

**מאושרת**

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

..... מס' מס' .....
.....
..... 8.9.13 ..... תאריך .....

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' הר/1635/ה'

שם תוכנית: תכנית להגדלת חדר יציאה לגג- שינוי לתכנית הר/1635

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

אישורים

**הפקדה מתן תוקף**

<p>הועדה המקומית לבניה ותכנון-מרחב הרצליה תכנית בנין ערים מס' 1635/ה' העברה ל- .....</p> <p>התכנית הומלצה ע"י ז.ב.ע. המקומית ישיבת משנה/מליאה מס' 604 מיום 16/1/13 התכנית תוקנה בהתאם להחלטת הועדה המחוזית/ישיבתה מס' 119 מיום 4/2/13 מועד יו"ר .....</p> <p>הועדה המקומית לבניה ולתכנון מרחב הרצליה</p>	
--	--

<p><b>משרד הפנים מחוז תל-אביב</b> חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' הר/1635/ה' הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 4/2/13 לאשר את התכנית גילה אורון יו"ר הועדה המחוזית</p>	
---	--

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

מטרת תכנית זו היא לשנות את תכנית הר/1635 המאוסרת, כך שניתן יהיה לבנות מכוח תכנית זו תוספת של 17 מ"ר ל-23 המ"ר המאוסרים ובסך הכל יהיה ניתן לבנות 40 מ"ר על הגג. אולם למרות האמור לעיל התכנית לא תחול על בניינים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני 1980 וניתן להוסיף להם זכויות בנייה עפ"י תמ"א 38.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

תכנית להגדלת חדר יציאה לגג- שינוי לתכנית  
הר/1635

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

יפורסם  
ברשומות

הר/1635/ה'

מספר התוכנית

כל תחום הרשות

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

30/05/2013

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת  
מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית

• ועדה מחוזית

• לייר

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או  
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא

סוג איחוד  
וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הרצליה-כפר שמריהו

קואורדינטה X  
קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום

הרצליה הנה עיר הנכללת בגוש ערי השרון, בצפונה של במחוז ת"א. הרצליה גובלת ממערב בים, ומהווה רצף תכנוני נקודתי עם רמת השרון והוד השרון מדרום וכפר שמריהו ורעננה מצפון. כמו כן גובלת העיר הרצליה בשטחי המועצות האזורית – לב השרון מדרום ומצפון ודרום השרון ממזרח.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות-מקומית הרצליה

התייחסות לתחום הרשות נפה

- כל תחום הרשות תל אביב הרצליה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

יישוב שכונה רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
כל תחום הרשות	• מוסדר	• חלק מהגוש		

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

רעננה, רמת השרון, מועצה אזורית חוף השרון, מועצה אזורית דרום השרון, הוד השרון, מועצה מקומית כפר שמריהו.

# מאושרת

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
01/09/1983	2956	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית הר/1635 ממשיכות לחול.	• שינוי	הר/1635
08/06/1961	852	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית א/253 ממשיכות לחול.	• שינוי	א/253
		תכנית זו משנה רק את המפורט בהוראותיה. כל יתר הוראות התכניות והתשריטים של התכניות החלות על השטח ממשיכות לחול.	• שינוי	תכניות מתאר מקומיות ותכניות מפורטות

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	ליאת איינהורן, חגית זהבי	30.5.2013		15		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	ליאת איינהורן, חגית זהבי	30.05.2013	1		1: 10,000	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	ליאת איינהורן, חגית זהבי	30.05.2013	1		1: 100	מנחה	נספח בינוי

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.

מאשר

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
				הועדה המקומית לתכנון ובניה, עיריית הרצליה		בן גוריון 2 הרצליה	09-9591545		09-9591664		09-9591664

1.8.2 זם כפועל										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולרי	פקס	דוא"ל
				הועדה המקומית לתכנון ובניה, עיריית הרצליה		בן גוריון 2 הרצליה	09-9591545		09-9591664	

מאשרת

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולרי	פקס	דוא"ל	
			שוניים							• חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכלית	ליאת איינהורן	00111408			מבצע קדש 8, ת"א		054-7780207	03-6471135	Zt.kav4@gmail.com
• עורך ראשי	מתכנת ערים	תגית זהבי	022897607			מבצע קדש 8, ת"א		054-8165101	03-6471135	Zt.kav4@gmail.com

