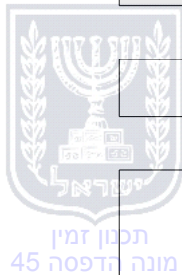


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 504-0201137

**הבריגדה היהודית פינת הבוסתן והצפצפות**



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי הרצליה

סוג תכנית  
תכנית מפורטת

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז תל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

30/07/2018

לאשר את התוכנית

14/04/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית איחוד וחלוקה, להסבת קרקע ביעוד חקלאי למגרשי מגורים ובה 54 יח"ד. השטח ממוקם צפונית לרח' הבריגדה היהודית בין הרחובות הצפצפות והבוסתן. תכנית זו באה להשלים את רצף הבינוי הקיים ותואמת את המרקם האורבני המאפיין את שכונות המגורים הסמוכות הקיימות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

הבריגדה היהודית פינת הבוסתן והצפצפות

504-0201137

מספר התכנית

6,088 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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

נושא התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

**1.5 מקום התכנית**



1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	הרצליה
	קואורדינאטה X	185550
	קואורדינאטה Y	676000

**1.5.2 תיאור מקום**  
מצפון לרחוב הבריגדה היהודית, בין רחוב הצפצפות ממזרח לרחוב הבוסתן ממערב

**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**

שכונה מצפון לרח' הבריגדה בין רח' הצפצפות ממזרח לרח' הבוסתן ממערב

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6664	מוסדר	חלק	9-11, 15-17	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/09/1983		2956	אינה חלה על תכנית זו. כל זכויות הבניה על הגג יוגדרו במסגרת תכנית זו. לא יותרו תוספת זכויות בניה בזמן מתן היתר מתוקף תכנית הר/1635	החלפה	הר/ 1635
08/06/1961		852	תכנית הר/253/א אינה חלה על תכנית זו.	החלפה	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
09/02/1978		2411	תכנית הר/1469 אינה חלה על תכנית זו	החלפה	הר/ 1469
31/10/1963		1046	תכנית הר/513 אינה חלה על תכנית זו .	החלפה	הר/ 513



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק אטינגר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק אטינגר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח איחוד וחלוקה בהסכמה	17: 57 15/01/2019	אסף לוי	07/11/2018	1		מנחה	טבלאות הקצאה
לא	נספח בינוי	13: 44 12/11/2018	יצחק אטינגר	06/11/2018	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח חניה מנחה	06: 58 06/12/2018	גבי שויער	04/12/2018	1	1: 250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא		11: 44 06/11/2018	יצחק אטינגר	14/01/2014	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

**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
אדריכל	פרטי	יצחק אטינגר	15843		הרצליה	אסירי ציון	27	09-6505476		etttinger_i@yahoo.com
	פרטי	רינה אטינגר			הרצליה	אסירי ציון	27			
	פרטי	יוכבד אליאן			מודיעין- מכבים- רעות	שבטי ישראל	26			
	פרטי	אורלי דרשן			קרית אונו	(1)	7	050-4103521	00-1111111	
	פרטי	אביבה זבולוני			מודיעין עילית	(2)	26			
	פרטי	אורה חכימי			מודיעין- מכבים- רעות	שבטי ישראל	26			
	פרטי	אילן מוכיח			שדמה	(3)				

**הערה למגיש התכנית:**

- (1) כתובת: שד' קרן קיימת.
- (2) כתובת: רחוב שבטי ישראל- מודיעין.
- (3) כתובת: מושב שדמה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יצחק אטינגר			הרצליה	אסירי ציון	27	09-9505476		

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקעות בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יצחק אטינגר	15843		הרצליה	אסירי ציון	27	09-9505476		ettinger_i@yahoo.com
מודד	מודד	סיני גורדון	408		הרצליה	רופין	9	09-9588444	09-9588545	
יועץ תנועה וחניה	יועץ תחבורה	מ.ת.ן הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ			תל אביב- יפו	בית הלל (1)	20	03-5625919	03-5625918	office@matan-eng.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	אסף לוי	1019		רעננה	(2)	30	052-3696169		assaf@levyap.com

