

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' הר/מק/2176

שם תוכנית: אחוד וחלוקה מחדש בחלקות 36, 162
בגוש 6531, הרצליה

מחוז: תל אביב
מרחב תכנון מקומי: הרצליה
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>ועדה מקומית (הכרזיה) אישור תכנית מס' 2176/2009 הועדה המקומית החליטה על אשר את התכנית בישיבה מס' 434 ביום 18/11/2009 מזכיר הועדה יו"ר הועדה</p> <p>לקיבלת ע"ר 16/3/10 תיקון 5463/009</p>	
--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית אחוד וחלוקה מחדש של חלק מחלקות 36, 162 בגוש 6531, הרצליה.
התכנית מאפשרת למצות זכויות בניה וגם לשמר עצים ותיקים בחלקה.
במצב קיים יעוד חלקה 36 : מגורים ג' 2 ומסחר, יעוד חלקה 162 : שצ"פ.
במצב מוצע גודל ויעוד החלקות אינם משתנים וכל חלקה שומרת על יעודה המקורי.
אין שינוי בשטחי בניה עיקריים מעבר להקלות המותרות לפי חוק תו"ב { תקנות התכנון והבניה
(סטיה ניכרת מהתכנית) התשס"ב – 2002 }.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>אחד וחלוקה מחדש בחלקות 36, 162 בגוש 6531, הרצליה</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>הר/מק/2176</p>	<p>מספר התוכנית</p>		
<p>1.179 ד'</p>		<p>1.2 שטח התוכנית</p>	
<p>מילוי תנאים למתן תוקף</p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>	
<p>3.2</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>		
<p>6.06.2010</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>		
<p>תוכנית מתאר מקומית</p>	<p>סוג התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>		
<p>ועדה מקומית</p>			
<p>61 א (א,ג), 62 א(א) סעיף קטן 9-8-6-4, 62 א (ג), 121</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>		
<p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>		
<p>איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>		
<p>לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הרצליה

קואורדינטה X קואורדינטה Y
 מזרח-מערב דרום-צפון
 185350-185375 675050-674975

1.5.2 תיאור מקום שד' חן 8 פינת גורדון 4 ושד' חן 6, הרצליה

1.5.3 רשויות מקומיות הרצליה רשות מקומית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית הרצליה יישוב

שכונה רחוב מספר בית שדרות חן 6, 8

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6531	מוסדר	חלק מהגוש		36
				162

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
הר/672	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית הר/672	1642	9.07.1970
הר/1485	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית הר/1485	4958	8.02.2001
הר/2000 א'	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית הר/2000 א'	5065	9.04.2002

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה	וגנהיים דוד	27.02.2008		18		מחייב	הוראות התוכנית
	הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה	וגנהיים דוד	27.02.2008	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה	וגנהיים דוד	27.02.2008	1		1:250	מנחה	נספח בינוי ותניה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1. מגיש התוכנית

גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				09-7651067	ארבל 8, כפר-סבא	513921544	נחום בוקרה מייזמים 2007 בע"מ					

1.8.2. יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3. בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			09-7651067	ארבל 8, כפר-סבא	513921544	נחום בוקרה מייזמים 2007 בע"מ	057440968	מלמן רונית		
							022375117	בוקרה ארז ניסים		

1.8.4. עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
			09-9580596	הנדיב 18, הרצליה			069122398	דוד וגנהים		
			09-9588444	רומני 9, הרצליה			408 358	סיני גורדון ציון מלמוזה	מנד מוסמך	

07/06/2010

עמוד 7 מתוך 18

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**

- א. אחוד וחלוקה מחדש תוך שימור עצי פיקוס בינגליים
- ב. המרת חלק משטח מסחרי למגורים תוך תוספת יחידות דיור
- ג. שינוי בקוי בניין
- ד. תוספת 2 קומות
- ה. תוספת זכויות בניה ע"י הכלת ההקלות המותרות
- ו. העברת חלק משטח שירות בקומת מרתף לקומת קרקע לפי סעיף 62 א (א) ס"ק 5 לחוק תו"ב

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 אחוד וחלוקה מחדש של חלקי החלקות.
- 2.2.2 המרת חלק משטח מסחר למגורים תוך תוספת יחידות דיור
- 2.2.3 תוספת 2 קומות לפי סעיף 62 א (א) ס"ק 9 לחוק תו"ב
- 2.2.4 שינוי בקוי בניין הקבועים בתכנית לפי סעיף 62 א (א) ס"ק 4 לחוק תו"ב
- 2.2.5 שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלים (ביטול קולונדה והעברת שטח שירות מקומת מרתף לקומת קרקע לפי סעיף 62 א (א) ס"ק 5 לחוק תו"ב)
- 2.2.6 שימור עצי פיקוס בינגליים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	1.179
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים	מ"ר	539x97%=522.83	+ 210+86.24=386.24	819.07	
	מס' יחיד	7	+ 2	9	
	מס' קומות	3 קומות מעל קומה מסחרית	+ 2 קומות	6 קומות מעל מפלס ה- ±0.00	
מסחר	מ"ר	300	- 210	90	

