

589/7

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 504-0185132

אאלרת

העצמאות 41-חברון 8 הר/מק/2141

תל-אביב

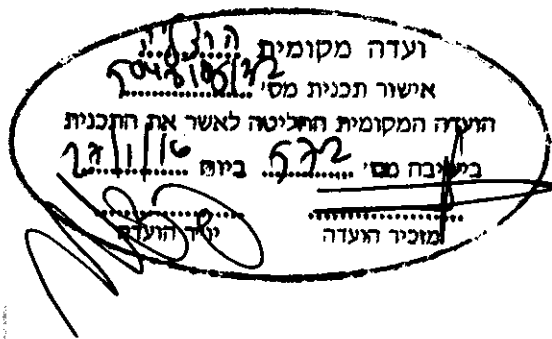
מחוז

מרחב תכנון מקומי הרצליה

תכנית מפורטת

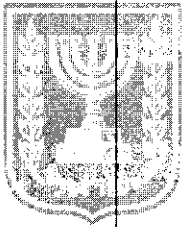
סוג תכנית

אישורים

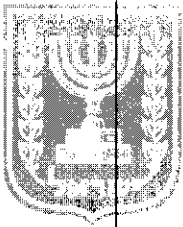


דברי הסבר לתכנית

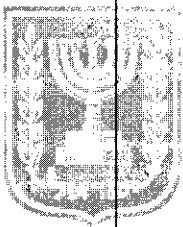
התוכנית מציעה שני בתי מגורים על חלקה וקובעת קווי בניין לצדדים. בתי המגורים המוצעים כוללים את כל הזכויות הקיימות בחלקה עפ"י התב"עות התקפות בתוספת שטחי הקלות כמותיות.



תכנון זמין
מזכירות 6



תכנון זמין
מזכירות 6



תכנון זמין
מזכירות 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

העצמאות 41-חברון 8 הר/מק/2141

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית שם התכנית

504-0185132

מספר התכנית

1.002 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

1.3 מתדורות שלב

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף
קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הרצליה

קואורדינאטה X 185410

קואורדינאטה Y 674710

1.5.2 תיאור מקום רח' חברון-במערב

רח' העצמאות-בדרום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הרצליה - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6531	מוסדר	חלק	22	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
הר/ 1316	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 1316. הוראות תכנית הר/ 1316 תחולנה על תכנית זו.	2269	241	11/11/1976
הר/ 1635	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 1635. הוראות תכנית הר/ 1635 תחולנה על תכנית זו.	2956		01/09/1983
הר/ 2000 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 2000 / א ממשיכות לחול.	5065	1978	09/04/2002
הר/ 2000 / מ	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 2000 / מ. הוראות תכנית הר/ 2000 / מ תחולנה על תכנית זו.	3807	168	25/10/1990
הר/ 253 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 253 / א ממשיכות לחול.	0		08/06/1961
הר/ 672	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 672 ממשיכות לחול.	1642		09/07/1970

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אברהם אדם רובין			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אברהם אדם רובין		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:250	1	07/02/2016	אברהם אדם רובין	18/02/2016	נספח הבינוי - מנחה בלבד למעט קוי הבניין ומרחק בין הבינויים אשר יהיו מחייבים.	לא
תנועה	מנחה	1:500	1	25/08/2015	רחל ברקן	18/02/2016	נספח התנועה-מנחה המחייב רק לנושא כניסה/יציאה מהמתחם.	לא
מצב מאושר	מחייב	1:250		07/02/2016	אברהם אדם רובין	18/02/2016		לא

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			יעקב רוזן בע"מ	רמת גן	ביאליק	137	03-6128868	03-7520154	
	פרטי			רובין חב' קבלנית לבניין בע"מ	הרצליה	סוקולוב	13	09-9501719	09-9580941	

