

הוראות התכנית

תכנית מס' 504-0401992

העצמאות 81 הרצליה



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי הרצליה

תכנית מתאר מקומית

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

התכנית עוסקת במבנה נמוך וישן הבנוי בחלקה הממוקמת ברח' העצמאות פינת רח' נגבה, ומבקשת להרוס מבנה זה ולהקים במקומו בנין מגורים חדש.

מגרש זה נקנה ע"י היזם כמגרש המיועד לפינוי בינוי מכוח תמ"א 38. לאחר השלמת הרכישה הוצאו מבנים נמוכים מתמריצי התמ"א. לפיכך מבקשת תכנית זו למקסם את זכויות הבניה בדרך של תכנית מתאר מקומית בסמכות מחוזית.

במצב המאושר:

השטחים הכוללים שניתן להוציא עבורם היתרי בניה במגרש מכוח תכניות שאשרה הוועדה המחוזית ושקדמו לתכנית זו:

512 מ"ר המהווים 84% משטח המגרש לפי הר/253/א
 + 80 מ"ר חדרים על הגג ל- 2 יח"ד עליונות לפי הר/1635/ה
 + 30 מ"ר למבנה עזר ונספחים לפי הר/284
 + 171 מ"ר המהווים 28% בתת הקרקע לפי הר/2000/מ
 סה"כ סל זכויות הבניה מתכניות שאשרה הוועדה המחוזית: 793 מ"ר.

התכנית הוגשה לוועדה המקומית בכוונה להפקיד את התכנית בסמכות מקומית לפי סעיף 62א לחוק, אלא שהוועדה המקומית אמצה פרשנות מחמירה לחוק, שאינו מאפשר לאשר הוספת זכויות במצטבר לפי סעיף 62א(א)16 וגם 62א(א)1(א)2, וכן שלא ניתן יהיה להוסיף שטחי שירות שהוקנו ע"י הוועדה המקומית לתכנית בסמכות מחוזית אותה משנה תכנית זו, ובהתאם לכך החליטה להפקיד את התכנית בתנאי ששטחים אלה יוסרו ממנה, או להמליץ למחוזית על הפקדת התכנית. התנאים להפקדה במקומית/להמלצה בפני הוועדה המחוזית תוקנו למעט אותם תנאים שאינם רלוונטיים ככל שהתכנית תופקד בסמכות מחוזית.

התכנית מבקשת להקים מבנה בן 7 קומות מעל דירת גן בשטח עיקרי של 1190 מ"ר + מרפסות ושטחי שירות, שיכלול 14 יחידות דיור, ומתוכן לפחות 3 יחידות דיור קטנות. כמו כן מבקשת התכנית לאשר 2 קומות למרתף חניה בהתאם לתקן המתהווה בימים אלה בעירייה, והקטנה של קווי הבניין עד לגבול ההקלות הניתנות לאישור בהיתר כך שקווי הבניין הצידיים יקטנו מ-4 מ' ל-3.60 מ' וקו הבניין הקדמי העילי לכיוון רח' העצמאות יקטן ל-3 מ'. קווי בניין אלה יהיו סופיים ולא ניתן יהיה לחרוג מהם.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית העצמאות 81 הרצליה

ומספר התכנית

מספר התכנית 504-0401992

0.708 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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 | 185843 |
| | קואורדינאטה Y | 674679 |

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הרצליה - חלק מתחום הרשות: הרצליה

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|--------|---------|----------|-------|
| הרצליה | העצמאות | 81 | |

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6532 | מוסדר | חלק | 47 | |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|--|---------|-------------------|
| 16/08/2007 | 3916 | 5704 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 לאזור רגישות אי תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 34 / ב/ 4 |
| 30/05/2002 | 5076 | 5076 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 36 / א. הוראות תכנית תמא/ 36 / א תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 36 / א |
| 15/04/2010 | 2592 | 6077 | התכנית כפופה להנחיות תמ"מ 5 | כפיפות | תממ/ 5 |
| 03/02/2016 | 3162 | 7198 | התכנית מבטלת בתחומה את הוראות תכנית 504-0273037. | החלפה | 504-0273037 |
| 19/08/1973 | | 1939 | התכנית מבטלת בתחומה את הוראות תכנית הר/ 1192. | החלפה | הר/ 1192 |
| 11/11/1976 | 241 | 2269 | התכנית מבטלת בתחומה את הוראות תכנית הר/ 1316. | החלפה | הר/ 1316 |
| 01/09/1983 | | 2956 | התכנית מבטלת בתחומה את הוראות תכנית הר/ 1635. | החלפה | הר/ 1635 |
| 17/01/2013 | 2286 | 6533 | התכנית מבטלת בתחומה את הוראות תכנית הר/ 1635.ד. | החלפה | הר/ 1635 / ד |
| 02/02/2014 | 3504 | 6748 | התכנית מבטלת בתחומה את הוראות תכנית הר/ 1635 והכוללת את שטחי חדרי היציאה לגג מתוכה כבסיס לתוספת השטחים לפי סעיף 62א(א)1(א)2. | החלפה | הר/ 1635 / ה |
| 09/04/2002 | 1978 | 5065 | התכנית מבטלת בשטחה את הוראות תכנית הר/ 2000 א וכוללת את חישוב השטח הכולל מתוכה כבסיס לתוספת השטחים לפי סעיף 62א(א)1(א)2. | החלפה | הר/ 2000 / א |

