

מאשרת

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 504-0100552

תוספת יח"ד ברח' נורדאו 13 הרצליה

עיריית הרצליה
מזר תכנון עיר
אגף מתכנן העיר
תקבל
04-12-2014
הועבר לטיפול

מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי הרצליה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

~~משרד הפנים
מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי הרצליה
סוג תכנית תכנית מפורטת~~

הועדה המקומית לבניה ותכנון-מרחב הרצליה
2262/2014
ועדה ל-
תכנית הומלצה ע"י ב.ע. המקומית
שיבת מעשה/מלאה מס
תכנית תוקנה בהתאם להחלטת הועדה
מחוזית מ/1175 מיום 3/11/14
זכר
ידיה המקומית לבניה ותכנון מרחב הרצליה

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 504-0100552
התכנית מאשרת מכח
סעיף 108 (ג) לחוק
יו"ר הועדה המחוזית

מאושרת

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה להוסיף 2 יח"ד לבנין בשלבי בניה על 16 יח"ד הקיימות (15 יח"ד לפי תכנית הר/1637/ב ועוד יח"ד שנוספה במסגרת הקלה) לצורך ניצול מיטבי של משאב הקרקע ובהתאם לתוספת המותרת של 20% ליח"ד לפי סעיף (9)(א)(1) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002. לצורך כך מבוקש להסב שטחי שירות המותרים לפי תכנית הר/1637/ב לשטחים עיקריים, בשיעור כולל של 390.00 מ"ר.

חילופי השטחים הנ"ל יבוצעו תוך שמירת מידות הבנין המאושרות כיום עפ"י היתר בניה מס' 20080695 מתאריך 22/06/2011 וללא הגדלת נפח וגובה הבנין וללא תוספת לסך שטחי הבניה המותרים.



מאושרת

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת יח"ד ברח' נורדאו 13 הרצליה

מספר התכנית 504-0100552

1.2 שטח התכנית 1.065 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

מאשרת

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הרצליה
 קואורדינאטה X 182750
 קואורדינאטה Y 675100

1.5.2 תיאור מקום שכונת הרצליה ב', המגרש תחום ממזרח ע"י רח' נורדאו וממערב ע"י רח' המדרון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הרצליה - חלק מתחום הרשות

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	13	נורדאו	הרצליה

שכונה הרצליה ב'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
41		חלק	מוסדר	6520

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/1637/ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המצויין בה, כל יתר הוראות תכנית הר/1637/ב ממשיכות לחול.	5287	2516	01/04/2004
הר/2000/מ	שינוי	תכנית זו משנה רק את המצויין בה, כל יתר הוראות תכנית הר/2000/מ ממשיכות לחול.	3807	168	25/10/1990
הר/253/א	שינוי		0		08/06/1961
הר/מק/2000/מע	כפיפות		5037		04/12/2001

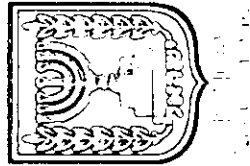
מאוסרת

תכנית מס': 504-0100552 - שם התכנית: תוספת יח"ד ברח' נורדא 13 הרצליה

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				רפאל שלגי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		רפאל שלגי			תשריט מצב מוצע	לא
הוראות כינוי	מחייב	1:500	1	16/07/2012	רפאל שלגי	ועדה מחוזית	27/11/2014		לא
מצב מאושר	מחייב	1:250	1	12/07/2012	רפאל שלגי	לתכנון ובניה מחוז תל אביב	05/03/2014		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 התשריטים



מאושרת

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

1.8.1 מגיש התכנית

דואר	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישון	שם	מקצוע/ תואר
mian@w allom		09-7409585	9	אסירי ציון	הוד השרון	משכן חברה קבלנית לבנין בע"מ		אבנ אלברג	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישון	שם	סוג
talr@netvision.ne t.il	03-6042387	03-6035804	12	בני דן	תל אביב- יפו			מוטי כפיר	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישון	שם	מקצוע/ תואר
off@shilgi .co	09-7729253	09-7729253	14	התחיה	רעננה		116503	רפאל שלגי	אדריכל
ah17@gm ailm	09-8743986	09-8743986		מרגיה	זמר		1243	מוחמד אבו תבלה	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

מאושרת

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
וועדה מחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב
וועדה מקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה

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

תוספת 3 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 2 יח"ד דו מפלסיות ("דופלקסי") במפלסים 0.00- ו-3.06
2. הוספת יח"ד שלישית אשר אושרה כהקלה כמותית במסגרת היתר בניה מס' 20080695 למס' יח"ד המותרות תכנונית.
3. המרת שטחי שירות בשיעור 390.00 מ"ר לשטחים עיקריים (220.00 מ"ר מתחת למפלס הכניסה הקובעת ו-150.00 מ"ר מעליה).
4. הוראות לנושא מחסנים דירתיים.
5. שינוי נספח הבינוי לצורך התאמה למוצע.
6. שינוי קוי בנין צידיים בהתאם להקלות שאושרו במסגרת היתר הבניה.
7. שינוי ייעוד קרקע ממגורים מיוחד למגורים ד' לפי מבא"ת.

מאושרת

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.065			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושרי	שינוי (+/-) סה"כ מוצע בתוכנית	הערות	
		מאושרי	למצב המאושר *	מפורט מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	15	+3	18	לפי היתר בניה מס' 20080695 מיום 22.6.2011 אושרו 16 יח"ד.
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,650	+390	2,040	

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 ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	1,066.82	100
סה"כ	1,066.82	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	1,066.82	100
סה"כ	1,066.82	100

מאושרת

4. יעודי קרקע ושימושים

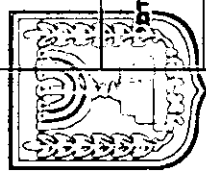
4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

5.

מאושרת

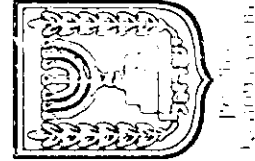
מנורים ד"ד	יחיד	תאי שטח	גודל מגווש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגווש כללי		מנורים ד"ד
							מתחת לבניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				עיקרי	שרות	
1			1065	585	(1) 18	(2) 14.5	3	4	(3) 3.6	(4) 3.6	715	2555	1325	1



האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה ממרטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לסבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) לפי היתר בניה מס' 20080695 מיום 22.6.2011 אושרו 16 יח"ד.
- (2) גובה כולל (כולל מבנים טכניים על הגג).
- (3) צפוני.
- (4) דרומי.
- (5) לרחי המדרון.
- (6) לרחי נורדא.



מאושרת

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	תוספת הבניה תעוצב במסגרת נפח הבניה המאושר באופן שיתמוזג עם עיצוב המבנה הקיים.
6.2	חניה
	בהתאם לתקן החניה הקיים בחוק.
6.3	הוראות פיתוח
	תחום התכנית מצוי לפי תמ"א 4/ב/34 באזור רגישות. עקב כך יש להותיר 15% משטח המגרש פנוי לצורך חלחול מי נגר עילי.
6.4	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	זמן משוער לביצוע התכנית - 5 שנים.

מאושרת

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אבי אלברג שם ומספר תאגיד: משכן חברה קבלנית לבנין בע"מ 510832363	סוג: חתימה	תאריך: 01-12-2014
בעל עניין בקרקע	שם: מוטי כפיר שם ומספר תאגיד: 3047062	סוג: בעלים	תאריך: 01.12.14
עורך התכנית	שם: רפאל שלגי שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 11/12/14

דפיו שלגי
מ.ג. 176503