

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' הר / מק / 2183/

שם תוכנית: רחוב התנאים 7, הרצליה

מחוז: תל-אביב

מרחב תכנון מקומי: הרצליה

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב הרצליה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אשור תכנית מס' <u>מ/א/2183</u> התכנית מאושרת מכח סעיף 108 ו' לחוק החל מיום <u>26/11/2011</u></p> <p>..... יו"ר הועדה המקומית</p> <p>..... מוכיה הועדה המקומית</p>	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> <p>אאוט</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית המוצעת באה להסדיר את האפשרות להוסיף מרפסות תלויות לבנין קיים, על-ידי הקטנת קו בנין קדמי ל – 2.4 מ' עבור המרפסות התלויות בלבד, במקום קו הבנין הקיים של 5.0 מ'. ללא שינוי בזכויות הבניה

ועל-ידי הקטנת קו בנין אחורי ל – 8.0 מ' עבור המרפסות התלויות בלבד, במקום קו הבנין הקיים של 10.0 מ'. ללא שינוי בזכויות הבניה

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

			יפורסם ברשומות
רחוב התנאים 7, הרצליה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	
הר / מק / 2183	מספר התוכנית		
2.082 ד'		1.2 שטח התוכנית	
הפקדה	שלב	1.3 מהדורות	
	מספר מהדורה בשלב		
	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק		
62 א(א)4, 62 א(א)9 לחוק התכנון והבניה תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
 עמוד 3 מתוך 15

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הרצליה
 קואורדינטה X 185/207
 קואורדינטה Y 673/346
- 1.5.2 תיאור מקום בנין קיים ברחוב התנאים 7
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית הרצליה
 התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית הרצליה התנאים 7

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6546	מוסדר	חלק מהגוש	723	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
11/12/1975	2173	תכנית זו משנה רק את ההוראות של התכנית המצוינות ממשיכות לחול	שינוי	הר/1205
1/9/1983	2956	תכנית זו כפופה לתכנית מסי הר / 1635 , שהוראותיה יחולו על תכנית זו .	כפיפות	הר/1635
25/10/1990	3807	תכנית זו כפופה לתכנית מסי הר / 2000 / מ , שהוראותיה יחולו על תכנית זו	כפיפות	הר/2000 מ
8/6/1961	852	תכנית זו כפופה לתכנית מסי הר / 253 / א , שהוראותיה יחולו על תכנית זו	כפיפות	הר/253 / א
27/12/2005	5474	תכנית זו כפופה לתכנית מסי תמא / 35 , שהוראותיה יחולו על תכנית זו	כפיפות	תמא / 35
30/5/2002	5079	תכנית זו כפופה לתכנית מסי תמא / 36 , שהוראותיה יחולו על תכנית זו	כפיפות	תמא / 36
18/5/2005	5379	תכנית זו כפופה לתכנית מסי תמא / 38 , שהוראותיה יחולו על תכנית זו	כפיפות	תמא / 38
15/4/2010	6077	תכנית זו כפופה לתכנית מסי תממ / 5 , שהוראותיה יחולו על תכנית זו	כפיפות	תממ / 5

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		שלמה מגורי כהן / אדריכל ומתכנן ערים	8/4/2010	1	ל.ר.	1:250	מנחה חלק מההוראות מחייב-לנושא קווי הבנין, פרטי הבנין וחזית הבנין	ניספח בינוי
		שלמה מגורי כהן / אדריכל ומתכנן ערים	8/4/2010		15	ל.ר.	מחייב	הוראות התוכנית
		שלמה מגורי כהן / אדריכל ומתכנן ערים	8/4/2010	1	ל.ר.	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

* חזית הבנין המוצעת בצירוף פרטי הבנין יהיו מחייבים .

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקתי	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	Ab_megurim@yahoo.com	09/7489139	050/5241119	09/7416603	פרישמן 6, כ"ס	ל.ר.	ל.ר.	12757	30483085	שלמה מגורי כהן	שלמה מגורי כהן	אדריכל ומתכנן ערים

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
varon10@zahav.net.il	03/5472892	050/5244800	09/7749435	התנאים 7, הרצליה	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	וועד בית רחוב התנאים 7, הרצליה	ל.ר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
varon10@zahav.net.il	03/5472892	050/5244800	09/7749435	רחוב התנאים 7, הרצליה	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	וועד בית רחוב התנאים 7, הרצליה בעלים שונים	וועד בית רחוב התנאים 7, הרצליה	ל.ר.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Ab_megurim@yahoo.com	09/7489139	050/5241119	09/7416603	פרישמן 6, כ"ס	ל.ר.	ל.ר.	12757	30483085	שלמה מגורי כהן	שלמה מגורי כהן	אדריכל ומתכנן ערים

מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

שינוי בקוי בנין ללא שינוי בזכויות הבניה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 שינוי קוי בנין קדמי עבור מרפסות תלויות מ – 5.0 מ', ל – 2.4 מ' ללא שינוי בזכויות הבניה
 2.2.2 שינוי קוי בנין אחורי עבור מרפסות תלויות מ – 10.0 מ', ל – 8.0 מ' ללא שינוי בזכויות הבניה
 2.2.3 קביעת הוראות לעיצוב ותנאים להוצאת היתר בניה למרפסות .

