

מוקדמת מס'.....

מאשרת

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' הר/2155/מח

תל אביב

מחוז

הרצליה

מרחב תכנון מקומי

הרצליה

סוג התוכנית

**דברי הסבר לתוכנית**

התוכנית כוללת 2 מגרשים. האחד מיועד היום למוסד בן 3 קומות והשני למגורים בני 2 קומות+קומה חלקית בעליית גג (מעל מרתף חלקי) התוכנית מבטלת את יעוד הפנימיה ומאחדת את 2 המגרשים למגרש אחד למגורים. יבנו 15 יח"ד ב-2 בניינים בני 3 קומות, עם קומה שלישית נסוגה, וחדרי מכוונות ומתקנים טכניים על הגג מעל 2 קומות מרתף המרתפים יבנו על המגרש המאוחד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## מחוז תל-אביב

## תוכנית מס' הר/2155/מח

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית	הרצליה פיתוח-רח' וינגייט 35 ו-37-מגורים
1.2	שטח התוכנית	2362 מ"ר
1.3	מהדורות	שלב הגשה:
		מספר מהדורה 4
		תאריך עדכון 9.4.08,17.3.08,24.7.07,9.5.06,30.10.06
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית תוכנית מפורטת
		סוג איחוד וחלוקה עם איחוד וחלוקה
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית ועדה מחוזית
		היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

## 1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הרצליה

קואורדינטה X 676315

קואורדינטה Y 181935

1.5.2 תיאור מקום

בצפון: חלקה 660 בגוש 6668  
 בדרום: חלקות מגורים ורח' בזל  
 במזרח: מגרשי מגורים ורח' קפלן  
 במערב: רח' וינגייט

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית הרצליה

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב הרצליה

שכונה הרצליה פיתוח

רחוב וינגייט

מספר בית 35,37

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6668	מוסדר	חלק מהגוש	662,664	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

### 1.6.1 יחס בין התכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
7.11.46	ע.ר. 1531	תכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ממשיכות לחול	שינוי	מפורטת 72
8.6.61	852	תכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ממשיכות לחול		תוכנית מתאר א/253
15.4.65	1175	תכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ממשיכות לחול		תוכנית פורטת 543
20.11.69	1579	תכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ממשיכות לחול		תוכנית מס' 688
25.10.90	3807	תכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ממשיכות לחול		תוכנית הר/2000/מ'
16.11.97	4587	תכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ממשיכות לחול		תוכנית הר/2000/ב'
20.2.00	4856	תכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ממשיכות לחול		תוכנית הר/1635/א'
21.6.01	4995	תכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ממשיכות לחול		תוכנית מק/543/א'
14.10.01	5022	תכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ממשיכות לחול		תוכנית הר/מק/1635/ ב'
9.4.02	5065	תכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ממשיכות לחול		תוכנית הר/2000/א'
22.5.75	2112	תכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ממשיכות לחול		תוכנית מס' 1222

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		לאה רובננקו אדריכלים בע"מ	30.10.06		21		מחייב	הוראות התוכנית
		לאה רובננקו אדריכלים בע"מ	9.5.06			1:500	מחייב	תשריט התוכנית
		לאה רובננקו אדריכלים בע"מ	30.10.06			1:250	מנחה (כשחלק מהנתונים מחייבים)	נספח בינוי
		פטר ליבוביץ				1:250	מחייב חלקית	נספח תנועה

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש / חלקה	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר / מקצוע	מגיש התוכנית
		03-6955120		03-6955114	קפלן 17 תל-אביב	רשות מקומית		דרכון איטלקי 016429Z	ויטו חי ארביב	תואר	מגיש התוכנית

**1.8.2 יזם בפועל**

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר / מקצוע	יזם בפועל
	03-6955120		03-6955114	קפלן 17 תל-אביב	רשות מקומית		דרכון איטלקי 016429Z	ויטו חי ארביב	תואר	יזם בפועל

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית**

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר / מקצוע

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר / מקצוע	עורך ראשי
	03-6484836		03-6484860	הברזל 32 ת"א	לאה רובינקו אדריכלים בע"מ ח.פ. 511774895	21994	05159882	לאה רובינקו	אדריכלות/בינוי ערים	עורך ראשי
	03-7516356		03-7541000	היעירה 14 רמת-גן				קבוצת דטהמפ	מדירות	מודד
	03-5624596		03-5624882	לינקולן 9 ת"א	ח.פ. 512549643	18083	069176089	פטר ליובוביץ	תכנון תנועה וחניה	תנועה