הערה: במצב מוצע שטחי הבניה העיקריים כוללים תוספת של 6% + 5% למעלית + 5% ל- 2 קומות נוספות לפי הקלות המותרות בתכנית הר/2000 א'.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ג' ומסחר	3001	
שצ"פ	3002	

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 שם ייעוד: מגורים ג' ומסחר		
4.1.1 שימושים		
א. מגורים ולפי תכניות מס' הר/1485 ומס' הר/2000 א' ביעוד מגורים		
ב. מסחר לפי הר/1485 ביעוד מסחרי		
4.1.2 הוראות		
א. חניה	1. מספר מקומות החניה על פי 1.5 מקומות חניה ליחידת דיור ועוד 1.0 מקום חניה לכל 25 מ"ר מסחר.	
ב. פתוח וסביבה	2. במידה ולעת הוצאת היתרי בניה מצאי החניה לא יותאם לתקן הנדרש יושלם ההפרש באמצעות כופר חניה.	
ג. חמרי גמר	על פי המקובל בתחום הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה בעת הוצאת היתרי בניה	בתאום עם אדריכל העיר

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

צווי- מזרחי	צווי- דומי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה שטחי סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים (2)		מעל לכניסה תקובעת		גודל מגרש/ מזרחי/ מבני (מ"ר)	מס' חלקה	יעוד
			קווי בנין (מטר)	מספר קומות							שירות	עיקרי	שירות	עיקרי			
5	0	0	2	3	ק' מסחר		7				100% +	30% (97%)	327 מ"ר	522.83 מ"ר	539	36 (חלק)	מגורים ג2 מסחר
0	0	0	3								866 מ"ר	188.65 מ"ר	822.83 מ"ר			סה"כ	
0	0	0	3								300%			640	162 (חלק)	שצ"פ	

הערות : 1. כולל שטח לקומת מרתף נוספת בבנין מגורים מעורב עם חזית מסחרית ע"פ הוראות תכנית מס' הר/2000 מי.
 חושב בהתאם להיטל הקומה המסחרית (5% + 300 מ"ר).
 2. כל זכויות הבניה מחושבות משטח מגרש.

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות איכות הסביבה**

מזוג אויר יהיה כחלק אינטגרלי מהבנין ויוסתר בהתאם לדרישה של מהנדס העיר.

6.2 מבנים להריסה

המבנים המסומנים להריסה יפוננו או יהרסו כתנאי להיתר חפירה ראשון בתחום התכנית וכל ההריסות יסולקו לאתר פסולת מוכר.

6.3 תנאים למתן היתר בניה

כתנאי למתן היתר בניה יקבע:

- 6.3.1 תאום עם היחידה הסביבתית לרבות לענין פינוי פסולת המבנים המיועדים להריסה.
 6.3.2 תאום מול חב' החשמל בדבר העתקת תחנות הטרנפורמציה הממוקמות בשטח הציבורי.
 6.3.3 אישור מהנדס העיר לתכנית עבודה של חפירה בסביבות השורשים של העצים לשימור תוך שימת דגש על שמירתם והגנה עליהם, מלווה בחו"ד של אגרונום, יהיה תנאי להיתר בניה. היום ידאג לליווי צמוד בכל שלבי הביצוע בתיאום ופיקוח של המחלקה לפיתוח סביבתי.

6.4 תשתיות

תשתיות בשטח התכנית יהיו ככל הניתן תת קרקעיות בהתאם לאישור מהנדס העיר.

6.5 קולטי שמש

קולטי השמש יוצבו כחלק אינטגרלי מתכנון הגג השטוח במבנה, בגגות משופעים יוצבו קולטי השמש צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.

6.6 נגר עילי

תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרשים, או מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.

6.7 חלוקה ורישום

השטחים המיועדים לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, ירשמו ע"ש עיריית הרצליה.

6.8 היטלי השבחה

היטל השבחה יגבה ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק.

6.9 תנאים מיוחדים

אישור המחלקה לפיתוח סביבתי לביצוע תקין של העבודה בסביבת העצים לשימור ושורשיהם יהיה תנאי למתן טופס 4.