1.8.2 יזם

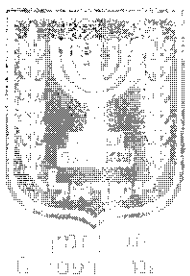
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			יעקב רוזן בע"מ	רמת גן	ביאליק	137	03-6128868	03-7520154	
פרטי			רובין חב' קבלנית לבניין בע"מ	הרצליה	סוקולוב	13	09-9501719	09-9580941	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			יעקב רוזן בע"מ	רמת גן	ביאליק	137	03-6128868	03-7520154	
בעלים			רובין חב' קבלנית לבניין בע"מ	הרצליה	סוקולוב	13	09-9501719	09-9580941	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אברהם אדם רובין		רובין אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	ירמיהו	7	03-5444660		Rinat@- rubin.co.il
מהנדסת תחבורה	יועץ תחבורה	רחל ברקן	6757373	א.מ.י.א. הנדסת תחבורה בע"מ	רמת גן	אלוף דוד	157	077-4208090	03-5743217	
מודד	מודד	סיני גורדון	408	סיני גורדון מודד מוסמך בע"מ	הרצליה	רופין	9	09-9588444	09-9585445	



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי קווי בניין, שינוי גובה הבניין ללא שינוי בזכויות בנייה. שטחי הבנייה כוללים את זכויות הבנייה עפ"י תוכניות בניין עיר תקפות בתוספת שטחים שניתן לאשר בהקלות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקת זכויות הבניה ויחידות הדיור לשני בניינים בהתאם לסעיף 62 א(א)(9) לחוק התכנון והבניה.
2. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי לרבות קביעת גובה בניין מירבי של חמש קומות מעל קומת עמודים בהתאם לסעיף 62 א(א)(5) לחוק התכנון והבניה.
3. הגדלת שטחי הבניה העיקריים בהתאם לסעיף 62 א(א)(9) לחוק התכנון והבניה.
4. שינוי וקביעת קוי בניין לפי סעיף 62 א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.
5. הגדלת מס' יחיד ללא תוספת שטחים בהתאם לסעיף 62 א(א)(8) לחוק התכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

1.002

שטח התכנית בדונם



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				ממורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	14	+1	15		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,070	+223	1,293		שטח עיקרי

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח		
דרך מאושרת	2		
מגורים ג'	1		
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים	
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1	
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1	
מבנה להריסה	מגורים ג'	1	
קו בנין עילי	מגורים ג'	1	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	29	2.89
מגורים ג'	973	97.11
סה"כ	1,002	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	23.4	2.33
מגורים ג'	982	97.67
סה"כ	1,005.4	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים ג'

4.1.1

שימושים

- א. הוראות בינוי-תשריט הבינוי המצורף לתוכנית זו היא מנחה בלבד.
 ב. הצורה הסופית, מפלסי הביניים ומפלסי הפיתוח, יקבעו לעת הוצאת היתר הבניה.
 ג. חזיתות הבניין יצופו בציפוי קשיח בתיאום עם מהנדס העיר.
 ד. אזור מגורים ג' :

1. תותר בניית 15 יח"ד ב-4 קומות מעל קומת קרקע מפולשת חלקית שגובהה עד 4 מ'.
 + קומת גג חלקית. סה"כ 1293 מ"ר שטחים עיקריים ובנוסף שטחי שירות על קרקעיים.
2. כל השטחים הנ"ל יותרו ובלבד שיהיו כפופים למגבלות הגיאומטריות גובה קווי בניין, מרחק בין הביניים.
3. הקלה בעניין גובה, מס' יח"ד, קווי בניין, מרחק בין הביניים ותוספת שטח תחשב לסטיה ניכרת.
4. על פי דרישות כיבוי אש תותר במידה ויידרש בניית יציאה לגג לצורך מילוט.
- ה. קווי בניין : כמפורט בתשריט.
- ו. מרווח בין הביניים בתוך החלקה כולל מרפסות לא יפחת מ-13 מ'.

4.1.2

הוראות

4.2

דרך מאושרת

4.2.1

שימושים

בהתאם לת.ב.ע הר/1316.