(1) כתובת: .matan@matan-eng.co.il

(2) כתובת: .assaf@at-shamim.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

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

השלמת הרצף העירוני לאורך רחוב הבריגדה היהודית.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעודי הקרקע משטח חקלאי ודרך מאושרת למגורים ג', מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, שביל, דרך מאושרת ודרך מוצעת.
2. קביעת זכויות בניה.
3. קביעת הוראות בינוי.
4. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה
5. קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
6. קביעת הוראות בדבר זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורכב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	103 - 101
מבנים ומוסדות ציבור	104
שטח ציבורי פתוח	111
דרך מאושרת	110 - 108
דרך מוצעת	107, 106
שביל	105

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	104
זיקת הנאה	מגורים ג'	103, 102
חזית מסחרית	מגורים ג'	103 - 101

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים	1,020	16.75
חקלאי	5,068	83.25
סה"כ	6,088	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,019.78	16.72
דרך מוצעת	38.12	0.62
מבנים ומוסדות ציבור	478.61	7.85
מגורים ג'	3,622.57	59.39
שביל	20.9	0.34
שטח ציבורי פתוח	920	15.08
סה"כ	6,099.98	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. מגורים 2. מסחר: מסחר קמעונאי, כולל בתי אוכל, משרדים ועסקים המתאימים באופיים ובהיקפם לאזורי מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b> 1. זכויות הבניה, מס' יח"ד וגובה המבנים, בהתאם לטבלת הזכויות המפורטות בסעיף 5. 2. קווי הבנין עפ"י המסומן בתשריט. 3. כל החניה תהיה בתת הקרקע ובהתאם להוראות סעיף 6.2. 4. בכל תא שטח ייקבע 20% מסה"כ יחה"ד כדירות קטנות. שטח הדירה לא יעלה על 80 מ"ר-שטח עיקרי כולל ממ"ד. 5. תותר הבלטת מסתורי כביסה ומזגנים בשעור של עד 0.9 מ' מקווי הבנין הצדדיים.
<b>ב</b>	<b>מסחר</b> במגרשים/תאי שטח 101,102,103 יותרו שימושי מסחר, בחזית הדרומית לכיוון הציר העירוני הירוק/שצ"פ.
<b>ג</b>	<b>חניה</b> 1. כל החניות יהיו בתחום מגרשי המגורים והשב"צ ובתת הקרקע 2. הכניסה עבור החניה למגרש 104 (שב"צ) ומגרש 103 (מגורים) תהיה משותפת מרחוב הצפצפות. 3. הכניסה עבור החניה למגרשי המגורים 101-102 תהיה משותפת מרחוב הבוסתן. ניתן יהיה לפצל כניסה זו לכניסה ויציאה נפרדים במרכז החלקה ובצפונה. 4. תנאי להיתר בניה יהיה- הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי, לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך פריקה וטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.
<b>ד</b>	<b>זיקת הנאה</b> סימון בתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי בחלקם הצפוני של תאי שטח 103-104, בייעוד מגורים ומבנה ציבור, תקבע זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורכב. בשטח זה יחולו הוראות סעיף 6.3 (זיקת הנאה)

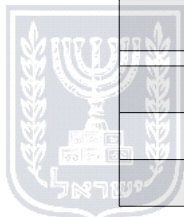
**4.2 מבנים ומוסדות ציבור**

<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	רווחה, קהילה, תרבות וחינוך.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>

<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. בשצ"פ (תא שטח 111) יותר שביל ציבורי, נטיעות, שבילי אופניים, תאורה, שילוט וכ"ד. ב. תותר כניסה רגלית למגרשי המגורים מרחוב הבריגדה היהודית, דרך הציר העירוני הירוק (תא שטח מס' 111) ובתנאי שהגישה תהיה ללובאים ולחדרי מדרגות משותפים בלבד, ולשטחי המסחר ככול שיהיו.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	עפ"י שימושים המותרים בחוק התכנון והבניה.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרכים, מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבניה.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.6</b>	<b>שביל</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	פיתוח נופי הכולל מדרכה, ריהוט גן ותאורה
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שדות						עיקרי
216	(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 7	18	60	(1) 1213	760	2027	1202.8	101	מגורים ג'	מגורים ג'		
										(4) 160	1202.8	101	מסחר	מגורים ג'		
216	(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 7	18	60	(1) 1227	760	2029	1203	102	מגורים ג'	מגורים ג'		
										(4) 160	1203	102	מסחר	מגורים ג'		
216	(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 7	18	60	(1) 1213	760	2027	1202.8	103	מגורים ג'	מגורים ג'		
										(4) 160	1202.8	103	מסחר	מגורים ג'		
	(3)	(3)	(3)	(3)	3		40	479	200	920	479	104		מבנים ומוסדות ציבור		

