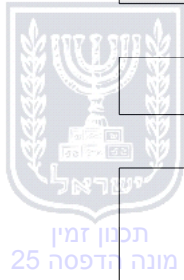


הוראות התכנית

תכנית מס' 504-0225409

הר/מק/2299 - הסדרת זכויות בניה ברח' ההגנה



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי הרצליה

תכנית מפורטת

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

על המגרש בנויים שני מבנים בהיתר, האחד למגורים והשני למסחר. עפ"י הסכם בין בעלי החלקה ובהתאם להחלטת ביהמ"ש, מבקשת התכנית לממש את יתרת זכויות הבניה המאושרות במגרש, בתוספת זכויות בסמכות מקומית עפ"י תיקון 101 לחוק התכנון והבניה, ולקבוע הוראות להקמת בניין דירות שני במגרש הכוללות:

1. המרת 572 מ"ר משטחי המסחר למגורים כך שייותרו 330 מ"ר לשימושים מסחריים, לפי סעיף 62א(א)6
2. הוספת 26 יחידות דיור, מתוכן 5 יח"ד קטנות אשר גודלן לא יעלה על 75 מ"ר ברוטו ו-21 יח"ד רגילות, לפי סעיף 62א(א)8.
3. הגדלת השטחים העיקריים ב-715 מ"ר, המצטברים מסעיפים 62 א(1)(א)2.
4. הוספת 625 מ"ר לשטחי שירות בקומות המרתף, לפי סעיף 62א(א)18.
5. שינוי הוראות בינוי למבנה הקיים הבנוי בהיתר שלא בהתאם לנספח הבינוי, לפי סעיף 62א(א)5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הר/מק/2299 - הסדרת זכויות בניה ברח' ההגנה

מספר התכנית 504-0225409

1.2 שטח התכנית 2.578 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 5, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) (1) (א) (2), 62 א (א) (1) (8)

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

הרצליה	מרחב תכנון מקומי
186013	קואורדינאטה X
675530	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הרצליה - חלק מתחום הרשות: הרצליה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
הרצליה	ההגנה	55	
הרצליה	ההגנה	53	
הרצליה	העליה השנייה	57	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6536	מוסדר	חלק	845	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/36/ א למתקני שידור קטנים וזעירים.	כפיפות	תמא/36/ א
15/04/2010	2592	6077	התכנית כפופה להנחיות תמ"מ 5	כפיפות	תממ/5
20/05/1988		3560	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/1300/ א ממשיכות לחול.	שינוי	הר/1300/ א
25/10/1990	168	3807	תכנית זו משנה את גובה קומת המרתף ואת תכנית קומת המרתף.	שינוי	הר/2000/ מ
19/11/2012	971	6499	תכנית זו כפופה להוראות תכנית הר/2000/ סג לעניין סוככים עונתיים.	כפיפות	הר/2000/ סג
08/06/1961		852	התכנית משנה רק את האמור בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית המתאר העירונית הר/253/ א ימשיכו לחול	שינוי	הר/253/ א
04/12/2001		5037	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/מק/2000/ מע. הוראות תכנית הר/מק/2000/ מע תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/מק/2000/ מע
09/07/2002		5093	התכנית כפופה להנחיות תכנית הר/מק/2000/ נכ לעניין נגישות למבני מגורים	כפיפות	הר/מק/2000/ נכ
31/03/2005	2232	5386	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/מק/2076 ממשיכות לחול.	שינוי	הר/מק/2076
09/03/1975		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/1300 ממשיכות לחול.	שינוי	הר/1300



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיא מאיר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיא מאיר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		29/05/2018	גיא מאיר	29/05/2018	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	מסמך מנחה המחייב לעניין פרט המרפסות הקונזוליות	04/07/2018	גיא מאיר	28/05/2018	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		29/05/2018	רמי ראובני	28/05/2018	1	1: 250	מנחה	חניה
לא		29/05/2018	גיא מאיר	29/05/2018	1	1: 500	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	אבי בכר			רמת גן	הרי הגלעד	9			be-avi@inter.net.il
	פרטי	יעקב בכר			תל אביב-יפו	בית צורי אליהו	7			be-avi@inter.net.il
	פרטי	סבי בכר			תל אביב-יפו	אש שלום	24			be-avi@inter.net.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יעקב בכר			תל אביב-יפו	בית צורי אליהו	7			be-avi@inter.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	בן אברהם				הרצליה	ההגנה	55	03-5705192	03-5709557	be-avi@inter.net.il
בעלים	אריה אדיר				הרצליה	ברוך	21	09-9506231	03-5709557	
בעלים	רויטל אדיר				הרצליה	ברוך	21	09-9506231	03-5709557	
בעלים	אבי בכר				רמת גן	הרי הגלעד	9			be-avi@inter.net.il