**1.9. הגדרות בתכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

הקמת 2 בניני מגורים בני 3 קומות מעל 2 קומות מרתף. המרתפים יבנו על המגרש המאוחד.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

עיקרי הוראות התוכנית קביעת הוראות בניה למגרש מגורים:

1. קביעת הוראות בניה ל-2 בניני מגורים בני 3 קומות עם קומה שלישית נסוגה וחדרי מכונות ומתקנים טכניים על הגג, ובניית מרתף על כל המגרש שכולל 15 יח"ד בשטח עיקרי של לא פחות מ-100 מ"ר ליח"ד ע"י איחוד מגרשים, במקום מגרש אחד למוסד/פנימיה בן 3 קומות ומגרש שני למגורים.

2. קביעת סה"כ זכויות בניה של 1587 מ"ר שטחים עיקריים על קרקעיים  
 750 מ"ר שטחי שרות על קרקעיים  
 2500 מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים  
 1200 מ"ר שטחים עיקריים תת קרקעיים (600 מ"ר לבריכת שחיה  
 חדר כושר, מלתחות וכו', ו-600 מ"ר עבור שטחים נלווים לשימוש  
 הדיירים צמודים לדירות בתחום המרתף).

3. קביעת הוראות שכוללות מגבלת גובה וקוי בנין למגרש המגורים.

4. קביעת תכליות והוראות למרתפים במגרש.

5. קביעת הוראות בניה לבריכת שחיה במרתף.



**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
				2.362	שטח התוכנית - דונם
		15	13	2	מגורים - מספר יח"ד
			ביטול מוסד	כ-24 יחידות מוסד	מגרש למוסד
		1587*	+756	831 (כולל הקלות)	מגורים (שטח בניה עיקרי על קרקעי במ"ר)
			-756	756	מוסד-שטח בניה עיקרי על קרקעי במ"ר
		600*			שטחים עיקריים לספא ובריכת שחיה תת קרקעית במ"ר
		600*			שטחים עיקריים תת קרקעיים צמודים לדירות במ"ר

\* ניתן לנייד עד 150 מ"ר שטחים עיקריים תת קרקעיים אל מעל הקרקע

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	1	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד מגורים ג'
4.1.1	שימושים

א. מגורים ג'- תותר בניית דירות וכן תותר במרתף בריכת שחיה מקורה, חדר כושר ומלתחות.

4.1.2	הוראות
א.	הוראות בינוי
1.	נספח הבינוי המצורף לתכנית הוא מנחה בלבד. למעט קוי בנין וגובה הבנין.
2.	יבנו 2 בנייני מגורים בני 3 קומות על קרקעיות שכולל 15 יח"ד. הבניינים יהיו בגובה של עד 9+ מ' (מעל מפלס הכניסה) ובנוסף מיתקנים טכניים על הגג. כל זאת מעל 2 קומות מרתף שיבנה על כל המגרש המאוחד.
3.	סה"כ שטחי הבניה העיקריים העל קרקעיים יהיו 1587 מ"ר. סה"כ שטחים עיקריים במרתפים יהיו 1200 מ"ר מהם כ-600 מ"ר שטחים עיקריים צמודים לדירות בקומת הקרקע (כחלק מהדירות וכ-600 מ"ר לבריכת שחיה כמפורט להלן). ניתן יהיה להעביר עד 150 מ"ר שטח עיקרי מתת קרקעי אל מעל הקרקע מתוך ה-1200 מ"ר שטחים עיקריים שבמרתף.
	סך שטחי השירות העל קרקעיים יהיו 750 מ"ר וסך שטחי השירות התת קרקעיים לא יעלו על 2500 מ"ר.
4.	יותר עד שני מרתפים בגובה עד 4.5 מ' נטו לכל מרתף. המרתפים ישמשו בעיקרם לחניה אך בנוסף יותר שטחים עיקריים פרטיים לדיירים הצמודים לדירות בקומת הקרקע. כמו כן תותר בניית בריכת שחיה מקורה, חדר כושר, שירותים ומלתחות לשימוש דיירי הבנין בשטח עיקרי של עד 600 מ"ר. וכן תותר בניית מתקנים טכניים הנדרשים לתפעול הבריכה ומתקנים טכניים לצרכי הבנין. לא תותר גישה חיצונית לשטחים העיקריים התת קרקעיים ולא יותר בהם כל שימוש מסחרי.
5.	תכסית המרתפים לא תעלה על 80% משטח המגרש כדי לאפשר החדרת מי נגר.
6.	לא תנתנה הקלות למרפסות מעבר לקו הבנין למרפסות הקבוע בתוכנית.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אזורי מזרח	קווי בנין (מטר) *		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר				גודל מגרש מזערי/ מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יערך
	צפון	צפון-מזרח							קדמי	מתחת לבניסה הקובעת	מעל הבניסה הקובעת	מתחת הבניסה הקובעת			
מ"ר 8	מ"ר 4	מ"ר 4	5	9.0	6.35	15	60%	256%	6037	2500	1200	750	1587	2362	1
מ"ר 3	מ"ר 3	מ"ר 3	2	+מתקנים טכניים על הגג		***	על קרקעי 80%	***							
מ"ר 10	מ"ר 6	מ"ר 6	3				תת קרקעי								
** למרתפים															
**															