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם | 2.082 ד'

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		מ"ר	---	ע"פ זכויות משותפות לכל הבנינים ותכנית הר / 1205	מ"ר	מגורים מיוחד
		ללא שינוי	ללא שינוי	34 יח"ד	מסי יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
3.1 מגורים מיוחד	723	

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
100%	2082 מ"ר	מגורים ג'	100%	2082	מגורים מיוחד
100%	2082	סה"כ	100%	2082	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד:
4.1.1	שימושים
.א	מגורים מיוחד
4.1.2	הוראות
.א	כל הוראות התכניות החלות לא ישתנו, מלבד שינוי קו בנין קדמי וקו בנין אחורי, עבור מרפסות תלויות בלבד. ללא שינוי בזכויות הבניה הקיימות. בתחום המסומן בתשריט כקו בנין מוצע, יותר להקים מרפסות מקורות ולא מקורות, בכל קומות הבנין ללא שינוי בזכויות הבניה. לא תותר סגירת מרפסות.
4.1.3	תנאים להיתר בניה : 1. תיאום חומרי הבניה והגמר, עיצוב ופרטי הבנין של המרפסות המוצעות (לרבות עיצוב המעקות אשר ייעשה באמצעות חומרים קלים ושקופים בלבד ככל הניתן) תיאום פרטי ושיפוץ חזיתות המבנה, הכל לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הגשת תכנית בינוי אחידה למרפסות המוצעות לכל קומות הבנין. 3. תנאי לקבלת היתר בניה למרפסות המוצעות, יהיה התחייבות הדיירים לביצוע כל המרפסות בהינף אחד.
5.0 היטל השבחה	

יוטל ויגבה ע"י הוועדה המקומית בהתאם לתוספת השלישית לחוק.
לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יחיד	תכנית (% משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר/ אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			מרחב	קדמי	מתחת לקובעת	מעל לקובעת						מתחת לקובעת	מעל לקובעת			
8			2.4 מ'									סה"כ שטחי בניה	עיקרי שרות	2082	723	מגורים מיוחד

אין שינוי בשטחים העיקריים של הבנין, הכל יהיה ע"פ תכנית תקיפות בלבד.

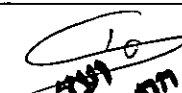
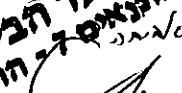
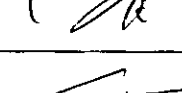
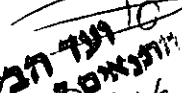
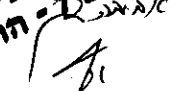
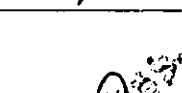

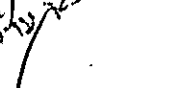

7.0 ביצוע התכנית

6.1 שלבי ביצוע

מימוש התוכנית - מיידי

8.0 הוראות כלליות

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
15.12.11		ל.ר.	ל.ר.	וועד בית ברחוב התנאים 7 הרצליה	מגיש התוכנית
15.12.11		ל.ר.	06256507	סוכה ו"סאן	
15.12.11		ל.ר.	45517737	אכופה בין	
15.12.11		ל.ר.	031538465	אזיסקס פכרינס	
15.12.11		ל.ר.	ל.ר.	וועד בית ברחוב התנאים 7 הרצליה	בעלי עניין בקרקע
15.12.11		ל.ר.	06256507	סוכה נויסאן	
15.12.11		ל.ר.	45517737	אכופה בין	
15.12.11		ל.ר.	031538465	אזיסקס פכרינס	
		ל.ר.	30483085	שלמה מגורי כהן אדריכל ומתכנן ערים	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		רדיוסי מגן ⁽²⁾
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
	✓	האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	מספר התוכנית		
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.
⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית (3)
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	√	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	√	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽⁴⁾	4.1	
	√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	√	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	√	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	√	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	√	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	√	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
	√	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (5)
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

⁽³⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽⁴⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

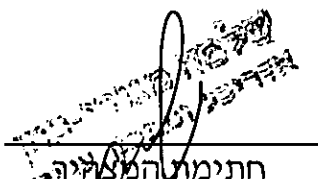
⁽⁵⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה שלמה מגורי כהן (שם), מספר זהות 30483085, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' הר / מק / 2183 ששמה רחוב התנאים 7, הרצליה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ותכנון ערים מספר רשיון 12757
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. _____
 ב. _____
 ג. _____
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 המצליח
 08/12/2011


 תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' הר / מק / 2183 ששמה שינוי קוי בנין ברחוב התנאים 7 בהרצליה (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
- אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

תאריך

