

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' הר/מק/2058 א'

בנין מגורים 16 יח"ד בהרצליה

מאשרת

המרכז

מחוז

הרצליה

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

סוג התוכנית

ועדה מקומית הרצליה  
 אישור תכנית מס' הר/מק/2058 א'  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיבת מס' 431 ביום 30/9/09  
 מוסר הועדה  
 יו"ר הועדה

## דברי הסבר לתוכנית

בניית 16 יח"ד ב-4 קומות על מרתף במקום בניין קיים ובנייה בחלל גג רעפים.

## מחוז מרכז

## תוכנית מס' הר/מק/2058 א'

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

בנין מגורים 16 יח"ד בהרצליה	שם התוכנית	1.1
964 מ"ר	שטח התוכנית	1.2
מתן תוקף	שלב	1.3
2	מספר מהדורה	
29.10.09	תאריך עדכון	
תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת	סוג התוכנית	1.4
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף היתרים או הרשאות	
ועדה מקומית 9א62(א)		
תוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		

**1.5 מקום התוכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	הרצליה
קואורדינטה X	674/550
קואורדינטה Y	184/950

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**

רשות מקומית	הרצליה
התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבתן חלה התוכנית**

יישוב	הרצליה
שכונה	
רחוב	בר אילן
מספר בית	41-43

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6538	מוסדר	חלק מהגוש	389	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים – לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים קודמים – לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים – לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
25.10.1990	3807	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית למעט הוראות שינוי בתכנית זו	כפיפות	2000 מ'
23.5.2006	5531	כמפורט בגוף התקנון תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית למעט הוראות שינוי בתכנית זו	שינוי	2058
8.6.1961	852		שינוי	א/253

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדר' דוד דרך	29.10.09		14	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
		אדר' דוד דרך	29.10.09	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		אדר' דוד דרך	29.10.09	1		1:250	מנחה	נספח בינוי
		אנג' אסיה פפרנו	27.2.08	1		1:250	מנחה	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 מניש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מניש התוכנית
						לא רלוונטי	לא רלוונטי	057743668	צבי מרצ'בסקי	לא רלוונטי	
						לא רלוונטי	לא רלוונטי	058867821	מרדכי מרצ'בסקי	לא רלוונטי	

### 1.8.2 יזם בפועל

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
				רח' חדרה 13 תל-אביב			057743668	צבי מרצ'בסקי		יזם בפועל
				רח' חדרה 13 תל-אביב			058867821	מרדכי מרצ'בסקי		

### 1.8.3

#### בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				רח' חדרה 13 תל-אביב		057743668	צבי מרצ'בסקי		לא רלוונטי
						058867821	מרדכי מרצ'בסקי		

### 1.8.4

#### עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדרכל
drach@inter.net.il	9560504	052-2567357	09-9580096	רח' הנרקיסים 11 כ.שמריהו	לא רלוונטי	13078	043568351	דוד דרך	אדרכל	אדרכל
		052-2520965	09-9588444	רח' רופין 9 הרצליה	לא רלוונטי	408	03024866	סיני גורדון	מוסמך מודד	מודד מוסמך

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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**

הריסת בניין קיים ובניית בנין מגורים 16 יח"ד ברח' בר אילן

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. תוספת 2 קומות לפי סעיף 62א.(א)(9) לחוק התכנון והבניה.  
 ב. הגדלת מס' יח"ד מ-8 ל-16 ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות לפי סעיף 62א.(א)(8) לחוק.  
 ג. הגדלת שטחי שרות לצורך בניית 16 מ.מ.ד. עפ"י תקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים) (תיקון) התשס"ז 2007  
 ד. שינוי קווי בנין הקבוע בתכנית לפי סעיף 62א.(א)(4) לחוק.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
				0.964	שטח התוכנית – דונם
	16		8	8	מגורים – מספר יח"ד
	1040			1040	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

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



תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		200	מגורים ב'

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 ב'

##### 4.1.1 שימושים מגורים

השימושים המותרים במרתף הם: חניה, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, מחסן-סה"כ השטח למחסנים יחושב לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.

##### 4.1.2 הוראות

1. זכויות בנייה וקווי בניין עפ"י טבלת זכויות בניה מצב מוצע בס' 5 להלן.
  2. השטח המירבי המותר לשימוש בחלל גג הרעפים לא יעלה על 60% משטח קומת המגורים העליונה בשטחים עיקריים.
  3. על הבנייה בחלל הגג יחולו ההוראות הבאות:
    - א. יישמר פיתרון למיקום וגישה לדודי שמש, קולטים ומתקנים משותפים לרבות גישה לח.מכונות מעלית במידה ותיבנה.
    - ב. קומת הגג תיבנה עם גג רעפי חרס בגוון עפ"י הקיים בשכונה.
  4. הקומה הרביעית תתוכנן ותבוצע בנסיגה בחזיתות דרום וצפון כמופיע בנספח הבינוי המנחה.
- המידה הסופית של הנסיגה תאושר ע"י הועדה המקומית בזמן מתן היתר הבנייה.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה כ"ס"ה"כ	שטחי בניה (מ"ר)		מעל לכניסה הקובעת	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת							שטח שרות	שטח עיקרי				
	בתשריט		1	4+בבניה בחלל גג רעפים			16		173		2000 מ'	284	1040	964	200	מגורים ב'

**6. הוראות נוספות**

6.1	זכויות הבניה המוקנות בתכנית מיועדות להריסת המבנה הקיים ופינויו בלבד. לא יותר ניצול זכויות אלו אלא בדרך זו.
6.2	חניה: על התכנית יחולו תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג-1983 ובהתאם למס' מקומות חניה נדרשים בהתאם לטבלת מאזן חניה ולהנחיות תקן החניה שיהיו בתוקף בזמן הוצאת היתר בניה. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הצמדת חניה אחת לכל דירה.
6.3	תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע על מנת לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש, או מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשחיית נגר, כגון: חיבור מרזביי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.
6.4	היטל השבחה: הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה המבוקשת	

**7.2 מימוש התוכנית**

תוך 10 שנים מיום מתן תוקף

**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	
12.11.09	צבי מרצ'בסקי		057743668	צבי מרצ'בסקי	מגיש התוכנית
12.11.09	מרדכי מרצ'בסקי		058867821	מרדכי מרצ'בסקי	
12.11.09	צבי מרצ'בסקי		057743668	צבי מרצ'בסקי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
12.11.09	מרדכי מרצ'בסקי		058867821	מרדכי מרצ'בסקי	
12.11.09	צבי מרצ'בסקי		057743668	צבי מרצ'בסקי	בעלי עניין בקרע
12.11.09	מרדכי מרצ'בסקי		058867821	מרדכי מרצ'בסקי	
10.11.09			043568351	דוד דרך	עורך התוכנית

דוד דרך אדריכל  
טל. 09-9580006 פקס. 09-9560504  
צלע דרום 2 הרצליה

## 8.2 אישורים

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

## נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

טרם אישורה של התוכנית:  
יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		