**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**

מטרת תכנית זו היא לשנות את תכנית הר/1635 המאושרת, כך שניתן יהיה לבנות מכוח תכנית זו תוספת של 17 מ"ר ל-23 המ"ר המאושרים ובסך הכל יהיה ניתן לבנות 40 מ"ר. אולם למרות האמור לעיל התכנית לא תחול על בניינים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני 1980 וניתן להוסיף להם זכויות בנייה עפ"י תמ"א 38.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. התכנית מהווה שינוי לתכנית הר/1635 המאושרת
2. קביעת הוראות לתוספת זכויות בניה על גג בניין למגורים. התוספת עומדת על 17 מ"ר הנוספים ל-23 מ"ר המאושרים בתכנית הר/1635.
3. קביעת תנאים לחלות התכנית.
4. קביעת הוראות בינוי.
5. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה מכוח תכנית זו.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית – ל"ר**

סה"כ שטח התוכנית – דונם: כל תחום הרשות 22,940.6 פ"ר

סוגית/כמות	ערה	מצב מאושר	שינוי (ל/ר) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערה
				מפורט	מתארי	
מגורים						

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.



**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
הוראה להכפפה	הוראה להכפפה	הוראה להכפפה	הוראה להכפפה		
				001	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

מאושרת

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 - ל.ר.		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
		יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת				

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: ע"פ תכניות מאושרות	
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	
ג.	
4.1.2	הוראות
א.	חלות התכנית תכנית זו תחול על מבנים אשר: 1. תכנית הר/1635 חלה עליהם. 2. הבניין במגרש המדובר נבנה ע"פ היתר בניה שהוצא לאחר 01.01.1980 ושאינו זכאי לזכויות בניה מכוח תמ"א 38.
ב.	כללי 1. תכנית זו מתירה תוספת של עד 17 מ"ר לחדרי יציאה על הגג אשר ניתן לבנות לפי תכנית הר/1635. כך שסה"כ יותר לבנות 23 מ"ר מתכנית הר/1635 ועוד 17 מ"ר מתכנית זו, כך ששטחו המקסימלי של חדר היציאה לגג יהיה 40 מ"ר. 2. על בניין העומד בשני הקריטריונים המצויינים בסעיף 4.1.2 א ואושרה בו קומה בהקלה, ניתן יהיה לבנות חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר.
ג.	תצורת הגגות לא תותר בניית גגות רעפים, גגות משופעים או מעוגלים עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית הר/1635.
ד.	זכויות בניה שטח חדרי יציאה מקסימלי על הגג יהיה 40 מ"ר עיקרי לכל דירה עליונה של מבנה, כולל שטח המדרגות הפנימיות. שטח זה הינו מקסימלי ויהיה כפוף למגבלות קווי הבניין והשטחים המשותפים המצויינים בתכנית זו.
ה.	איסור איחוד 1. לא יותר איחוד חדרי היציאה לגג. 2. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
ו.	גובה בניוי גובה חדר יציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ' נטו בחלל המגורים.
ז.	הוראות בניה למבנים טכניים על הגג סעיף ז. חל אך ורק על בניינים המוציאים היתר בניה לפי תכנית זו. 1. בכל מקרה תובטח גישה מלאה למתקנים הטכניים המשותפים לכלל הבניין: לא יוצא היתר בניה לבניית חדר יציאה לגג על גג בניין, אלא אם הוצג פתרון לכל המתקנים הטכניים כולל דודים וקולטים והובטחה גישה, דרך השטחים המשותפים, לכל המתקנים הטכניים המשותפים לכל הבניין המוצבים על הגג והכל באישור מהנדס העיר. 2. בכל בקשה להיתר בניה לבניית חדר יציאה לגג יובטח בהיתר כי השטח הנדרש להקמת המתקנים הטכניים לשירות כל הבניין יהיה נגיש לכל דיירי הבניין ולאנשי שירות. שטח זה ניתן שימוש על הגג העליון ו/או על הגג התחתון זאת בתנאי כי בכל מצב תובטח גישה מלאה לשטחים אילו ולמתקנים. 3. המתקנים הטכניים והמבנים למתקנים הטכניים של הבניין ימוקמו בגגות שטוחים בסמוך למגדלי המדרגות ובמרחק של לפחות 1.2 מ' ממעקה הגג החיצוני הקרוב ביותר, למעט אותם מקרים בהם לדעת רשות הרישוי או הוועדה המקומית קיימת הצדקה למיקום שונה. המתקנים ימוקמו כך שיוסרתו מן המדרכה הנגדית לבניין ולא יהוו הפרעה בלתי סבירה לבניינים הסמוכים. 4. גובה המתקנים והמבנים למתקנים בגג יהיה לפי המינימום הנדרש להפעלתו, אך לא יעלה על 5 מ' מפני רצפת החדר על הגג הקיים ועד לנקודה הגבוהה ביותר של המתקן/המבנה.

