

500896

תכנית מס' 504-0177998 - שם התכנית: מגרשי מגורים ברחובות נוה עובד 30+32 והנשיא יצחק בן צבי 57, הרצליה

**מאשרת**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 504-0177998

מגרשי מגורים ברחובות נוה עובד 30+32 והנשיא יצחק בן צבי 57, הרצליה

מחוז תל-אביב  
מרחב תכנון מקומי הרצליה  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**

משרד הפנים מחוז תל-אביב  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 504-0177998  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 21.7.14 לאשר את התכנית  
גילה מורן  
יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לבניה ותכנון-מרחב הרצליה  
תכנית בנק ערים מס' 504-0177998  
ועדה ל- תכנית הומלצה ע"י ו.ב.ע. המקומית  
שיבת משנה/מלאה מס' 536 מיום 16.7.14  
ותכנית וקנה בהתאם להחלטת הועדה  
ומחוזית ושיבתה מס' 1168 מיום 21.7.14  
אכיר יו"ר  
ועדה המקומית לבניה ולתכנון הרצליה

# מאושרת

## דברי הסבר לתכנית

הועדה המקומית מאמצת את הרקע הסטטוטורי של הר/295 ככזה הקובע את זכויות הבניה בחלקות 424,426 ובהתאם יצאו היתרי בניה לאורך השנים, זאת טרם אישורה של תכנית הר/253/א' ולאחר אישורה.

בחלקות בנויים קוטגיים, בהתאם להיתרי בניה חתומים משנת 60' ושנת 83'.

מטרת התכנית הינה הסדרת היעוד של חלקות 424, 426 למגורים א'-מגורים א' מוגבל, בהתאם להיתרי בניה שיצאו.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**מאשרת**

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

מגרשי מגורים ברחובות נוה עובד 30+32 והנשיא יצחק בן צבי 57, הרצליה

1.1 שם התכנית (ומספר התכנית) שם התכנית

504-0177998 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 2.764 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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**

**מאושרת**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הרצליה

182487 קואורדינאטה X

676636 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אזור מגורים צמודי קרקע, הרצליה פיתוח

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הרצליה - חלק מתחום הרשות

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
הרצליה	שד נוה עובד	30	

שכונה נוף ים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6669	מוסדר	חלק	424, 426	

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

**מאושרת**

**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/2000 א	כפיפות		5065	1978	09/04/2002
הר/253 א	שינוי		0		08/06/1961
הר/295	כפיפות		0		26/05/1955

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ליאת איינהורן פנחס				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ליאת איינהורן פנחס			תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	28/08/2014	ליאת איינהורן פנחס		28/08/2014		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

מאשרת

מאשרת

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה, עיריית הרצליה	הרצליה	בן גוריון	2	09-9591545	09-9591664	

**1.8.2 יזם**

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה, עיריית הרצליה	הרצליה	בן גוריון	2	09-9591545	09-9591664	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	חלי דולברג			הרצליה	שד נוה עובד	32	09-9552698	09-9552698	
בעלים	רמי דולברג			הרצליה	שד נוה עובד	32	09-9552698	09-9552698	
בעלים	אלגרה עובדיה			הרצליה	שד נוה עובד	30	09-9570885	09-9570885	
בעלים	יוסף עובדיה			הרצליה	שד נוה עובד	30	09-9570885	09-9570885	
חוכר			חבי אבונדנט פרופרטי בע"מ	הרצליה	הנשיא יצחק בן צבי	57	09-9570885	09-9570885	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מאשרת

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ליאת איינהורן פנחס	111408	ליאת איינהורן פנחס	תל אביב- יפו	מבצע קדש	8	054-7780207		lecalp@gmail.com
	מודד	סיני גורדון	358		הרצליה	רופין	9	09-9588444	09-9585445	Gor-mal@inter.net.il
	מתכנן	חגית זהבי			תל אביב- יפו	מבצע קדש	8	03-6471135	03-6471135	



**מאושרת**

**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**

הסדרת היעוד של חלקות 424,426 למגורים אי-מגורים אי מוגבל, בהתאם להיתרי בניה שיצאו.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הסדרת היעוד של המגרשים למגורים אי-מגורים אי מוגבל בהתאם ליעוד "אזור מגורים" עפ"י תכנית הר/295.
2. החלת זכויות הבניה שמקנה תכנית הר/2000/א על שינוייה, ליעוד מגורים אי מוגבל.
3. שינוי קו בניין לחזית בתא שטח מס' 2.
4. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