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יעקב בכר			תל אביב-יפו	בית צורי אליהו	7			be-avi@inter.net.il
בעלים		סבי בכר			תל אביב-יפו	אש שלום	24			be-avi@inter.net.il
בעלים		גיטה בן ארי			הרצליה	ההגנה	55	09-9583903	03-5709557	be-avi@inter.net.il
בעלים		שמואל בן ארי			הרצליה	ההגנה	55	052-2733973	03-5709557	be-avi@inter.net.il
בעלים		אלן רוברט גרשון			הרצליה	ההגנה	55	09-9558735	03-5709557	be-avi@inter.net.il
בעלים		גניה גרשון			הרצליה	ההגנה	55	09-9558735	03-5709557	be-avi@inter.net.il
בעלים		מיכאל דושיניצקי			הרצליה	ההגנה	55	052-6588430	03-5709557	be-avi@inter.net.il
בעלים		יהונתן דרעי			הרצליה	ההגנה	55	050-9633180	03-5709557	be-avi@inter.net.il
בעלים		רותם דרעי			הרצליה	ההגנה	55	050-9633180	03-5709557	be-avi@inter.net.il
בעלים		מרים וניאל			הרצליה	ההגנה	55	09-9502825	03-5709557	be-avi@inter.net.il
בעלים		שאול וניאל			הרצליה	ההגנה	55	09-9502825	03-5709557	be-avi@inter.net.il
בעלים		עצמונה זכרוביץ			הרצליה	ההגנה	55	09-9559939	03-5709557	be-avi@inter.net.il
בעלים		ליזה זרצקי			הרצליה	ההגנה	55	09-9506630	03-5709557	be-avi@inter.net.il
בעלים		שאול זרצקי			הרצליה	ההגנה	55	09-9506630	03-5709557	be-avi@inter.net.il
בעלים		דוד חזן			קרית שמונה	מלחמת ששת הימים	15	04-6941406	03-5709557	be-avi@inter.net.il
בעלים		יעקב חיימוביץ			הרצליה	ההגנה	55	09-9505061	03-5709557	be-avi@inter.net.il
בעלים		רינה חיימוביץ			הרצליה	ההגנה	55	09-9553405	03-5709557	be-avi@inter.net.il
בעלים		יעקב טבת			הרצליה	ההגנה	55	09-9554080	03-5709557	
בעלים		ירדנה טבת			הרצליה	ההגנה	55	09-9554080	03-5709557	



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

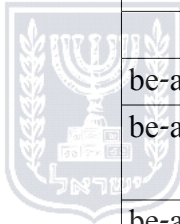


תכנון זמין
מונה הדפסה 25

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אורן טל			הרצליה	ההגנה	55	09-9502510	03-5709557	
בעלים		אפרת טל			הרצליה	ההגנה	55	09-9502510	03-5709557	
בעלים		מיטל ליברמן			הרצליה	עגנון	76	077-4420907	03-5709557	
בעלים		עוז ליברמן			הרצליה	עגנון	76	077-4420907	03-5709557	
בעלים		אריה סחיש			הרצליה	ההגנה	55	09-9501298	03-5709557	
בעלים		רינה סחיש			הרצליה	ההגנה	55	09-9501298	03-5709557	
בעלים		אורי עמי			הרצליה	רביבים	8	03-5705192	03-5709557	be-avi@inter.net.il
בעלים		מיכאל פופול			הרצליה	ההגנה	55	09-9560906	03-5709557	be-avi@inter.net.il
בעלים		צפורה פופול			הרצליה	ההגנה	55	09-9560906	03-5709557	be-avi@inter.net.il
בעלים	עו"ד	יעל פיכמן מורה			חיפה	הבנקים	3	04-8666016	03-5709557	
בעלים		נועה פראג			תל אביב-יפו	אחימאיר אבא	11	03-6426997	03-5709557	
בעלים		אסתר פרידמן			הרצליה	ההגנה	55	09-9501949	03-5709557	
בעלים		אריאלה קרן			הרצליה	ההגנה	55	09-9509978	03-5709557	
בעלים		אלון שטיינר			הרצליה	סוקולוב	94	052-4602378	03-5709557	be-avi@inter.net.il
בעלים		לימור שטיינר			הרצליה	סוקולוב	94	052-4602378	03-5709557	be-avi@inter.net.il
בעלים		מאיר נתן שטיינר			הרצליה	ההגנה	55	052-2581619	03-5709557	be-avi@inter.net.il
בעלים		פרידה שטיינר			הרצליה	ההגנה	55	052-3985258	03-5709557	be-avi@inter.net.il
בעלים		תמר שלח			רמת השרון	עצמון	32	03-5705192	03-5709557	be-avi@inter.net.il
בעלים		אליהו שריקי			הרצליה	ההגנה	55	09-9506721	03-5709557	