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|---------|--|--------------------|-------------------------|------------|
| הר/ 2000 / מ | החלפה | התכנית מבטלת בשטחה את הוראות תכנית הר/ 2000/מ וכוללת את חישוב שטחי המרתפים מתוכה כבסיס לתוספת השטחים לפי סעיף 62א(א)1(1)(א)2). | 3807 | 168 | 25/10/1990 |
| הר/ 253 / א | שינוי | התכנית משנה רק את האמור בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית המתאר העירונית הר/253/א ימשיכו לחול | 852 | | 08/06/1961 |
| הר/ 588 | החלפה | התכנית מבטלת בתחומה את הוראות תכנית הר/588. | 1393 | 2235 | 21/09/1967 |
| הר/ 672 | החלפה | התכנית מבטלת בתחומה את הוראות תכנית הר/672. | 1642 | | 09/07/1970 |
| הר/ מק/ 2000 / נכ | כפיפות | התכנית כפופה להנחיות תכנית הר/מק/2000/נכ לעניין נגישות למבני מגורים | 5093 | | 09/07/2002 |
| הר/ 284 | החלפה | התכנית מבטלת בשטחה את הוראות תכנית הר/284 וכוללת את חישוב שטח מבני העזר והנספחים מתוכה כבסיס לתוספת השטחים לפי סעיף 62א(א)1(1)(א)2). | 0 | | 30/06/1955 |

הערה לטבלה:

על תכנית זו לא יחולו הוראות תמ"א 38 והוראות הר/2213.



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: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | חתום להפקדה | 25/02/2016 | גיא מאיר | 25/02/2016 | 1 | | רקע | זכויות בניה מאושרות |
| לא | חתום להפקדה | 15/03/2017 | גיא מאיר | 15/03/2017 | 1 | 1: 250 | מנחה | בינוי |
| לא | חתום להפקדה | 15/03/2017 | רמי ראובני | 15/03/2017 | 1 | 1: 250 | מנחה | תנועה |
| לא | חתום להפקדה | 06/09/2016 | גיא מאיר | 26/06/2016 | 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 | אסף יוסף לופו | | | הרצליה | לוי שמעון זאב | 18 | 09-9555350 | 09-9555650 | shapiraamitai@gmail.com |

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|---------------|---------------|----------|--------|------------------|-----|------------|------------|-------------------------|
| בעלים | אסף יוסף לופו | | | הרצליה | לוי שמעון זאב | 18 | 09-9555350 | 09-9555650 | shapiraamitai@gmail.com |
| בעלים | אריק שמטוב | | | הרצליה | לוי שמעון זאב | 18 | 09-9555350 | 09-9555650 | shapiraamitai@gmail.com |

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@gmail.com |



| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|------------|---------------|------------------------|-----------|---------|-----|------------|-----|-------------------------------|
| | מודד | איתן קריף | 641 | יהודה פרוינד מדידות | רמת השרון | הרב קוק | | 03-5497829 | | fruend- w@inter.net.i l |
| | יועץ | רמי ראובני | 31513 | | רעננה | הטללים | 40 | 09-7742416 | | reuvenny@ya hoo.com |



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

מתן תמריץ להריסה ובינוי מחדש של מבנה ברח' העצמאות 81 הרצליה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הוספת זכויות בניה.

ב. הוספת יחידות דיור, מתוכן לפחות 3 יח"ד קטנות.

ג. הוספת קומות.

ד. קביעת הוראות למתן היתר בניה.