<p>5. שטח חדרי המכונות למעלית ולמיזוג אויר לא יעלה על השטח הדרוש מבחינה טכנית להפעלתם התקינה.</p> <p>6. גובה קולטים ודוודי שמש לא יעלה על 2 מ' מפני רצפת הגג עליו הם מוצבים.</p> <p>7. גובה מעקה הגג יוגדר בתכנית העיצוב האדריכלי בהתאם לתקנות.</p>		
<p>1. <u>לא יוצא היתר להקמת חדר יציאה לגג אלא אם הוגשה לוועדה המקומית תכנית עיצוב ובינוי אדריכלי :</u></p> <p>א. כל בקשה להיתר בנייה של חדר יציאה לגג, תלווה בהגשת תכנית עיצוב ופיתוח לגג כל המבנה בקני"מ 1:100 ותכלול: תכנית, חתך לרוחב וחתך לאורך ו-4 חזיתות המבנה המורחב. תכנית זו תכלול את פירוט המבנים והמתקנים הבנויים על הגג והצגת שילובו האדריכלי של המבנה המבוקש בקיים, אופן הקמת ושילוב המתקנים הטכניים האחרים שיידרשו לשירות כלל דיירי הבניין, גישה דרך השטחים המשותפים לכל המתקנים ההנדסיים המשותפים, גבהים וחומרי גמר.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תכנית העיצוב האדריכלי לגג המבנה כמפורט לעיל- ע"י מהנדס/ת העיר.</p>	תנאים להיתר בניה	ח.

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

יעוד	מס' תא שטח (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				מספר יח"ד	צפיפות לדונם (נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)				
			מעל מפלס הכניסה הקובעת		מתחת למפלס הכניסה הקובעת						מפלס הכניסה הקובעת	מפלס הכניסה הקובעת	קדמי	צידו-ימני	צידו-שמאלי		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											

**מאשרת**

**6. היטל השבחה**

6.1. הוועדה המקומית תיגבה היטל השבחה כחוק.

**6.1 הוראות הנוגעות לתכניות מתאר ארציות**

תכנית זו לא תחול על מבנים אשר:

1. ממוקמים בתחום אשר חלות בו מגבלות בנייה לפי תמ"א 4/א/23, ככל שמגבלות אלו אינן מאפשרות בנייה בהתאם לקבוע בתמ"א, ולא יראו בתכנית זו כתכנית שקיבלה אישור כנדרש לפי הוראות התמ"א, לסטייה מהקבוע בהן.
2. ממוקמים בתחום אשר חלות בו מגבלות בנייה לפי תת"ל 15, ככל שמגבלות אלו אינן מאפשרות בנייה בהתאם לקבוע בתמ"א, ולא יראו בתכנית זו כתכנית שקיבלה אישור כנדרש לפי הוראות התמ"א, לסטייה מהקבוע בהן.
3. אינם עומדים במרחקים המינימלים מתחנת תדלוק הקבועים בסעיף 15.1 לתמ"א 4/18.
4. ממוקמים בתחום שטחי הגן הלאומי ע"פ תמ"א 8.
5. בהתאם להחלטת הולנת"ע בישיבתה מס' 521 מיום ה-19/11/13 : יאושר קו בנין של 10 מ' משפת דרך ראשית 2 מצפון למחלף הסירה עבור הגדלת חדר יציאה לגג.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע – ל.ר.****7.2 מימוש התוכנית**

מייד-י לאחר מתן תוקף

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע – ל.ה.**

**7.2 מימוש התוכנית**

מייד-י-לאחר מתן תוקף

**8. חתימות**

שם:		חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:		
שם:		חתימה:	תאריך:	עורך התוכנית
תאגיד:		מספר תאגיד:		
שם:		חתימה:	תאריך:	יזם בפועל
תאגיד:		מספר תאגיד:		
שם:		חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר תאגיד:		
שם:		חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר תאגיד:		
שם:		חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר תאגיד:		