

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 504-0146639

הר/מק/2099א- מרכז מסחרי אבן עזרא פינת הרב מימון

תל-אביב

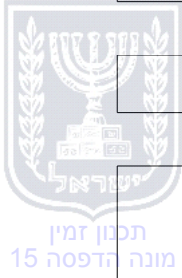
מחוז

מרחב תכנון מקומי הרצליה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה לבטל ולהחליף את תכנית הר/מק/2099 שהינה בסמכות ועדה מקומית, ואשר קבלה תוקף ב-2005 ובינתיים תוקפה פג. התכנית חלה על על מגרש מסחרי של כחצי דונם ברחוב אבן עזרא פינת הרב מימון הסמוך למתחם זרובבל בהרצליה. מהות התכנית הינה שינוי קווי בניין לצורך הגדלת תכסית ובניית כל השטחים הסחירים בקומת הקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הר/מק/2099א- מרכז מסחרי אבן עזרא פינת הרב מימון

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

504-0146639

מספר התכנית

0.505 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 6

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	184231
קואורדינאטה Y	674774

### 1.5.2 תיאור מקום

חלקה בת 505 מ"ר על פינת הרחובות אבן עזרא והרב מימון.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הרצליה - חלק מתחום הרשות: הרצליה

נפה תל אביב

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
הרצליה	אבן עזרא	28	
הרצליה	הרב מימון	2	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6527	מוסדר	חלק	363	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/05/2002	5076	5076		כפיפות	תמא/ 36 / א
15/04/2010	2592	6077		כפיפות	תממ/ 5
27/06/1974		2021	הוראות תכנית הר/1208 ממשיכות לחול בתחום תכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות התכניות יגברו הוראות תכנית זו.	שינוי	הר/ 1208
25/10/1990	168	3807	למעט הוראות ששונות בתכנית זו	כפיפות	הר/ 2000 / מ
19/11/2012	971	6499	למעט הוראות ששונות בתכנית זו.	כפיפות	הר/ 2000 / סג
08/06/1961		0	הוראות תכנית הר/253 ממשיכות לחול בתחום תכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות התכניות יגברו הוראות תכנית זו.	שינוי	הר/ 253 / א
04/12/2001		5037	למעט הוראות ששונות בתכנית זו.	כפיפות	הר/ מק/ 2000 / מע
17/07/2005	3466	5417	התכנית מבטלת את תכנית זו.	החלפה	הר/ מק/ 2099

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סיגל לאה סרוסי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סיגל לאה סרוסי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח הבינוי מנחה בלבד למעט זכות המעבר לציבור וגובה בניה מרבי, חריגה בגובה המבנה המופיע בנספח הבינוי ובתשריט תהיה סטייה ניכרת לתכנית.	11/07/2017	סיגל לאה סרוסי	10/07/2017		1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה מנחה לעניין הסדרי חניה	11/07/2017	עאדל בשארה	10/07/2017	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		11/07/2017	סיגל לאה סרוסי	28/04/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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
	אחר			ש.בן טובים נכסים בע"מ	ירושלים	רמב"ן	47	050-5601333		tomer@br-eng.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית		ש.בן טובים נכסים בע"מ	ירושלים	רמב"ן	47	050-5601333		tomer@br-eng.co.il

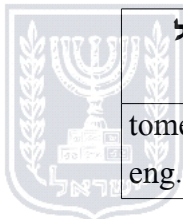
**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין (1)	125	03-7632222	03-7632132	

(1) כתובת: קריית הממשלה החדשה קומות 4-5.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	סיגל לאה סרוסי	42842		הרצליה	שניאור זלמן (1)	19	03-6205815		sigalser@zahav.net.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	עאדל בשארה	106670		הוד השרון	(2)	4	09-7937186	09-7937186	bte_eng@bez- eqint.net



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	מחמוד מצארוה	680		טייבה	(3)		03-6041134		grinfeldmd@ barak.net.il

(1) כתובת: שניאור זלמן 19 - כניסה מרחוב לאה גולדברג.

(2) כתובת: רחוב החרש 4 הוד השרון, בנין ד' קומה 3.

(3) כתובת: טייבה המשולש ת.ד. 4004.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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 לצורך הגדלת תכסית מבנה מסחרי ובניית כל השטחים המסחריים בקומת הקרקע במקום ב- 2 קומות. תכנית זו באה במקום תכנית הר/מק/2099 אשר תוקפה פג.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. שינוי קווי בניין בהתאם לסעיף 62א (א) לחוק התכנון והבניה. קו בניין קדמי לרחובות הרב מימון ואבן עזרא מ-4מ' ל-2מ', קו בניין מזרחי מ 3 מ' ל 0.4 מ' .
- ב. שינוי חלוקת שטחי הבניה מבלי לשנות את סך כל השטח למטרות עיקריות המותר לבניה בהתאם לסעיף 62א (א) לחוק התכנון והבניה ובניית השטח המותר בקומה אחת בתכסית מוגדלת במקום בשתי קומות.
- ג. קביעת שטחי שרות בסך 100 מ"ר מעל הקרקע.
- ד. ביטול תכנית הר/מק/2099 אשר פורסמה למתן תוקף ב-17/07/2005 בילקוט פרסומים 5417.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.505
------------------	-------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	282			282	מ"ר	מסחר (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
דרך מאושרת	100
מסחר	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	100
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר	1
חניה	מסחר	1

