

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

ל-כ"ה  
כ"ה  
ל-כ"ה

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 504-0133587

הר/מק/1839/ו

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

אישורים

**אאוטרת**

ועדה מקומית  
 אישור תכנית מס' 504-0133587  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 ויש לה מס' 504-0133587  
 מיום 19/2/16  
 מנכ"ל הועדה

## דברי הסבר לתכנית

תכנית מפורטת לקביעת מיקום של שטח למוסדות ציבור ומגורים בכפיפות לתכנית הר/1839 סעיף 10.10 כדלקמן:

י. חלקות 25 ו-26:

בחלקות אלו שאינן מיועדות לאיחוד וחלוקה יקבע:

1. לא ינתנו היתרי בניה למגרשים אלה אלא לאחר שתוכן ותאושר תכנית הכוללת את מיקום יעודי הקרקע לבניני ציבור, ולמגורים וכן את אופי הבינוי והחלוקה למגרשים.
2. ניתן יהיה מכח תכנית זו להפקיע ולבצע את הדרכים כמסומן בתשריט.
3. סה"כ השטחים שיופקעו מכל חלקה למטרות ציבוריות כולל דרכים יהיו בסך של 40%.
4. השטחים לבנייני ציבור, כפי שמסומנים בתשריט, הם סכמתיים בלבד מבלי לקבוע את מיקומם הסופי והמדוייק, מיקום זה יקבע בתכנית מפורטת.
5. זכויות הבניה למגרשים לבנייני ציבור במגרשים אלו יהיו עפ"י סעיף ח'1 א.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הר/מק/1839/ו
		מספר התכנית	504-0133587
1.2	שטח התכנית		7.603 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית	
		לפי סעיף בחוק	א62 (א 1) (6)
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית
		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

183194 קואורדינאטה X

675736 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום הרצליה - שכונת המסילה גוש 6522 חלקה 158 וחלקי חלקה 189

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	המסילה		

שכונה המסילה - הרצליה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6522	מוסדר	חלק	158	189

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/02/2004	2050	5276	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/1635/ א. הוראות תכנית הר/ 1635/ א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/1635 א ✓
05/09/2000	4602	4915		שינוי	הר/1839 ✓
16/11/1997	622	4587	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/2000/ ב. הוראות תכנית הר/ 2000/ ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/2000 ב ✓
25/10/1990	168	3807		כפיפות	הר/2000 מ ✓
08/06/1961		852	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/253/ א. הוראות תכנית הר/253/ א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/253 א ✓
14/10/2001		5022	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/מק/ 1635/ ב. הוראות תכנית הר/מק/1635/ ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/מק/1635 ב ✓
05/08/2008	4253	5837	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/מק/ 2000/ מב. הוראות תכנית הר/מק/2000/ מב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/מק/2000 מב ✓

## 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				יובל גולדנברג			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500	1		יובל גולדנברג		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב	1:250	1	02/07/2014	יובל גולדנברג	31/07/2014	נספח בינוי מחייב לעניין חלוקת המגרשים . ביתרת הנושאים יהיה נספח הבינוי מנחה.	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1:250	1	18/02/2016	קובי וטנברג	18/02/2016	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	מחייב	1:250	1	30/03/2014	יובל גולדנברג	31/07/2014		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

**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
עו"ד בנאמנות עבור הבעלים	אחר	יעקב רוזן		רוזן בסיס חברת עו"ד ונוטריון	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-6868800	03-6868801	jacob@jurist.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יעקב רוזן		רוזן בסיס חברת עו"ד ונוטריון	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-6868800	03-6868801	jacob@jurist.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			עיריית הרצליה	הרצליה	(1)		09-9591643	09-9529845	
אחר	יעקוב רוזן			תל אביב- יפו	דרך בגין (2)	125	03-6868800	03-6868801	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: עו"ד יעקוב רוזן בנאמנות עבור הבעלים שהם תושבי חוץ.

(1) כתובת: רח' סוקולב 22 הרצליה 46100.

(2) כתובת: דרך מנחם בגין 125 ת.ד. 7300.