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גיא מאיר	19289	מ. גיא אדריכלים בע"מ	הרצליה	טשרניחובס קי	24	09-9575178	09-9545905	meirguy8@g mil.com
מהנדס	מודד	סיני גורדון	408	גורדון- מלמזדה מהנדסים מודדים בע"מ	הרצליה	רופין	9	09-9585445	09-9585445	Gor- mal@zahav.n et.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	רמי ראובני	31513		רעננה	הטללים	40	09-7742416		reuvenny@ya hoo.com



תכנון זמין
הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

הקמת בניין דירות שני במגרש מעל חזית מסחרית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות להקמת בניין מגורים משותף שני במגרש בעל 6.5 קומות מעל חזית מסחרית.
2. המרת חלק משטחי המסחר לשטחי מגורים.
3. הוספת 26 יחידות דיור, מתוכן 5 יח"ד קטנות.
4. הוספת שטחים עיקריים ושטחי שירות על ותת קרקעיים.
5. קביעת הוראות עיצוב, בינוי ופיתוח.
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
7. קביעת הוראות להריסת מבנה המסחר במגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים ד'	1
חזית מסחרית	מגורים ד'	1
מבנה להריסה	מגורים ד'	1
קו בנין עילי	מגורים ד'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד עם חזית מסחרית	2,578	100
סה"כ	2,578	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	2,587.75	מגורים די
100	2,587.75	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	<p>מגורים.</p> <p>באזור המסומן כ"חזית מסחרית" יותרו חנויות, קיוסקים, בתי קפה, בתי מרקחת ומרפאות, מעבדות תיקון לכלי בית, בנק, מספרות ומכוני יופי, או כל שימוש מסחרי אחר כמפורט בתכנית הר/253/א ל"אזור חזית מסחרית" (סעיף 44ח).</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הוראות הבינוי למבנה הדרומי:</p> <p>(א) קומת הקרקע תהיה מסחרית בלבד, ללא דירות גן, ובהתאם לכך יתוכננו ויעוצבו החזיתות הפונות לרחוב.</p> <p>(ב) החזיתות הפונות לרחוב תהיינה בגמר זכוכית שקופה לכל אורכן, למעט בירידת קירות הממ"ד, אשר יחופו בזיגוג המשכי בפרט זהה.</p> <p>(ג) גובהה המינימלי של הקומה המסחרית לא יפחת מ- 5.00 מ'.</p> <p>(ד) שטח חנות לממכר מוצרי מזון, ככל שתהיה, לא יעלה על 100 מ"ר.</p> <p>(ה) לא תותר הקמת מחסנים לדירות בקומת הכניסה.</p> <p>(ו) 20% ממספר יחידות הדיור יהיו דירות קטנות אשר גודלן לא יעלה על 75 מ"ר ברוטו (כולל ממ"ד).</p> <p>(ז) לא יותרו חריגות מקווי הבינוי לצורך הבלטת מסתורי כביסה ומזגנים.</p> <p>(ח) על התכנית והיתרי הבנייה שניתן להוציא מתוקפה לא יחולו זכויות או הוראות מתוקף תמא/38 והר/2213.</p> <p>(ט) המרפסות וההפרדה ביניהן תהיינה בהתאם לפרט המרפסות המחייב בנספח הבינוי.</p> <p>(י) יבוצע אלמנט הצללה למרפסות בדומה לחזית בנספח הבינוי, בתיאום עם אדריכל הבינוי ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>הוראות בינוי למבנה הצפוני:</p> <p>ללא שינוי מהמצב המאושר.</p>

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			100	60 (2)	330 (1)		53 (דרומי)	מסחר	מגורים ד'		
				2	6.5 (8)	31	26 (7)	490 (3)	2330 (6)	890 (5)	2477	53 (דרומי)	מגורים	מגורים ד'		
				1	6.5	28	26	3919	9	9	3919	55 (צפוני)	מגורים	מגורים ד'		
(10)	(10)	(10)	(10)	2	6.5	31	52	10862	2430	950	6726	2578	<סך הכל>	מגורים ד'		



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי
(מ"ר)