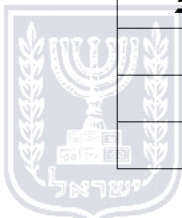
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	35	6.93
מסחר	470	93.07
סה"כ	505	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	36.24	7.19
מסחר	467.99	92.81
סה"כ	504.23	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מסחר</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	ייעוד מסחרי בהתאם להוראות תכנית המתאר 253 א'.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בנייה</b>
	<p>א. זכויות הבניה יהיו על פי המפורט בטבלה 5.</p> <p>ב. תותר בניית מבנה בקומה אחת בגובה כולל של 7 מ' מהכניסה הקובעת. הגובה כולל מתקנים טכניים. הגבהה מעבר לגובה זה תחשב סטייה ניכרת.</p> <p>ג. לא תותר גלריה.</p> <p>ד. קווי בניין ובניה במרווחים:</p> <p>1. קווי הבניין העיליים המרביים יהיו על פי המצויין בתשריט.</p> <p>2. לכיוון רחובות אבן עזרא והרב מימון תותר מעבר לקוי הבניין הקמת גגון עד גבול המגרש ללא עמודים במרווח.</p> <p>3. במרווח הדרומי יותרו חנייה תפעולית ומתקן חניה בהתאם למפורט בנספח החניה.</p>
<b>ב</b>	<b>מרתפים</b>
	מרתפים יהיו לפי תכנית הר/2000מ'
<b>ג</b>	<b>זיקת הנאה</b>
	שטח המעבר הציבורי המקורה בחזית הבניין הצפונית והמערבית, כמסומן בתשריט, יהיה לטובת מעבר ציבורי מקורה בלבד. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי השרות שפורטו בטבלה. לא תותר העברת שטח זה אל תוך קווי הבניין. בשטח זה תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר להולכי רגל.
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	ייעוד לדרך מאושרת בהתאם להוראות תכנית המתאר 253 א'.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(6)	(6)	(6)	(6)	מעל הכניסה הקובעת 1 (5)	7 (4)	(3)	(3)	100 (2)	282 (1)	470	1	מסחר

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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קומה : קומת כניסה, הערה : במידה ולא ניתן יהיה לנצל את כלל שטחי הבניה בתחום קווי הבניין מעל פני הקרקע, ניתן יהיה לנצל במפלס תת-קרקעי, הכל לפי תכנית הר/2000 מ'..
- (2) קומה : קומת כניסה, הערה : שטח למעבר ציבורי מקורה בחזית הבניין הצפונית והמערבית יהיה לטובת מעבר ציבורי מקורה בלבד. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי השרות שפורטו בטבלה. לא תותר העברת שטח זה אל תוך קווי הבניין..
- (3) לפי תכנית הר/2000 מ'.
- (4) הערך מתייחס למטר מקסימום, קומה : קומת כניסה, הערה : חריגה בגובה מעבר לגובה זה ייחשב סטייה ניכרת..
- (5) קומה : קומת כניסה.
- (6) עפ"י המצויין בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**6. הוראות נוספות****6.1 עיצוב אדריכלי**

הוראות עיצוב:

א. גימור המבנים- המבנים יחופו בחומרי גמר קשיחים אשר יאושרו על ידי מהנדס העיר עפ"י דוגמא.

ב. שילוט- במסגרת הבקשה להיתר תוגש תכנית שילוט במתכונת אחידה.

ג. גגות- לא יותרו מתקני תשתית כלשהם על הגג לרבות אנטנות ומתקני שידור מסוג כלשהו אך תכנון זמין מונה הדפסה 15 יותרו מתקנים טכניים כגון: מזגנים וכו' יידרש טיפול אסתטי ועיצוב מראה הגגות כחזית חמישית.

ראו נספח בסוף הוראות התכנית

**6.2 תנאים למתן היתרי בניה**

א. חדר שנאים במידה ויידרש יהיה תת קרקעי בלבד.

ב. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הבטחת גישה לנכים בשטח התכנית.

ג. תאום חזיתות וחומרי הגמר יאושרו ע"י מהנדס העיר.

ד. רישום זיקת הנאה לציבור בשטחים המיועדים לכך בטאבו.

ה. תקן החנייה יהיה 14 מקומות חניה (כולל חניה תפעולית וחניית נכים) או בהתאם לתקן החניה עפ"י דין התקף בעת אישור התכנית, לפי הגבוה מביניהם.

ו. תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהיה אישור תשריט לצרכי רישום בוועדה לתכנון ובנייה, ותנאי לתעודת איכלוס יהיה רישום התצ"ר בלשכת רשם המקרקעין.

**6.3 הפקעות ו/או רישום**

1. תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה כי השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק.

2. יזם התכנית יכין תכנית לצרכי רישום. תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהיה אישור התצ"ר בוועדה המקומית, ותנאי לטופס איכלוס יהיה רישום התצ"ר בלשכת רשם המקרקעין.

**6.4 תנאים למתן תוקף לתוכנית**

תנאי למתן תוקף יהיה אישור היחידה העירונית לאיכות הסביבה.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

במידה ולא יוצא היתר בניה עבור הזכויות המוקנות על פי תכנית זו בתום 5 שנים מיום ההחלטה למתן תוקף יתבטלו הזכויות המוקנות מכוח תכנית זו.