**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	יובל גולדנברג	4622665	גולדנברג אדריכלים (מד"ב בע"מ)	תל אביב- יפו	ריב"ל	7	03-6881006	03-6209276	office@gold- arch.com
מודד	מודד	יצחק בן-אבי	618	מודדי השרון בע"מ	נתניה	עמק חפר	96	09-8622396	09-8611444	ben- avi@ben- avi.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	קובי וטנברג	24920	קו- הנדסת תנועה בע"מ	רעננה	בר אילן	48	09-7450096	09-7416134	Kav_eng@ne tvision.net.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

תכנית מפורטת לתכנית מתארית הר/1839 ומטרתה קביעת מיקום שטח למבנים ומוסדות ציבור ומגורים א' בשטח החלקה, כמו כן קביעת אופי הבינוי וחלוקה למגרשים תוך הגדלת זכויות בניה לשב"צ.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

יישום זכויות בניה במגרש ביעוד מגורים א'  
הגדלת זכויות במגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור  
שינוי בקווי בניין  
שינוי מרווחים בין בניינים  
קביעת זכויות בניה בהתאם לטבלה מס' 5.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		7.603	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
			מפורט
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	1,504	1,990
מגורים (יח"ד)	יח"ד	15	15
מגורים (מ"ר)	מ"ר	3,516.54	3,516.54

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 תכנית מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	20
מבנים ומוסדות ציבור	40
מגורים א'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	225.04	2.97
מבנים ומוסדות ציבור	2,369	31.24
מגורים א'	4,988.01	65.79
סה"כ	7,582.04	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	שימושים ותכליות בהתאם להר/1839 - בתי קוטג' (2 קומות) חד משפחתיים ודו משפחתיים. בריכת שחיה בהתאם להר/2000 ב. חניה. משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו בית בהתאם סעיף 44 ג' להוראות הר/253/א.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b> גודל מגרש מינימלי 250 מ"ר.
<b>ב</b>	<b>הוראות בינוי</b> הצפיפות היא 3 יח"ד לדונם נטו.
<b>ג</b>	<b>מרתפים</b> מרתפים ע"פ הוראות הר/2000/מ, הר/1839
<b>ד</b>	<b>גגות</b> הוראות תכנית הר/1635 לא יחולו על התכנית. בניה בגגות רעפים - גובה שיא הגמלון גג רעפים 9.00 מ' מעל גובה כניסה קובעת לבנין. שיפוע הגג לא פחות מ'45%. כפיפות לתכנית הר/1635/א ולתכנית הר/מק/1635/ב.
<b>ה</b>	<b>קווי בנין</b> קו בנין לרחוב 5.0 מ' ובהתאם לטבלת זכויות בניה מס' 5.
<b>ו</b>	<b>קווי בנין</b> המרחקים בין המבנים לא יקטנו מ-6 מ'.
<b>ז</b>	<b>זכויות בניה מאושרות</b> שטחי שרות מעל הקרקע: 15%.
<b>ח</b>	<b>זכויות בניה מאושרות</b> שטחי שרות מתחת לקרקע: 30% מגודל המגרש ובקונטור הבנין.
<b>ט</b>	<b>זכויות בניה מאושרות</b> שטחים עיקריים: 30% בקומה וסה"כ 60% סה"כ + 10.5% בניה בחלל גג הרעפים.
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	שימושים ע"פי תכנית מתאר הר/253 א
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b> שטחים עיקריים בשב"צ: סה"כ 84%, 42% בקומה ב-2 קומות.

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>שטחי שירות מתחת לקרקע: 160%, ב-2 קומות תת קרקעיות, המרתפים יבנו בקונטור המגרש. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת מי נגר עילי וחלחולם.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>קו בניין בהתאם לטבלת זכויות מס' 5.</p>
ד	<p>הוראות בינוי</p> <p>שטחי שירות מעל פני הקרקע : 26%, 13% לקומה ב-2 קומות.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	<p>שימושים</p>
	<p>דרכים, מדרכות, חניות, רהוט רחוב ועמודי תאורה</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'**

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
							מתחת לכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי			
							ש"ב	ש"ח							
אחורי	ציד-י שמאלי	ציד-י - ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות						
5	5	5	2	2		55	6396	3790	616	1990	2369	40	דרך מאושרת מבנים ומוסדות ציבור		
5	5	4	1	2 (4)	9	3	15	36	5761.14	1496.4	(3) 748.2	(2) 2992.8	4988	1	מגורים א'

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		דרך מאושרת
3	40	מבנים ומוסדות ציבור
5	1	מגורים א'

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:

במידה ותקן החניה יחייב תוספת שטח שירות עבור מקומות חניה, ניתן יהיה להוסיף שטחי שירות לחניה ותוספת קומות תת-קרקעיות ולא יהיה בכך שינוי לתכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) הערך מתיחס למטר מקסימום.