\* הבניה תחולק ל-2 מיבנים. המרחק ביניהם יהיה 6 מ' כמסומן בתשריט. מרווח זה לא ידרש בתת-הקרקע.

\*\* סה"כ תכנית המרתפים המכסימלית לא תעלה על 80% משטח המגרש המאוחד.

\*\*\* תוספת של יחידות דיוור, צמוס של קוי הבנין או קביעת שימוש מסחרי בשטחים העיקריים התת קרקעיים תהווה סטייה ניכרת. תותר העברת 150 מ"ר שטחים עיקריים תת-קרקעיים אל מעל הכניסה הקובעת.

## מ א ש ר ת

## 6. הוראות נוספות

6.1	<b>תנאים למתן היתר בניה</b>
	תנאי למתן היתר בניה הוא הריסת הבניינים המסומנים להריסה.

6.2	<b>חניה</b>
	<p>א. נספח התנועה הינו מנחה בלבד ומחייב מבחינת מיקום הכניסה לחניה.</p> <p>ב. החניה לבניינים באזור המגורים תהיה בתחום המגרש לפי תקני החניה שבתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ב 1983, ולשביעות רצונו של מהנדס העיר. מספר מקומות החניה לא יפחת מ-2 מקומות חניה ליח"ד.</p> <p>ג. יותרו מרתפי חניה עד גבול המגרש בתכסית שלא תעלה על 80% משטח המגרש. יותר שינוי בקונטור המרתפים מזה המסומן בנספח החניה במסגרת התכנון המפורט ובלבד ששטח כל קומת מרתף לא יעלה על 80% משטח המגרש.</p>

6.3	

## 7. ביצוע התוכנית

7.1	<b>שלבי ביצוע</b>
-----	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2	<b>מימוש התוכנית</b>
-----	----------------------

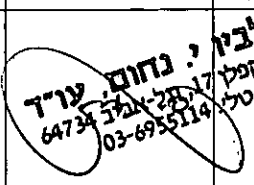
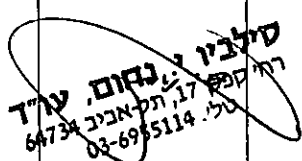
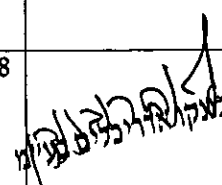
התוכנית תמומש תוך 5 שנים מיום אישורה.

## 8. חתימות ואישורים

## 8.1 חתימות

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
9.4.08		סלבין י. נחום עו"ד רח' קפל 17, תל-אביב 64734 טל. 03-6955114	דרכון איטלקי 016429Z	ויטו חי ארביב	מגיש התוכנית
		סלבין י. נחום עו"ד רח' קפל 17, תל-אביב 64734 טל. 03-6955114	דרכון איטלקי 016429Z	ויטו חי ארביב	יזם בפועל
					בעלי עניין בקרע
9.4.08		לאה רובננקו לאה רובננקו אדריכלים בע"מ ח.פ. 511774895	051598829	לאה רובננקו	עורך התכנית

## 8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		<div data-bbox="837 844 1353 1228" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>מש... הפנים מהיר תל-אביב  חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  אישור תכנית מסי (מ) 2155/מ  הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  ביום 25-2-08 ליישר את התכנית.  ל: גורן  ידת המחוזית</p> </div> <p style="text-align: right;">307</p>
		שר הפנים

- (1) שימו לב!  
(1) מחקו את טבלת אישורים למתן תוקף בשלב הגשת התוכנית להפקדה.  
(2) מחקו את שורת "שר הפנים" אם התוכנית אינה טעונה אישור השר.