יעוד	שימוש	בניין / מקום	מ"ר
מגורים ד'	מסחר	53 (דרומי)	
מגורים ד'	מגורים	53 (דרומי)	756
מגורים ד'	מגורים	55 (צפוני)	
מגורים ד'	<סך הכל>		756

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:

- (א) קו הבניין העילי כמסומן בתשריט מיועד להקמת מרפסות מקורות ולא מקורות בכל קומות הבניין, ללא מעטפת קירות קשיחה.
(ב) המרווח בין המבנים לא יקטן מ-8 מ' ללא פתחים ו-9 מ' עם פתחים.
(ג) גובה מפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין (כולל האזור המסחרי) לא יוגבה ממפלס פינת הרחובות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח חנות לממכר מוצרי מזון, ככל שתהיה, לא יעלה על 100 מ"ר.
- (2) תותר העברת שטחי שירות בין שימושי המסחר והמגורים בבניין 53.
- (3) במסגרת הוצאת היתר בניה לבניין לא תותר תוספת זכויות מכח תמ"א 38 והר/2213.
- (4) במפלס הרחוב.
- (5) מתוכם 115 מ"ר עבור השטחים בקומת הקרקע המקורים במרפסות הקונזוליות. תותר העברת שטחי שירות בין שימושי המסחר והמגורים בבניין 53.
- (6) להקמת חניה, מתקנים ומחסנים דירתיים. גובה קומות המרתף ותכסיתו יהיו בהתאם לנספח הבינוי.
- (7) מתוכן 20% דירות קטנות אשר גודלן לא יעלה על 75 מ"ר ברוטו כולל ממ"ד ו 80% בשטח עיקרי כולל שלא יעלה על 120 מ"ר.
- (8) מעל חזית מסחרית.
- (9) ללא שינוי מהיתר.
- (10) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות



6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>היתר בניה למבנה הדרומי (בניין 53) יינתן בתנאים הבאים:</p> <p>(א) יותרו עד 6.5 קומות מעל קומת מסחר.</p> <p>(ב) הסלונים והפרגולות לא יפנו לכיוון צפון.</p> <p>(ג) המרווח בין הבניינים לא יקטן מ-8 מ' ללא פתחים ו-9 מ' עם פתחים.</p> <p>(ד) קבלת אישור משרד הביטחון ורת"א לגובה המבנה.</p> <p>(ה) קבלת אישור מכון התקנים לעמידת הבניין המוצע בתקן 5281 לבנייה ירוקה.</p> <p>(ו) סידורים לאנשים עם מוגבלויות בהתאם להוראות תכנית הר/מק/2000/נכ.</p> <p>(ז) מיקום פליטת האוויר מהחניון יקבע בתאום עם היח' לאיכות הסביבה ומח' פיתוח סביבתי.</p> <p>(ח) אישור היחידה לאיכות הסביבה להשפעות קרינה מתשתיות החשמל.</p> <p>(ט) אישור היחידה לאיכות הסביבה למניעת מטרדי ריח וזיהום אוויר ממתקני הבניין ומשימושי המסחר, לרבות התקנת ארובה לגג.</p> <p>(י) דו"ח קונסטרוקטור מטעם המבקש בדבר אי פגיעה בבית המגורים הקיימים במגרש.</p>
6.2	בינוי ו/או פיתוח
	<p>(א) גובה מפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין (כולל האזור המסחרי) לא יוגבה ממפלס פינת הרחובות. כניסות לחניות תהיינה במישור המדרכה ככל האפשר.</p> <p>(ב) חומרי הגמר לבניין ייקבעו באישור מהנדס העיר.</p> <p>(ג) עבודות ההקמה תעשנה בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה למניעת מטרדים, לרבות להריסת מבנים.</p>
6.3	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	<p>המבנה המסומן להריסה בתשריט ייהרס לצורך הקמת המבנה הדרומי המוצע.</p> <p>לא תותר גריסת פסולת בנין או ניפוי בתחום התכנית אלא באישור היחידה לאיכות הסביבה.</p>
6.4	חניה
	<p>מקומות החניה יהיו בתחום המגרש בתת הקרקע.</p> <p>תקן החניה המינימלי למגורים יהיה 1.5 מקומות חניה ליחידת דור.</p> <p>למסחר- על פי התקן הארצי התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p>
6.5	מגבלות בניה לגובה
	<p>הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה- שדה התעופה הרצליה</p> <p>(א) על תחום התכנית חלות הגבלות בניה לגובה המושתתות ע"י שדה התעופה הרצליה ומנתיבי טיסה. הגובה המרבי המותר לבניה תחת הגבלות אלו הינו +97.4 מטר מעל פני הים. הגבלה זאת חלה הן על מבנים והן על מתקני עזר לבניה (מנופים, עגורנים וכדו').</p> <p>(ב) תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית הינו אישור שדות התעופה האזרחית לגובה ולתאום הנחיות סימון.</p> <p>(ג) גג המבנה יסומן ב-4 פינות הגג בתאורת אזהרה על פי הנחיית ואישור רשות שדות התעופה האזרחית.</p> <p>(ד) יש לידע את מבקש היתר הבניה מתוקף תכנית זו ואת הגורם המבצע לגבי הגבלות הגובה החלות על מתקני העזר לבניה.</p> <p>(ה) הגבלות הגובה החלות על תחום התכנית תהיינה תקפות כל עוד מתקיימת פעילות בשדה</p>

