

1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 504-0273037

הר/מק/2302 - תכנית מתארית להסדרת חישוב שטחים בבתי מגורים

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

אישורים

**אאושרת**

ועדה מקומית לתכנון ולבניה הרצליה  
אישור תכנית מס' 504-0273037  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בשינוי מס' 568 ביום 26/11/2015  
מזכ"ר הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה  
החליטה לאשר להפקדה / לתת תוקף  
לתכנית מס' 504-0273037  
בישיבה מס' 568 ביום 26/11/15

מהנדס הועדה	יו"ר הועדה	יו"ר הועדה המחוזית
-------------	------------	--------------------

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מסדירה נושאי חישוב שטחים בבנייני מגורים קיימים בהיתר ברחבי העיר הרצליה

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית  
 הר/מק/2302 - תכנית מתארית להסדרת חישוב שטחים בבתי מגורים

מספר התכנית 504-0273037

1.2 שטח התכנית 22,910,008.79 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) (1) (1) (א) (1), 62 א (א) (1) (1) (א) (1) (א) (2), 62 א (א) (1) (1) (א) (3), 62 א (א) (1) (1) (א) (1) (א) (1) (1) (א) (1) (ג)

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

185000 קואורדינאטה X

675000 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום : כל תחום שיפוט הרצליה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הרצליה - כל תחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

דרום השרון, הוד השרון, חוף השרון, רמת השרון, רעננה, תל אביב-יפו

**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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בהוראותיה. כל יתר הוראות תכנית הר/2000 א על השטח ממשיכות לחול.	5065	1978	09/04/2002
הר/253 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בהוראותיה. כל יתר הוראות תכנות הר/253 א על השטח ממשיכות לחול.	852		08/06/1961

הערה לטבלה:

תכנית זו משנה רק את המפורט בהוראותיה. כל יתר הוראות התכניות והתשריטים של התכניות המתאריות והמפורטות החלות על השטח ממשיכות לחול.



**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								כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:10000			הועדה המקומית לתכנון ובנייה מרחב הרצליה			תשריט מצב מוצע גליון 1:	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובנייה מרחב הרצליה	הרצליה	סוקולוב ) (1	22	09-9591548		leak@herzliya.muni.il

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: מחלקה להתחדשות עירונית.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובנייה מרחב הרצליה	הרצליה	סוקולוב	22	09-9591548		leak@herzliya.muni.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי קרקע שונים

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מח' התחדשות עירונית	עורך ראשי			הועדה המקומית לתכנון ובנייה מרחב הרצליה	הרצליה	סוקולוב	22	09-9521548		leak@herzliy a.muni.il





## 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

- א. קביעת הוראות לסגירת מרפסות בתחומי קווי בניין תב"עיים בבניינים משותפים.
- ב. קביעת הוראות לסגירת מרפסות בתחומי קווי בניין תב"עיים בקוטג'ים.
- ג. קביעת תוספת שטחי שירות לקוטג'ים קיימים בהיתר בהם קיימת קומת עמודים בהיתר.
- ד. שינוי קו בניין למרפסות קיימות בהיתר כמפורט בתכנית זו.
- ה. קביעת תנאים והוראות למתן היתרים מכוח תכנית זו.



### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. התכנית תחול על בנייני מגורים קיימים בתחומי העיר הרצליה שניתן היתר לבנייתם לפני ה-01/01/1993.
- ב. התכנית איננה חלה על גוזזטראות אשר הוצא היתר לבנייתן מתוקף תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) התשס"ח 2008.
- ג. בבניינים משותפים קיימים בהיתר תותר סגירת מרפסות לפי סעיף 4.1.2 א בתכנית זו.
- ד. בקוטג'ים קיימים בהיתר תותר סגירת מרפסות וייוסף להם שטח הקומות המפולשות הפתוחות הקיימות בהיתר לפי סעיפים 4.1.2 א, 4.1.2 ב בתכנית זו.
- ה. התכנית אינה משנה את ייעודי הקרקע כפי שאושרו בתכניות החלות על המקום.
- ו. זכויות הבנייה מפורטות בתכנית זו נועדו אך ורק למטרות התכנית ולא למטרה אחרת.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

22,910,008.79

שטח התכנית בדונם



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח

יעוד

999

יעוד עפ"י תכנית

מאושרת אחרת

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	22,910,008	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
100	22,910,008	סה"כ

##### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	22,910,008.79	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
100	22,910,008.79	סה"כ



**4. יעודי קרקע ושימושים**

**4.1 יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת**

**4.1.1 שימושים**

א. תכנית זו אינה משנה את ייעודי הקרקע כפי שאושרו בתכניות התקפות והחלות על המקום

**4.1.2 הוראות**

**א הוראות בינוי**

הוראות בינוי - שטח קומות מפולשות בקומת הקרקע בקוטגים על עמודים בלבד:

בקוטגים קיימים בהיתר שניתן היתר לבנייתם לפני ה-01/01/1993, וקיימות בהם בהיתר קומות מפולשות פתוחות - ייוסף שטח הקומות המפולשות למניין השטחים המותר בתכנית מבלי לאפשר לסגור אותה.

**ב הוראות בינוי**

הוראות בינוי - סגירת מרפסות בבניינים משותפים וקוטגים:

בבניינים משותפים קיימים בהיתר שניתן היתר לבנייתם לפני ה-01/01/1993 ובקוטגים קיימים בהיתר שניתן היתר לבנייתם לפני ה-01/01/1993, ניתן לאשר סגירת מרפסות קיימות בהיתר בהתאם להנחיות הבאות:

1. המרפסות הקיימות שנבנו עפ"י ההיתר אינן בולטות מתחום קווי הבניין התב"עיים החלים על המגרש.
2. למרות האמור לעיל בליטת מרפסות מעבר לתחום קווי הבניין התב"עיים תאושר ככל שבליטה זו מופיעה בהיתר הבנייה המקורי. כל הבלטה נוספת מעבר להבלטה זו תהווה סטייה ניכרת.
3. למעט האמור לעיל לכל עניין אחר קו הבניין ייחשב כקו הבניין של התכנית החלה.
4. מיקומם וגודלם של פתחי המרפסות יהיו במידות כפי שהופיעו בהיתר הבנייה המקורי. ככל שקיימת מרפסת מקורה שטרם נסגרה, אופן סגירתה יהיה בתיאום ובאישור מהנדס העיר.
5. שטח המרפסות יהיה לפי ההיתר המקורי שניתן לבניין.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



**6. הוראות נוספות**

**6.1 אזורים מיוחדים**

תחום חוף הים

מימוש התכנית בתחום חוף הים ייעשה בתאום עם מהנדס העיר וזאת על מנת להבטיח את העיצוב הראוי בקו הבינוי הראשון לים.

**6.2 תנאים למתן היתרי בניה**

א. לעת דיון בהיתר, ייבחן כי התוספות המבוקשות בפועל אינן חורגות ממסגרת הזכויות שניתן להוסיף מכח סעיף ההסמכה 62 א (א) 1 {1} על כלל החלופות שבו, לרבות תוך התחשבות בתכניות נוספות בסמכות ועדה מקומית שאושרו לגבי כל מגרש, ככל שקיימת".  
 ב. כל בקשה להיתר בנייה תלווה בתכנית עיצוב אשר תכלול את פרטי הסגירות. התכניות והחזיתות יציגו בין היתר את חומרי הגמר, קוי הבניין הסטאטוטוריים, סימוני הריסה וסימוני הסגירות.

**6.3 היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

**6.4 הנחיות מיוחדות**

לעת דיון בהיתר, ייבחן כי התוספות המבוקשות בפועל אינן חורגות ממסגרת זכויות שניתן להוסיף מכח סעיף ההסמכה 62 א (א) 1 {1} על כל החלופות שבו, לרבות תוך התחשבות בתכניות נוספות בסמכות ועדה מקומית שאושרו לגבי כל מגרש, ככל שקיימת.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

**8. חתימות**



<b>תאריך:</b>	<b>סוג:</b> ועדה מקומית	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: הועדה המקומית לתכנון ובנייה מרחב הרצליה 500264007	<b>מגיש התכנית</b>
<b>חתימה:</b>			
<b>תאריך:</b>	<b>סוג:</b> ועדה מקומית	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: הועדה המקומית לתכנון ובנייה מרחב הרצליה 500264007	<b>יזם</b>
<b>חתימה:</b>			
<b>תאריך:</b>	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: הועדה המקומית לתכנון ובנייה מרחב הרצליה 500264007	<b>עורך התכנית</b>
<b>חתימה:</b>			

