

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

2.3.16

מוקדמת מ"מ 2

תכנית מס' 504-0302232

הר/מק/2334 שינוי קוי בניין

נאושרת

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי הרצליה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

ועדה מקומית תכנון
אישור תוכנית מס' 504-0302232
תוכנית המקום ת. התוכנית לשינוי קוי בניין
ביום 9/12/16
משרד התעודות והרשמות
משרד התעודות והרשמות

אישורים

דברי הסבר לתכנית

חלקה 479 נשוא התכנית הינה מגרש טרפזי צר וארוך.
בחלקה זו בית שנבנה בשנת 1951 (היתר מס' 88) והרחבתו האחרונה נעשתה בשנת 1988 (היתר מס' 54).

מידע תכנוני ממחלקת הנדסה שהתקבל בשנת 1987 מראה במפורש קוי בניין קדמיים של 5 מ' לרח' הנשיא וגם 5 מ' לרח' הקידמה.

היתר הבניה שאושר בשנת 1988 מבסס כי קווי בניין קידמיים הינם 5 מ' לרחוב הנשיא וכן 5 מ' לרחוב הקידמה וקוי בניין צידיים 3 מ' ועל פיהם נעשתה הרחבת הבית הנייל.

תכנית הר/מק/344/א משנת 2003 נועדה להסדיר קווי בנין בשכונת נוף ים ואושרה, ללא ידיעת בעלי הקרקע כמתבקש, הגדירה לחלקה 479 נשוא תכנית זו קווי הבניין כלהלן: קו בניין 10 מ' לרחוב הנשיא, קו בניין 7 מ' לרחוב הקידמה וקו בניין צידי של 3 מ' ניצב לרחוב הקידמה (מצידו המזרחי של הבית).

על פי קווי הבניין בתכנית הר/מק/344/א אושר מצב אבסורדי לחלקה 479 שבו:

1. הבית הקיים על פי היתרים הינו מחוץ לקווי בניין,
2. לא מאפשר לבצע בנייה בתחום החלקה
3. לא ניתן לנצל את מלוא אחוזי הבניה המותרים.

תכנית זו באה לתקן את העוול שנגרם לבעל הקרקע ע"י תכנית הר/מק/344/א ולשנות את קווי הבניין על פי ההיתרים המאושרים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הר/מק/2334 שינוי קוי בניין
		מספר התכנית	504-0302232
1.2	שטח התכנית		0.840 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 מקומית	
		לפי סעיף בחוק	62א (א) סעיף קטן 4
		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	182500
	קואורדינאטה Y	677120

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הרצליה - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
הרצליה	תנשיא יצחק בן צבי	27	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6669	מוסדר	חלק	479	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 13	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13. הוראות תכנית תמא/ 13 תחולנה על תכנית זו.	0		01/01/1901
תמא/ 36	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 36. הוראות תכנית תמא/ 36 תחולנה על תכנית זו.	0		01/01/1901
תממ/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	6077	2592	15/04/2010
הר/ 1396	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 1396. הוראות תכנית הר/ 1396 תחולנה על תכנית זו.	2209		01/04/1976
הר/ 1635 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 1635 א. הוראות תכנית הר/ 1635 א תחולנה על תכנית זו.	5276	2050	29/02/2004
הר/ 2000 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 2000 א ממשיכות לחול.	5065	1978	09/04/2002
הר/ 2000 ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 2000 ב. הוראות תכנית הר/ 2000 ב תחולנה על תכנית זו.	4587	622	16/11/1997
הר/ 2000 מ	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 2000 מ. הוראות תכנית הר/ 2000 מ תחולנה על תכנית זו.	3807	168	25/10/1990

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
הר/253/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/253/א ממשיכות לחול.	852		08/06/1961
הר/מק/1635/ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/מק/1635/ב. הוראות תכנית הר/מק/1635/ב תחולנה על תכנית זו.	5022		14/10/2001
הר/מק/2000/א/3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/מק/2000/א/3. הוראות תכנית הר/מק/2000/א/3 תחולנה על תכנית זו.	5263		08/01/2004
הר/מק/2000/מב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/מק/2000/מב. הוראות תכנית הר/מק/2000/מב תחולנה על תכנית זו.	5837	4253	05/08/2008
הר/מק/2000/מע	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/מק/2000/מע. הוראות תכנית הר/מק/2000/מע תחולנה על תכנית זו.	5037		04/12/2001
הר/מק/344/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/מק/344/א ממשיכות לחול.	5258		25/12/2003
הר/1126	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/1126. הוראות תכנית הר/1126 תחולנה על תכנית זו.	0		24/07/1972

הערה לטבלה:

בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לכל תכנית אחרת, לעניין קוי בניין, תגברנה הוראות תכנית זו.

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				אסף שטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון: 1			אסף שטיין			1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		07/06/2015		אסף שטיין	03/06/2015		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
	פרטי	יהודה בניהו			הרצליה	הנשיא יצחק בן צבי (1)	27	050-4480900		dafnab@post.tau.ac.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: טלפון נוסף 050-9540300 דפנה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יהודה בניהו			הרצליה	הנשיא יצחק בן צבי	27	050-9540300		dafnab@post.tau.ac.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-9533333	03-7632132	

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	אסף שטיין	113353		צור משה	השעורה	4	077-2050757	077-2050758	assaf@assafarh.com
מודד מוסמך	מודד	סיני גורדון	408	סיני גורדון בע"מ	הרצליה	רופין	9	09-9588444	09-9585445	gor-mal@inter.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

שינוי קווי בניין בהתאם להיתרי בניה מאושרים ללא שינוי בזכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בניין בהתאם להיתרי בניה מאושרים ללא שינוי בזכויות בניה

א. קו בניין קדמי לרחוב הנשיא 5 מ'

ב. קווי בניין צידים 3 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.84

שטח התכנית בדונם

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א' מוגבל	840	100
סה"כ	840	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	844.79	100
סה"כ	844.79	100

<p>4. יעודי קרקע ושימושים</p>	
<p>4.1 מגורים א'</p>	
<p>4.1.1 שימושים</p>	
<p>מגורים א' מוגבל, לפי תכנית הר/253 א' ו- הר/2000 א'.</p>	
<p>שימושים לפי המפורט בתכניות התקפות החלות בתחום התכנית</p>	
<p>4.1.2 הוראות</p>	
<p>א קווי בנין קוי הבניין יהיו כפי שמסומן בתשריט, קו בניין קדמי לרחוב הנשיא 5 מ' קוי בניין צידיים 3 מ'.</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי

6. הוראות נוספות .6

6.1 הנחיות מיוחדות

בניה חדשה בתחום התכנית תותר אך ורק בתחום קוי הבניין המתוארים בתשריט בכפוף לתנאים הבאים:

1. הוראות קוי הבניה שבתכנית זו מתיחסים לבניין הראשי המותר במגרש המשמש למגורים.
2. הוראות לגבי נספחים ושימושים אחרים המותרים במגרש יהיו בהתאם לתכנית המתאר על תיקונה.
3. במידה וקיים היתר על פיו מותרת בניה בתחום שבין הקו בניין המופיע בתשריט לבין גבול המגרש (להלן-ה"מרווח) - יותר שיפוף חלקי המבנה הקיימים במרווח בהיתר - בלא תוספת שטחי בניה חדשים במרווח.

6.2 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.



7. ביצוע התכנית .7

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי

8. חתימות

<p>תאריך: חתימה:</p> 	<p>סוג:</p>	<p>שם: יהודה בניהו שם ומספר תאגיד:</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: חתימה:</p> 	<p>סוג:</p>	<p>שם: יהודה בניהו שם ומספר תאגיד:</p>	<p>יום</p>
<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: בבעלות מדינה</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761</p>	<p>בעל עניין בקרע</p>
<p>תאריך: חתימה:</p> <p>16/1/2016</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: אסף שטיין שם ומספר תאגיד:</p>	<p>עורך התכנית</p>

אסף שטיין אדריכל
מ.ר. 113353