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:

סה"כ 54 יח"ד מתוכם 12 יח"ד קטנות בשטח עד 80 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) החניה תהיה תת קרקעית וכן יותרו מחסנים דירתיים במידה שלא נבנו בקומת הקרקע.

(2) בינוי מדורג: ברצועה דרומית, לאורך הבריגדה היהודית,

6 קומות+קומת גג, בינוי ברצועה הצפונית: עד 3 קומות.

(3) כמסומן בתשריט.

(4) שטח זה יותר לניצול במפלס הקרקע הפונה לרחוב הבריגדה היהודית בלבד, תותר המרת שטח זה לשטח בייעוד מגורים.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1.הגשת תכנית פיתוח שטח- הכוללת פתרונות חניה, תשתיות מים וביוב, סידורי אשפה, אספקת גז, שבילים, גדרות, שטחי גינון וכיוצ"ב- לאישור מהנדס העיר.</p> <p>2.תכנית עיצוב אדריכלי- הצגת תכנית עיצוב אדריכלי הכוללת הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי גמר, מסתורי כביסה ומזגנים, שילוב קולטי שמש בגג וכיוצ"ב לכל מגרש בנפרד, לאישור הועדה המקומית.</p> <p>3.אישור רשות תעופה אזרחית- רת"א לנושא גובה הבניה המירבי.</p> <p>4.תנאי להוצאת היתר בתחום החזית המסחרית יהיה תכנית עיצוב אדריכלית והתאמה לחתך סופי עבור רח' הבריגדה היהודית.</p> <p>5.תנאי למתן היתר בניה יהיה כתיבת הערת בסעיף המקרקעין בהתאם להוראות סעיף 6.3 (זיקת הנאה)</p>
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	<p>תקן החניה לרכב יהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. נספח התנועה הינו מנחה ומיקומי הכניסה והיציאה מהחניונים יאושרו סופית בשלב מתן היתר הבניה.</p>
<b>6.3</b>	<b>זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה</b>
	<p>בחלקם הצפוני של תאי שטח 104-103, בייעוד מגורים ומבנה ציבור, תקבע זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורכב. השטחים המצויינים בתשריט והוראות התכנית כ"זיקת הנאה" מיועדים לשימוש ציבורי. להבטחת האמור לעיל, תירשם הערה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. שטחים אלו יפותחו כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח..</p>
<b>6.4</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>מי הנגר העילי יטופלו בתחום התכנית,(לרבות השב"צ), ע"י השארת תכנית קרקע פנויה של לפחות 15%מתחום תאי השטח בייעוד מגורים. שטחים אלו יהיו פנויים מבינוי גם בתת הקרקע, לצורך מתן מענה לחלחול מי נגר ומיקומם יוחלט בעת מתן היתר בניה.</p>
<b>6.5</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	<p>לאחר אישור תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום לאישור הועדה. השטחים המיועדים לצרכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה.</p>
<b>6.6</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.</p>

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	במגרש 101 יבנו קומות ק+2 - בחלק הצפוני ו-ק+3 בחלק הדרומי. במגרשים 102 ו-103 יבנו קומות ק+2, במגרש 104 יבנו קומות ק+2.	בהתאם למפורט בסעיף 6.1 לעיל
2	יתר הקומות במגרש יבנו בהתאם למפורט בטבלה 5	עם הסרת מגבלות גובה הבניה, כתוצאה מפינויו של שדה התעופה.



## 7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה.