(2) לשטח זה יתווסף שטח עיקרי בחלל הגג 10.5% = 523.74 מ"ר.

(3) כולל שטח שרות לחניה מקורה: 30 מ"ר ליחיד.

(4) +עלית גג.

	<b>6. הוראות נוספות</b>
	<b>6.1 הוראות בינוי</b>
<p>א. חיפוי הביניינים יהיה עמיד לכל תנאי מזג האוויר ואסתטים למראה. סוג החומר יקבע באישור אדר' העיר.</p>	
	<b>6.2 בינוי ו/או פיתוח</b>
<p>א. נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין חלוקה למגרשים. ביתרת הנושאים נספח הבינוי יהיה מנחה.</p>	
	<b>6.3 חניה</b>
<p>א. החניה תבוצע בהתאם לנספח תנועה המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.          ב. מס' מקומות החניה בכל מגרש יהיה 2 מקומות חניה ליח"ד.          ג. חניה לשב"צ בהתאם לתקן בעת הוצאת ההיתר וסוג השב"צ.          ד. חניה לאורחים לאורך הכבישים ובהתאם לנספח הבינוי.</p>	
	<b>6.4 הוראות פיתוח</b>
<p>א. גדרות:          1. כל גדר שתבנה לחזית הרחוב או לשטח ציבורי תהיה בבניה קשה, בגובה של כ- 1.5 מ' מפני המדרכה. הגדר תכלול ארונות תקשורת וחשמל (מונים ושעונים) ופחי אשפה אשר יהיו בתוך נישות בנויות בתוך הגדר. מעל הגדר בבניה קשה תותר בניית גדר מעץ או מתכת מגולבנת עד גובה כולל של כ- 1.80 מ' מפני המדרכה.          2. בין המגרשים תותר בניית גדר בבניה קשה בגובה 1.80 מ' מפני הקרקע מתוכננת. יש לתאם מול החברה הכלכלית לפיתוח הרצליה.</p>	
	<b>6.5 תוכנית הסדרת שטח</b>
<p>יחס לתכנית ראשית: תכנית זו כפופה לתכנית המתאר 253 א' ומשנה את תכנית מס' הר/1839 בתחום השטחים הכללולים בגבולות התכנית הזו.</p>	
	<b>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</b>
<p>א. אישור תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני לצורך חלוקת המגרשים לבניה ובהתאם להוראות תכנית הר/1839.          ב. תנאי למתן היתר ראשון יהא אישור הועדה המקומית לתצ"ר בהתאם לנספח הבינוי המהווה חלק מתכנית בניין עיר זו.          ג. תנאי למתן טופס 4 להיתר הראשון יהא רישום התצ"ר.          ד. הערה בדבר יעוד מקרקעין תקנה 27 הרשומה בלשכת המקרקעין בחלקה 158 בגוש 6522 תימחק רק לאחר הוצאת היתר בניה ראשון לחלקה.</p>	
	<b>6.7 היטל השבחה</b>
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה השבחה כחוק.</p>	
	<b>6.8 הפקעות לצרכי ציבור</b>
<p>א. המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק.</p>	
<b>7. ביצוע התכנית</b>	

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

תוך 10 שנים מיום אישור התכנית



8. חתימות			
מגיש התכנית	שם:	יעקב רוזן	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	רוזן בסיס חברת עו"ד ונוטריון	חתימה:
יזם	שם:	יעקב רוזן	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	רוזן בסיס חברת עו"ד ונוטריון 513367987	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	עיריית הרצליה 500264007	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	יעקוב רוזן	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם:	יובל גולדנברג	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	גולדנברג אדריכלים (מד"י) בע"מ 510830557	חתימה:

רוזן-בסיס  
 חברת עורכי דין ונוטריון  
 ד"ר יעקב רוזן  
 ת.ד. 7300  
 00889989-50  
 00289097-00  
 037668300

גולדנברג אדריכלים (מד"י) בע"מ  
 חתימה: יובל גולדנברג  
 תל אביב 7 תל אביב 67778  
 ח.פ. 510830557