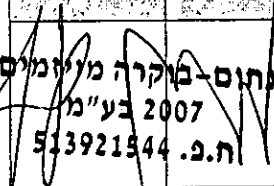
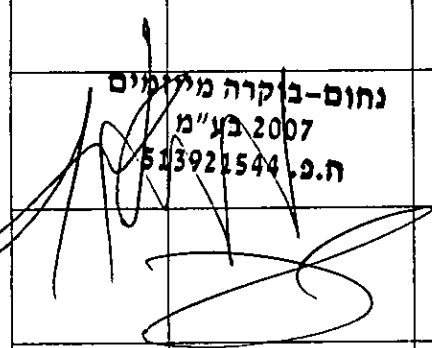
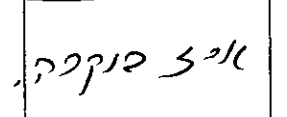
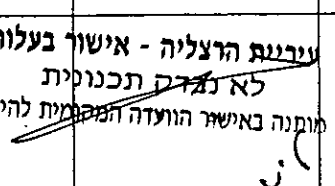

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אשורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות / תאגיד	שם פרטי ומשפחה	
		נחום בוקרה מייזמים 2007 בע"מ	531921544		מגיש התוכנית
				ל"ר	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		נחום בוקרה מייזמים 2007 בע"מ ח.פ. 513921544	513921544		בעלי עניין בקרקע
		מלמן רונית	057440968		
		בוקרה ארו ניסים	022375117		
		עיריית הרצליה עיריית הרצליה - אישור בעלות לא נבדק תכנונית מומנה באישור הוועדה המקומית להיתר			
			69122398	דוד וגנהיים	עורך התכנית
8.6.10					

טבלאות הקצאה 12.**12.1 טבלת הקצאה****טבלת הקצאה**

לתוכנית מספר הר/מק/2176

פרטי החלקות הקיימות									
החלקים בבעלות	שטח החלקה במ"ר	שטח החלקה הכול בחלוקה החדשה	מס' זהות או מס' תאגיד	שם חוכר רשום/לא רשום	שם בעלים רשום	חלקה/ מגרש	גוש	מס' סדורי	סך כולל
70/100	539	539	513921544		נחום – בוקרה מייזמים 2007 בע"מ	36 (חלק)	6531		
15/100			057440968		מלמן רונית				
15/100			022375117		בוקרה ארז ניסים				
1/1	640	640			עיריית הרצליה	162 (חלק)			
	1179	1179							

* במקרה של תוכנית איחוד וחלוקה שטרם נרשמה.

07/06/2010

עמוד 14 מתוך 18

12.1 טבלת הקצאה (המשך)

טבלת הקצאה

לתוכנית מספר הר/מק/2176

פרטי המגרשים המוקצים											
חתימות בעלים	מס' יח"ד **	יעוד	חלקים בשטח	שטח המגרש במ"ר	מס' זהות או מס' תאגיד	שם חוכר רשום/לא רשום	שם בעלים רשום	מס' חלקה		מס' גוש	
								מס' חלקה	מס' מגרש עפ"י התוכנית		
<p>נחום-בוקרה מייזמים 2007 בע"מ 513921544</p> <p><i>(Handwritten signature)</i></p>	9	מגורים ג' ומסחר	70/100	539	513921544		נחום - בוקרה מייזמים 2007 בע"מ	-	3001	6531	
			15/100								057440968
			15/100								
<p><i>(Handwritten signature)</i></p> <p>אי. ס. ר. כ. ד.</p>	-	שצ"פ	1/1	640			עיריית הרצליה	-	3002		
			1179								

* ימולא ע"י רשם המקרקעין
** ימולא לפי העניין

עמוד 15 מתוך 18

07/06/2010

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה וגנהיים דוד (שם), מס' תעודת זהות 69122398, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' הר/מק/2176 ששמה " אחד וחלוקה מחדש בחלקות 36, 162 בגוש 6531, הרצליה " (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 49409.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

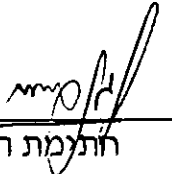
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. לי"ר _____

ב. לי"ר _____

ג. לי"ר _____

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


חתימת המצהיר

8.6.10

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: הר/מק/2176

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 10.12.2006 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

סיני גורדון - מודד מוסמך
רשיון מסי 408
משרד רח"ר רופין 9 הרצליה
תלפון משרד - 09-9588444
נייד - 052-2520965

358 / 408
מספר רשיון

סיני גורדון / ציון מלמזדה
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____ חתימה

_____ מספר רשיון

_____ שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך 10.12.2006 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

סיני גורדון - מודד מוסמך
רשיון מסי 408
משרד רח"ר רופין 9 הרצליה
תלפון משרד - 09-9588444
נייד - 052-2520965

408
מספר רשיון

סיני גורדון
שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"מ 5	בהפקדה		23.09.2004

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המוסד המאשר	התכנון	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.			