**מאושרת**

2.764

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	5			5	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מצב מאושר: סה"כ היתרי בניה מאושרים, שטח עיקרי בלבד.	1,796.6		+885.6	911	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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
מגורים א'	2,1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים א'	2,1

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	2,770.71	מגורים א'
100	2,770.71	סה"כ

**מאושרת**

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
הוראות	4.1.2
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>זכויות והוראות הבניה יהיו עפ"י תכניות הר/2000א', הר/2000 א'3, הר/1635א', הר/מק/2000מב, הר/2000מ'י, הר/2000ב', הר/688, הר/מק/1635ב', ובהתאם להיתרי בניה שהוצאו כחוק.</p>	
<p>ב</p> <p>זיקת הנאה</p> <p>במקום המצוין בתשריט כזיקת הנאה למעבר ותאפשר זכות מעבר והובלת כל דבר לטובת בעלי הזכויות בחלקה 537. רוחב רצועת המעבר יהיה 2 מ'.</p>	



מאשרת

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת										
7	8	4	4	2	(5)	(4)	(3)		(2)	(1)	1199	1	מגורים	אי'
7	8	4	4	2	(5)	(4)	(7)		(6)	(1)	1565	2	מגורים	אי'

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

הערה ברמת הטבלה:

זכויות הבניה בתחום התכנית הינן עפ"י תכנית הר/2000/א על כל סעיפיה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 25% בקומה, 30% במפלסים, 36% ב-2 קומות + חלל גג רעפים לפי הר/1635 א.
- (2) הר/מק/200/מב, הר/2000/ב, הר/253/א, הר/1126.
- (3) עפ"י תכנית הר/2000/ב, הר/2000/מ, הר/253/א, הר/1126.
- (4) עפ"י תכנית הר/2000/א.
- (5) עפ"י תכנית הר/מק/2000/א/3.
- (6) הר/מק/2000/מב, הר/2000/ב, הר/253/א, הר/1126.
- (7) עפ"י תכנית הר/2000/ב, הר/2000/מ, הר/253/א, הר/1126.

**מאושרת**

**6. הוראות נוספות**

**6.1 ניהול מי נגר**  
 ייותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

**6.2 היטל השבחה**  
 ההועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות** **מאושרת**

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: שם ומספר תאגיד: 500264007		ועדה מקומית
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: שם ומספר תאגיד: 500264007		ועדה מקומית
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: חלי דולברג		בעלים
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רמי דולברג		בעלים
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אלגרה עובדיה		בעלים
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: יוסף עובדיה		בעלים
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: חב' אבונדנט פרופרטי בע"מ 1508839		חוכר
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ליאת איינהורן פנחס		עורך תכנון
	שם ומספר תאגיד: ליאת איינהורן פנחס	מספר תכנון: 111408	תאריך: 31.08.2014

**מאושרת**

**תצהיר שינויים בין גרסאות**

אני החתום מטה אדריכלית ליאת איינהורן מספר זהות 015192669

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

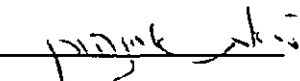
- א. אני ערכתי את תכנית מס' 504-0177998.
- ב. החתימות של מקדמי התכנית ושל היועצים מתייחסות לגרסת הוראות מס' 9 וגרסת תשריט מס' 7.
- ג. התכנית שהוגשה על ידי ביום 05.10.2014, התואמת לגרסת הוראות מס' 10 וגרסת תשריט מס' 7 שהוגשה בהגשה מקוונת, איננה הגרסה שאליה התייחסו החתימות.
- ד. להלן פירוט השינויים שבוצעו בין הגרסאות:

מס'	המסמך בו נערך השינוי	הסעיף או זיהוי המיקום של השינוי	מזהות השינוי
1	תקנון	היטל השבחה	בוטלה ההתייחסות להיתרי בניה שכן המגרשים מבונים.
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			

- ה. אני מצהיר/ה בזאת שמלבד שינוי זה לא נערכו שינויים נוספים בין הגרסאות.
- ו. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

  
חתימה

19.10.2014  
תאריך

  
שם המצהיר