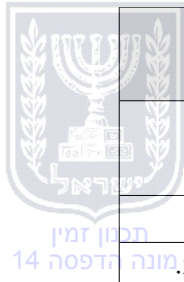
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

| | |
|------------------|-------|
| שטח התכנית בדונם | 0.708 |
|------------------|-------|



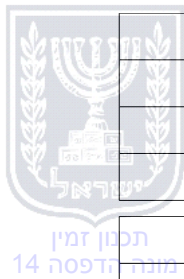
| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאוסר * | מצב מאוסר * | ערך | סוג נתון כמותי |
|-------------------------|-------------------|-------|------------------------------|----------------|------|--------------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| | 3 | | +3 | | יח"ד | דירות קטנות (יח"ד) |
| | 14 | | +8 | 6 | יח"ד | מגורים (יח"ד) |
| עיקרי למגורים + מרפסות. | 1,360 | | +848 | 512 | 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 |
|-----------------|---------|
| דרך מאושרת | 3 |
| מגורים די | 1 |
| שטח ציבורי פתוח | 2 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|--------------|-----------|----------------|
| קו בנין עילי | מגורים די | 1 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאוסר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|----------------------|------------|------------|
| אזור מגורים ב' | 610 | 86.16 |
| דרך חדשה | 29 | 4.10 |
| שטח ציבורי פתוח קיים | 69 | 9.75 |
| סה"כ | 708 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------------|---------------|--------------|
| דרך מאושרת | 29.44 | 4.16 |
| מגורים די | 609.96 | 86.15 |
| שטח ציבורי פתוח | 68.59 | 9.69 |
| סה"כ | 707.99 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|--|
| 4.1 | מגורים ד' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | מגורים. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | מרתפים |
| | 1. תותר הקמת 2 קומות מרתף לחניה ומחסנים. 2. תותר הקמת מכפילי חניה במרתף. |
| 4.2 | שטח ציבורי פתוח |
| 4.2.1 | שימושים |
| | 1. ככרות לרבים, גנים לרבים, נטיעות, מזרקות. 2. מגרשי משחקים, מגרש ספורט. 3. מתקני ספורט ונופש ציבוריים. 4. תעול, ביוב, נקוז, קוי חשמל וטלפון. |
| 4.2.2 | הוראות |
| 4.3 | דרך מאושרת |
| 4.3.1 | שימושים |
| | כמשמעותה בחוק |
| 4.3.2 | הוראות |



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

| קו בנין (מטר) | | | | מספר קומות | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית % מתא שטח | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | גודל מגרש (מ"ר) | יעוד | |
|---------------|-------|------------|------------|--------------------|-------------------|------------------------------------|-----------|-----------------|-----------------------|-----------------|-------------------|-----|-----------------|------|-----------------|
| קדמי | אחורי | צידי-שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | | סה"כ שטחי בניה | מעל הכניסה הקובעת | | | | גודל מגרש מזערי |
| | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | עיקרי | שרות | | | | | | | |
| 5 (6) | 3.6 | 3.6 | 3 (5) | 2 (4) | 7 (3) | | 14 (2) | 30 | 528 | 3222 | 1220 (1) | 644 | 1190 | 610 | מגורים ד' |



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

| מ"ר (מ"ר) | מספר מבנים מרבי בתא שטח | יעוד |
|-----------|-------------------------|-----------|
| 168 | 1 | מגורים ד' |

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בקו בניין 0, ובכפוף להוראות סעיף 6.3 להלן.
 - (2) מתוכן 20% יח"ד קטנות.
 - (3) מעל קומת קרקע.
 - (4) 2 קומות מרתף או קומת מרתף אחת עם מכפילים כמסומן בנספח הבינוי. גובה קומה/קומות המרתף המקסימלי יהיה כמסומן בנספח הבינוי..
 - (5) לכיוון רח' נגבה.
 - (6) לכיוון רח' העצמאות.
- יותר קו בניין עילי למרפסות של 3 מ' כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

- (1) אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
- (2) הבטחת הסדרים לנכים עפ"י תכנית הר/מק/2000/נכ.
- (3) לפחות 3 יחידות דיור יהיו קטנות בשטח עיקרי של עד 63 מ"ר + ממ"ד.
- (4) גובה קומה טיפוסית למגורים נטו (רצפה-תקרה) לא יקטן מ-2.70 מ', ובהתאם להנחיות מרחביות.

6.2 חניה

החנייות תהיינה בתת הקרקע בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה.

6.3 ניהול מי נגר

יותרו 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') ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קדוחי החדרה אשר יאפשרו את קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

6.4 סטיה ניכרת

תוספת שטחים עיקריים, תוספת קומות, תוספת יח"ד וניוד זכויות מתת הקרקע יהוו סטייה ניכרת מתכנית זו. לא יותרו חריגות מקווי בניין לצורך הבלטת מסתורי כביסה ומזגנים.

6.5 הסדרת שטח/ מקרקעין

תנאי להיתר בניה יהיה רישום תשריט לצורכי רישום. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו על שם עיריית הרצליה בהתאם לחוק.

6.6 בניה ירוקה

תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בת"י 5281 לבניה ירוקה.

6.7 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית