

הוראות התכנית

תכנית מס' 504-0471722

הר/מק/2289/א-סוקולוב 21,23 הרצליה

תל-אביב

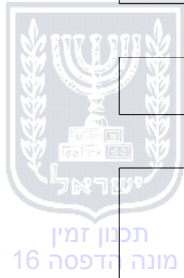
מחוז

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

תוכנית הממוקמת במרכז הרצליה בסוקולוב 21-23. מטרת התכנית להמיר בגוש 6533 חלקות 301 שטח מסחר למגורים ביחס של 1:1, ולהוסיף עד 500 מ'ר שטח עיקרי, בניית סה"כ 44 יחידות דיור ב-8 קומות על קומה מסחרית.

כל זאת בהתאם להחלטה עקרונית של אגף מהנדס העיר מיום 15.1.14.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הר/מק/2289/א-סוקולוב 21,23 הרצליה

מספר התכנית 504-0471722

1.2 שטח התכנית 2.103 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9, 62 א (א) (1) (א) (2)

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
200185	קואורדינאטה X
674950	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	סוקולוב	21	

הרצליה מרכז

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6533	מוסדר	חלק	301	

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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/08/2010	4338	6121	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23/ א/ 4. הוראות תכנית תמא/ 23/ א/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 23/ א/ 4
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
15/04/2010	2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 5
21/08/2002	3690	5104	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 1730/ א ממשיכות לחול.	שינוי	הר/ 1730/ א
09/04/2002	1978	5065	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 2000/ א. הוראות תכנית הר/ 2000/ א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/ 2000/ א
25/10/1990	168	3807	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 2000/ מ. הוראות תכנית הר/ 2000/ מ תחולנה על תכנית זו.	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
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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/02/2017	3495	7448	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 504-0265744. הוראות תכנית 504-0265744 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	504-0265744



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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				אריאל וינטר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אריאל וינטר		תשריט מצב מוצע	לא
טבלת שטחים	מחייב		1	25/10/2016	אריאל וינטר	05/03/2017	טבלת מצב מוצע	כן
טבלת שטחים	מחייב		1	05/12/2016	אריאל וינטר	07/03/2017	טבלת מצב מאושר	כן
אדריכלות	מחייב	1: 250	1	22/10/2017	אריאל וינטר	22/10/2017	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	31/10/2017	אריאל וינטר	31/10/2017	תכנית בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 200		30/10/2017	אריאל וינטר	30/10/2017	תכנית תנועה וחניה	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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
מנהל	פרטי	רוני עובדיה		אגמי ניהול וייזום פרוייקטים 2010 בע"מ	רעננה	אהרונסון שרה	7	077-3517120		roniao77@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רוני עובדיה		אגמי ניהול וייזום פרוייקטים 2010 בע"מ	רעננה	אהרונסון שרה	7	077-3517120		rroniao77@gmail.com
פרטי	רוני עובדיה		רימגא יזמות וניהול בע"מ	רעננה	אהרונסון שרה	7	077-3517120		roniao77@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			אגמי ניהול וייזום פרוייקטים 2010 בע"מ	רעננה	אהרונסון שרה	7	077-3517120		roniao77@gmail.com



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רימגא יזמות וניהול בע"מ	רעננה	אהרונסון שרה	7	077-3517120		roniao77@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	אריאל וינטר		וינטר אדריכלים	הרצליה	ברנר	9	09-9545182/4		winterar@zahav.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

המרת 317 מ"ר שטחי מסחר בקומת הקרקע ל 317 מ"ר לשטח עיקרי מגורים. ובנוסף הוספת עד 500 מ"ר שטח עיקרי למגורים ולאפשר תוספת קומה טיפוסית נוספת בת 6 יחידות. עדכון יעודי קרקע לפי נוהלי מבא"ת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. המרת שטחים ממסחר למגורים
2. תוספת של עד 500 מ"ר שטח עיקרי בשטחים למגורים
3. תוספת של 8 יחידות דיור. מ-36 יחידות דיור מאושרות ל-44 יחידות דיור סה"כ.
4. בניית 8 קומות על קומה מסחרית
5. הגדלת השטח המותר לבניה בעוד 60% מהשטח המותר לבניה בתכנית מאושרת (עיקרי + שרות)



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		2.103				
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	36	+8	44	44	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	2,963	+799	3,762	3,762	
מסחר (מ"ר)	מ"ר	825	-317	508	508	
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	2,667	-2,667			

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	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ומסחר	1	זיקת הנאה	מגורים ומסחר	1
שטח פרטי פתוח	3,2	זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	3,2
		זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	1
		זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	3
		קו בנין עילי	מגורים ומסחר	1
		קו בנין עילי	שטח פרטי פתוח	3

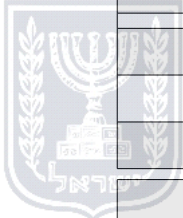
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מיוחד למסחר ומגורים	935	44.46
פרטי פתוח	1,168	55.54
סה"כ	2,103	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	939.41	44.46
שטח פרטי פתוח	1,173.67	55.54
סה"כ	2,113.08	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח פרטי פתוח
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מותא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כלי	
												מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי
0	0	0	3 (2)	3	9 (1)	11903	44	32	5800	1400	4270	938	1	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר			
												915	2	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח			
										433		253	3	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח			

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:

1. $0.9 \times 2667 =$ המרה ממשרדים = 2963 מ"ר

+ 508 מסחר

+ 317 המרה של 1:1 ממסחר למגורים

תוספת קומה טיפוסית 482 מ"ר עיקרי

סה"כ = 4270 מ"ר

2. קומות + מסחר

3. לפי סעיף 14 בתקנון תבע הר/1730 א: קו בנין אחורי במגרש 100 ו-110 (לכוון מגרש 228) - קו בנין 0 מ' בקומת קרקע וקו בנין 3 מ' בקומות עליונות (חלקי)

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) סעיף 2.

(2) עילי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1 אדריכלות

סטייה ניכרת: הוספת שטחים, תוספת יח"ד, ושינוי בקווי בניין יהוו סטייה ניכרת.

6.2 דרכים וחניות

נספח חניה כפוף להוראות תכנית הר/2294 (504-0265744)

6.3 היטל השבחה

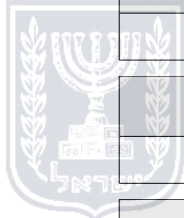
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)				
			מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי		
			עיקרי	שרות													שרות	עיקרי
מסחרי+משרדים מיוחד	1	938	משרדים + 84 מסחר	1068	משרדים + 2667 825 מסחר	36	36			27	3	2					בהתאם לתכניות חלות	
שפ"פ	2	921																
שפ"פ	3	249		(3) 433		(3) 433												

*ניתן להמיר משרדים למגורים ביחס 0.9 למגורים (0.9 משרדים = 1 מ'ר מגורים)
 * לפי 1730 א' 1 מ'ר מגורים = 0.9 משרדים והפוך
 (1) +4 קומה מסחרית
 (2) בהתאם ל 1730 א' - 300%
 (3) בהתאם ל-הר/1730/א- ש.פ.פ., קולונדה



5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		תכסית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
0	0	3	0	3	9 (2)	32	44	11903	5800		1400	מגורים 4270	938	1	מגורים ומסחר
				עילי									915	2	שטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה
											433		253	3	שטח פרטי פתוח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 2667 X0.9 המרה ממשרדים = 2963 מ'ר

+508 מסחר

+317 המרה של 1:1 ממסחר למגורים

תוספת קומה טיפוסית 482 מ'ר עיקרי

סה"כ = 4270 מ'ר

(2) 8 קומות + מסחר

(3) לפי סעיף 14 בתקנון תבע הר/1730 א: קו בנין אחורי במגרש 100 ו-110 (לכיוון מגרש 228) – קו בנין 0 מ' בקומת הקרקע וקו בנין 3 מ' בקומות עליונות (חלקי)

