

5049432

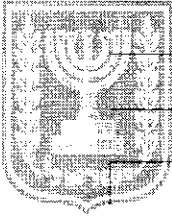
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

א/ש/ר/ת

הוראות התכנית

תכנית מס' 504-0398578

הר/מק-2372-איחוד חלקות 434,435 בגוש 6668



מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי הרצליה

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ובניה

מרחב הרצליה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אשור תכנית מס' 504-0398578 - פ/מק 2372

התמ"ת מאושרת מכח סעיף 108 (ג)

לרש"מ/החל מיום 15.12.16

Handwritten signature and date

יו"ר הועדה המקומית

מוכיר הועדה המקומית



## דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת לאחד שתי חלקות: 434, 435 בגוש 6668, בבעלות אחת, לצורך בניית בית מגורים אחד וקביעת הוראות בינוי, קוי בינוי, ושטחי בנייה הכוללים את זכויות הבנייה והקלות המותרות. ללא אפשרות תוספת שטחים נוספים מעבר למוגדר בתכנית זו.



משרד התכנון והבנייה  
מדינת ישראל



משרד התכנון והבנייה  
מדינת ישראל



משרד התכנון והבנייה  
מדינת ישראל

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הר/מק/2372-איחוד חלקות 434,435 בגוש 6668

מספר התכנית 504-0398578

1.2 שטח התכנית 2.208 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

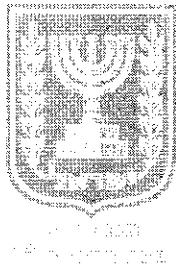
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הרצליה

182050 קואורדינאטה X

676375 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הרצליה - חלק מתחום הרשות

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6668	מוסדר	חלק	434-435	

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

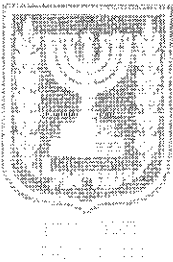
**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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	ביטול		5276	2050	29/02/2004
הר/2000 א	שינוי	התכנית הר/2000 א חלה על תחום הקו הכחול להוציא הוראות שונות שנקבעו בתכנית זו.	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	שינוי	התכנית הר/2000 מ חלה על תחום הקו הכחול להוציא הוראות שונות שנקבעו בתכנית זו.	3807	168	25/10/1990
הר/253 א	שינוי	התכנית הר/253 א חלה על תחום הקו הכחול להוציא הוראות שונות שנקבעו בתכנית זו.	852		08/06/1961
הר/543	שינוי	התכנית הר/543 חלה על תחום הקו הכחול להוציא הוראות שונות שנקבעו בתכנית זו.	1175		15/04/1965
הר/688	שינוי	התכנית הר/688 חלה על תחום הקו הכחול להוציא הוראות שונות שנקבעו בתכנית זו.	1579		20/11/1969
הר/מק/1635 ב	ביטול		5022		14/10/2001
הר/מק/543 א	שינוי	התכנית הר/מק/543 א חלה על תחום הקו הכחול להוציא הוראות שונות שנקבעו בתכנית זו.	4995		21/06/2001

**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				ענת פוטש			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		ענת פוטש		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	19/07/2016	ענת פוטש	19/07/2016		כן
בינוי	מנחה	1:200	1	24/07/2016	אורלי שרם	24/07/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	24/07/2016	ענת פוטש	24/07/2016		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



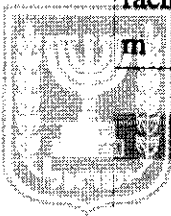
**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	ליאון קופלר			הרצליה	קפלן	77	09-9561111		leonk@super-pharm.co.il
	פרטי	רחל שור מישורי			הרצליה	קפלן	77	09-9561111		rachelli36@gmail.com

**1.8.2 יזם**



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ליאון קופלר			הרצליה	קפלן	77	09-9561111		leonk@super-pharm.co.il
פרטי	רחל שור מישורי			הרצליה	קפלן	77	09-9561111		rachelli36@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ליאון קופלר			הרצליה	קפלן	77	09-9561111		leonk@super-pharm.co.il
בעלים	רחל שור מישורי			הרצליה	קפלן	77	09-9561111		rachelli36@gmail.com

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית ומתכנתת ערים	עורך ראשי	ענת פוטש	20116	ענת פוטש אדריכלית	תל אביב- יפו	שור	7	03-6723218	03-6724453	apotash@012. net.il
אדריכלית- עורך נספח בינוי	אדריכל	אורלי שרם	30388	אורלי שרם אדריכלית	תל אביב- יפו	(1)		03-5461364	03-6050316	shrem@shre m-arch.co.il

(1) כתובת: רחוב הנמל 36 אתל אביב 63506.





## 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

התכנית מבקשת לאחד שתי חלקות: 434, 435 בגוש 6668, בבעלות אחת, ע"פי סעיף 62א(א), לצורך בניית בית מגורים אחד וקביעת הוראות בנייה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד שתי חלקות: 434, 435 בגוש 6668, בבעלות אחת, לצורך בניית בית מגורים אחד, קווי בניין, הוראות בניין ועיצוב אדריכלי והגדרת שטחי בנייה.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	2.208
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1		-1	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
1162 מ"ר + 1046 מ"ר (2208) * 1038 מ"ר = 5% + 6% + 36% 5% בגין בניית מעלית.	1,038			1,038	מ"ר	מגורים (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
מגורים א'	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים א'	101

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	2,208	100
סה"כ	2,208	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	2,205.94	100
סה"כ	2,205.94	100

#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
מבנה להריסה	673.63

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בהתאם לתכניות חלות.
4.1.2	הוראות



משרד התכנון והבנייה  
מחלקת תכנון



משרד התכנון והבנייה  
מחלקת תכנון



משרד התכנון והבנייה  
מחלקת תכנון

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
							שטחי בניה סה"כ	מעל הכניסה הקובעת							
								מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				שדות		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	(5) 7.5	1	(4) 25	1683	(3) 600	(2) 45	(1) 1038	2208	101	מגורים א'
5	8	5	5	(6) 1	2										

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:**

פרגולות ע"פי התוק.

בריכת שחיה ומבנים נלווים ע"פי תכנית מאושרת.

כל תוספת זכויות בנייה, קומות, ושינוי קווי בניין יהווה סטייה ניכרת.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

(1) השטח כולל הקלה של 5% בגין בניית מעלית.

(2) שטחי שרות כוללים שטחים לפי תכניות מאושרות והחלטת ועדה: 39 מ"ר לחניה, 6 מ"ר למבואת כניסה, =45 מ"ר.

(3) המרתף יהיה בקונטור קומת קרקע.

ע"פי שטח תכנית ק. קרקע בתוספת פירים, עובי קירות מעל 25 ס"מ.

שימושים במרתף ע"פי תכנית מאושרת הר/ 2000 / מ.

(4) התכנית אינה כוללת פירים ועובי קירות מעל 25 ס"מ וכוללת סה"כ שטחים עיקריים + שרות..

(5) קביעת גובה מפלס פני הגג ל-7.5 מטר, וגובה מעקה 8.60 מ"ר.

(6) גובה מרתף בהתאם לתכנית הר/ 2000 / מ (4.0 מטר).

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	נספח הבינוי מנחה אך מחייב לעינין המפלסים והגבהים. בריכת שחיה ומבנים נלווים ע"פי הוראות התכנית הר/2000/ ב. קביעת גובה מפלס הגג ל-7.5 מטר, וגובה מעקה 8.6 מטר. המפלסים המסומנים בנספח הבינוי מחייבים רק לגבי החלקות בתחום התכנית בלבד. 110.4 מ"ר (5%) מתוך סה"כ שטחי הבנייה העיקריים מותנים בבניית מעלית.

<b>6.2</b>	<b>איחוד וחלוקה</b>
	איחוד שתי חלקות: 434, 435 בגוש 6668, בבעלות אחת, ע"פי סעיף 62א.א(1), לצורך בניית בית מגורים אחד.

<b>6.3</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	תנאי למתן היתר בנייה: אישור תצ"ר בוועדה המקומית. תנאי למתן טופס אכלוס: רישום התכנית לצרכי רישום בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.

<b>6.4</b>	<b>מעליות</b>
	בבניין יבנה מעלית.

<b>6.5</b>	<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>
	הוצאות הכנת התכנית, לרבות רישומה, יהיו על חשבון בעלים בין אם בעצמם ובין אם ע"י היוזמים בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבנייה.

<b>6.6</b>	<b>מרתפים</b>
	מרתפים על"פי תכנית הר/2000/ מ

<b>6.7</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יגבה כחוק.

**7. ביצוע התכנית**

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	5 שנים מאישור התכנית.

**8. חתימות**

<b>מגיש התכנית</b>	<b>שם:</b> ליאון קופלר	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b>		חתימה:
<b>מגיש התכנית</b>	<b>שם:</b> רחל שור מישורי	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b>		חתימה:
<b>יזם</b>	<b>שם:</b> ליאון קופלר	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b>		חתימה:
<b>יזם</b>	<b>שם:</b> רחל שור מישורי	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b>		חתימה:
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b> ליאון קופלר	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b>		חתימה:
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b> רחל שור מישורי	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b>		חתימה:
<b>עורך התכנית</b>	<b>שם:</b> ענת פוטש	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b> 13.12.2016
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> ענת פוטש אדריכלית		חתימה:

ענת פוטש אדריכלית ובלנה ערים  
פרומ' שור 7, תל-אביב 62961  
טל. 6723218 פקס. 6724453  
ישינו 20'16



טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

תוכנית מספר: 504-0398578 שם התוכנית: הר/מק/2372-איחוד חלקות 434, 435 בגוש 6668  
 עורך התוכנית: אדר' ענת פוטש תאריך: 31.03.2016 חתימה: *[Signature]*  
**ענת פוטש אדריכלית ומתכנתת ערים**  
**פרופ' שור 7, תל-אביב 62961**  
**טל': 6723218, פקס: 6724453**

יעוד	מס' חלקה	גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	שטח בניה רשיון 20116				מספר יח"ד	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות								
מגורים א'	434	1162	546	45	309	1	2	1	5	4	4	8
מגורים א'	435	1046	492	45	279	1	2	1	5	4	4	8