון יש לשמור על מרווח המתנה באורך 5.20 מ' בין המיסעה לבין הכניסה למעלית.

17.2 נספח הבינוי:

- 17.2.1 נספח הבינוי הינו עקרוני ומנחה בלבד (לרבות סימון חלוקת השטחים) למעט עניין גובה, קווי בניין ודירוג. מפלסי הבינוי המירביים, כפי שהם מופיעים בנספח הבינוי, הינם מחייבים. כמו כן מחייב חתך א-א שבנספח הבינוי לעניין רצועת המעבר המקורה עם זיקת הנאה לציבור ברכב ו / או ברגל, כאמור לעיל בסעיף 15.
- 17.2.2 חריגה מעבר לגובה, לדירוגים ולקווי הבניין המופיעים בנספח הבינוי תהווה סטייה ניכרת לתוכנית.

18. יחס התוכנית לתוכנית שבתוקף:

על תוכנית זו תחלנה כל הוראות תוכניות מתאר מס' הר/ 253 א', הר/ מק 1721 א', ו- הר 1721/ במידה ויש ניגוד בין הוראות תוכנית זו לבין הוראות תוכניות אלה תכרענה הוראות תוכנית זו.

19. היטל השבחה: יגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.

20. תוקף:

הזכויות המוקנות מתוקפה של תכנית זו יפוגו במידה ולא יוצא היתר בניה למלוא הזכויות בתום שלוש שנים מיום אישורה. באישור מיוחד של הועדה המקומית ניתן יהיה להאריך מועד זה.

21. חתימות:

חתימת בעלי הקרקע:

חתימת מגיש התוכנית:

חתימת עורך התוכנית:

הועדה המקומית לבניה ותכנון-מרחב הרצליה
תכנית בנין ערים מס .....
העברה ל- .....
התכנית הומלצה ע"י ו.ב.ע. המקומית
ישיבת משנה/מליאה מס .....
התכנית תוקנה בהתאם להחלטת הועדה
המחוזית רשיבתה מס' .....
מס' יו"ר .....
הועדה המקומית לבניה ותכנון מרחב הרצליה

אדרי' דיוויד סוקט  
מהנדס העיר הרצליה

תאריך: 28/11/04  
סימוכין: תקנון

**משרד הפנים מחוז תל-אביב**

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 221/22

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תתליטה

	2/6/04	
לאשר את תכנית	12/7/04	ביום
גילה יאיר	11/10/04	
יו"ר הועדה המחוזית	1/11/04	

187-05