4.2.2

הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מ"ר	מ"ר				מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
מגורים ג'	1	גודל מגרש כללי	מ"ר		2401	15	6	5	5	2	2
			שירות	עיקרי							
		973	1108	1293							

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

חזרה ברמת הסבלה:

* הסבר להיקף שטחים עיקריים ושטחי שירות לצורך הבהרה בלבד:

$$131 = 973 \cdot 13.5\% = 5 + 6 + 2.5$$

$$92 = 23 \cdot 4$$

סה"כ 223 מ"ר

* שטחי שירות בהתאם להחלטת מליאה בישיבתה מס' 61 מיום 30.4.2013:

גרעינים	$350 = 2 \cdot 35 \cdot 5$ (כולל ח. מדרגות, מבואות, ומעליות)
קומת קרקע	500 (מלא היקף הקומות כולל מרפסות שמעל קומת הקרקע)
ח. מדרגות/ מערכות טכניות על הגג	$70 = 2 \cdot 35$
ממד"ים	$188 = 15 \cdot 12.5$
סה"כ	1108 מ"ר

*** מספר קומות מירבי עפ"י החלטת ועדת ערר מיום 30.1.2012: ק. קרקע+4 קומות+ק.גג חלקית

שטח לגזוזטרה -12 מ"ר לכל יחידת דיור בממוצע אולם שטח הגזוזטרה לא יעלה על 14 מ"ר, הכל בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב פיתוח ובינוי**

- א. דודי שמש, מתקני כביסה, יחידות מיזוג אויר, מתקני אשפה וכו' ישולבו ויוסותרו כחלק מהעיצוב הכולל של הבניין.
- ב. בבניין תותר אנטנה מרכזית לתקשורת ו/או חיבור לחברת טלוויזיה בכבלים ו/או לטלוויזיה בלוויין.
- ג. לא יותרו בניית גגות רעפים לביניינים בשטח התוכנית.
- ד. יותרו הקמת מרפסות לרבות מרפסות לסוכות .
- ה. לא יותרו הקמת מתקני שידור סלולריים בתחום התוכנית.

6.2**קווי בנין****סימון בתשריט : קו בנין עילי**

- קו בנין קידמי-דרומי-5 מ'
- קו בנין אחורי-צפוני-5 מ'
- קו בנין צדדי-מזרחי-2 מ'
- קו בנין צדדי-מערבי-2 מ'

מרחק מינימלי בין הביניינים כולל מרפסות לא יפחת מ-13 מ'.

6.3**הפקעות ו/או רישום**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו על שם עיריית הרצליה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

6.4**שימור**

יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכדומה).

6.5**תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי להיתר בניה יהיה בהתאם לדרישת משרד הבריאות- פיתרון למיגון מערכות הביוב בתחומי המגרש.
2. א. יש להתנות הנחיות לשימור העצים בשטח.
- ב. בכפוף להעתקה בליווי אגרונום על פי מפרט טכני מתואם.
- ג. בכפוף למימוש ערך חליפי ? בקבלת כתב התחייבות.
- ד. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.

6.6**תשתיות**

כל קווי החשמל והתקשורת בשטח התוכנית יהיו תת-קרקעיים.

6.7**מרתפים**

תותר הקמת מרתפים בהתאם לתב"ע מרתפים קיימת הר/ 2000/ מ' שטחי המרתפים בכפוף לאישור הוועדה המקומית.

6.8**גגות**

היוזם באישור הוועדה המקומית, רשאי לבנות חדירים על הגג הצמודים לדירות בקומות

6.8	גגות
	העליונות, בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר לחדר. קומת הגג תהיה חלקית וניתן יהיה להעביר אליה זכויות בנייה מהקומות התחתונות, בנוסף לאלו המוקנות מכח תוכנית הגגות. לחילופין באם לא יבנה חדר ו/או חדריים על הגג, יהיה ניתן להשתמש בשטחי החדרים במסגרת שטחי דירת הגג.

6.9	חניה
	1. מס' מקומות חניה בהתאם לתקן התקף. 2. הנגישות לרכב תהיה מרחוב חברון בלבד.

6.10	היטל השבחה
	הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

6.11	הריסות ופינויים
	המבנה יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה.

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

התוכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה כחוק.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: יעקב רוזן בע"מ 510417272		חתימה:
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רובין חב' קבלנית לבניין בע"מ 510472319		חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: יעקב רוזן בע"מ 510417272		חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רובין חב' קבלנית לבניין בע"מ 510472319		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: יעקב רוזן בע"מ 510417272		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רובין חב' קבלנית לבניין בע"מ 510472319		חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רובין אדריכלים בע"מ		חתימה:

23.02.16

א. רובין
אדריכלים
סגן מנהל
חתימת ארמיהו
חתימת 7 תיא