6.5	מגבלות בניה לגובה
	התעופה בהרצליה. כל שינוי בגובה הבניה יתואם עם רשות התעופה האזרחית, בכפוף להגבלות הבניה שיהיו בתוקף במועד זה.



6.6	ניהול מי נגר
	יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחום המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכד') פתרון הניקוז המוצע יובא לאישור מח' הניקוז בעירייה כתנאי להיתר.

6.7	שמירה על עצים בוגרים
	תנאי למתן היתר בניה אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העצים הבוגרים שימצאו בשטח בעת הבקשה להיתר בניה, ככל שידרש. תנאי למתן היתר בניה הכולל העתקה ו/או עקירה של עצים בתחום המגרש - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.

6.8	פסולת בניין
	פינוי הריסת המבנה להריסה ופסולת הבניין יפוגו לאתר מורשה בתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה.



6.9	חשמל
	מתקני חשמל/ השאנה ימוקמו, במידת הצורך, בתיאום ובהתאם להנחיות חברת החשמל.

6.10	בניה ירוקה
	תידרש עמידה בתקן לבניה ירוקה כתנאי למתן טופס 4 בהסתמך על אישור מכון התעדה.

6.11	סטיה ניכרת
	(א) סגירת מרפסות, ו/או הוספת קומות בהקלה, ו/או תוספת יחידות דיור ו/או תוספת שטחים, ו/או המרת שטחים ממסחר למגורים, ו/או הקלה מקווי הבניין יהוו סטיה ניכרת לתכנית זו. (ב) חריגות עבור מסתורי מתקנים טכניים ומסתורי כביסה מעבר לקווי הבניין יחשבו כסטיה ניכרת.

6.12	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה לפי החוק.



6.13	תנאים למתן היתרי איכלוס סימון בתשריט : זיקת הנאה
	היתר איכלוס יינתן רק לאחר רישום בפועל של זיקה ההנאה לציבור.

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

הוצאת היתרי בנייה תוך שנתיים מיום אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



מס' התכנית: 504-0225409

שם התכנית: הר/מק/2299-הסדרת זכויות בניה ברח' ההגנה

29/05/2018

נספח רקע - טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

עורך הנספח: מאיר גיא

מס' תכנית	יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה				מספר קומות	קווי בנין (מטר)												
			מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה במ"ר	מתחת לכניסה הקובעת		מספר יח"ד	מספר יח"ד	מספר יח"ד										
			עיקרי	שרות							עיקרי	שרות								
הר/מק/2076	אזור מגורים מיוחד		35% לקומה		902.30															
	חזית מסחרית		35%		902.30															
	סה"כ	2578	262.5%		6767.25															
הר/1300א	מגורים מיוחד עם חזית מסחרית	2578	262.5%		מגורים: 5864.95 מ"ר מסחר: 902.30 מ"ר סה"כ: 6767.25 מ"ר	26 מבנה מסחרי	6.5 מעל קומה מסחרית	12	5	5	5	5	קו בניין מוצע להקמת מרפסות מקורות ולא מקורות בכל קומות הבניין כמסומן בתשריט							
היתר בניה תיק 3877	מגורים	2578	למגורים: 3414.43 מ"ר למרפסות: 504 מ"ר (2)	מקלט	3,606.43 (2)	26	6.5													
	מסחר		400 מ"ר	מקלט	400															
	סה"כ		3818.43 מ"ר			4,006.43	26													
יתרת זכויות					0														2,760.82 מ"ר	

1. בנוסף לשטחי הבניה המאושרים תותר הקמת קומת מרתף בגודל היטל הבניין בהתאם להנחיות תכנית הר/2000/מ.

