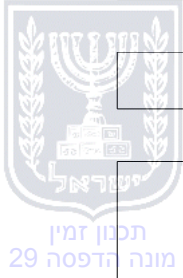


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 504-0190025

חלקה 154 בגוש 6523 הר/מק/2114/א'



מחוז תל-אביב  
מרחב תכנון מקומי הרצליה  
סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים ללא שינוי בשטח יעודי הקרקע וללא תוספת בשטחי הבניה, שינוי בהוראות בדבר גודל מגרש שמותר להקים עליו בנין, הגדלת מסי יח' הדיור מ-14 ל-16, שינוי בקוי בנין.

מגרשים 1001-1016 המיועדים לבניה למגורים יוקצו כמושע לכל הבעלים המשותפים של חלקה 154 לרבות יורשי שרה ליבר ז"ל באמצעות מנהל העזבון מר חיים ליבר.

מגרש 2001 המיועד לשצ"פ יוקצה לעיריית הרצליה.

המצב המאושר בתכנית זו תואם לגודל מגרש מס' 229 עפ"י תכנית הר/1839, אך לא לתצורתו הגרפית. המצב המוצע בתכנית זו נועד לשנות ולהסדיר את מערך המגרשים וזכויות הבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

חלקה 154 בגוש 6523 הר/מק/2114/א'

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

504-0190025

מספר התכנית

4.949 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (6), 62 א (א) (7), 62 א (א) (8)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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
קואורדינאטה X	183168
קואורדינאטה Y	675368

### 1.5.2 תיאור מקום

רח' הנדיב ממזרח לרח' הזמר העברי ומדרום לרח' הפרח בגני.

### 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	הזמר העברי		
הרצליה	הפרח בגני		

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6523	מוסדר	חלק		154

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 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/09/2000	4602	4915	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/1839 ממשיכות לחול.	שינוי	הר/1839
25/10/1990	168	3807	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/2000/מ ממשיכות לחול.	שינוי	הר/2000/מ
16/11/1997	622	4587	תכנית זו כפופה לתכנית הר/2000/ב.	כפיפות	הר/2000/ב
05/08/2008	4253	5837	תכנית זו כפופה לתכנית הר/מק/2000/מב.	כפיפות	הר/מק/2000/מב



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שמואל רוה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שמואל רוה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 22 08/08/2019	חיים בן ארי	18/07/2019	12		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		15: 30 30/07/2020	שמואל רוה	23/07/2020	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		11: 25 02/08/2017	זאב קליין	05/03/2017	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		11: 49 04/08/2020	שמואל רוה	04/08/2020	1	1: 500	מחייב	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 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב הרצליה	הרצליה	הנדיב	2	09-9591643	09-9591664	
עו"ד	פרטי	ישראל שוב	15494		תל אביב- יפו	שד' שאול המלך (1)	8	03-6938383	03-6093189	israel@shoo- b-adv.co.il

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: רות בסקין, חיים זאב ליבר, אפרים רוי חי חכמי, דניאל משה חי חכמי, מרדכי קירש, תמר שוב, ישראל אברהם שוב, שמואל שוב, אביעד שוב, מרים דונין, אריאל שוב, אפרת דיבון, שטיינבך יעל, ארנון שוב, מלי רוזנבלום, ירון שוב, צבי שוב, נעמה שיף, כולם ע"י עו"ד ישראל שוב..

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	שמואל רוה	07147	רוה לונדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	רמת גן	צבי	12	03-7522171	03-7517862	office@raveh- london.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאי מקרקעין	שמאי	חיים בן ארי	486235	ח.בן ארי בע"מ	רעננה	השרון	72	09-7749600	09-7714840	chbenari@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	משה וינברג	527		הרצליה	ויצמן	45	09-9550284	09-9586759	mw@wmosh e.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	זאב קליין	35188		קרית ביאליק	(1)		04-8754227	04-8754596	zeevklein1@ 013net.net

(1) כתובת : ת.ד. 1607.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

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

איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים ללא שינוי בשטחי יעודי הקרקע וללא תוספת בשטחי הבניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים ללא שינוי בשטחי יעודי הקרקע וללא תוספת בשטחי הבניה.
- ב. שינוי בהוראות בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בנין.
- ג. הגדלת מסי יחידות הדיור (מ-14 ל-16) ללא הגדלת סך כל השטחים המותרים לבניה.
- ד. שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית.
- ה. קביעת זכויות בניה בהתאם לטבלה 5.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1001 - 1016
שטח ציבורי פתוח	2001

תכנון זמין  
מונה הדפסה 29**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א' מוגבל	4,762	96.22
שטח ציבורי פתוח	187	3.78
<b>סה"כ</b>	<b>4,949</b>	<b>100</b>

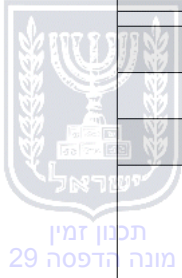
**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	4,761.91	96.23
שטח ציבורי פתוח	186.57	3.77
<b>סה"כ</b>	<b>4,948.47</b>	<b>100</b>

תכנון זמין  
מונה הדפסה 29תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים- בהתאם לשימושים המוגדרים ליעוד מגורים א' מוגבל מיוחד בתכ' הר/1839.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> נספח הבינוי הינו מנחה. כל יתר הוראות בינוי ועיצוב של תכ' הר/1839 ימשיכו לחול.
ב	<b>קווי בנין</b> קוי הבנין יהיו כמפורט בתשריט.
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	בהתאם לשימושים המותרים בתכנית מס' הר/253א' על שינוייה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הנחיות מיוחדות</b> 1. בהתאם להוראות תכנית הר/253א' על שינוייה.

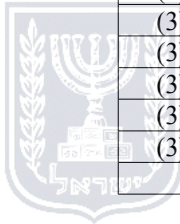


## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי						שרות
אחוריה הדפסה 29	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות						
(3)	(3)	(2)	1	3 (1)	9	2.97	1	50	102	343.76	89.28	44.65	209.83	337	1001	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	1	3 (1)	9	3.29	1	50	113.08	343.76	89.29	44.64	209.83	304	1002	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	1	3 (1)	9	3.14	1	50	108.08	343.75	89.29	44.64	209.82	318	1003	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	1	3 (1)	9	3.94	1	55	135.34	343.76	89.28	44.65	209.83	254	1004	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	1	3 (1)	9	3.91	1	55	134.28	343.76	89.28	44.65	209.83	256	1005	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	1	3 (1)	9	3.17	1	50	109.13	343.75	89.29	44.64	209.82	315	1006	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	1	3 (1)	9	3.33	1	50	114.59	343.76	89.28	44.65	209.83	300	1007	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	1	3 (1)	9	3.37	1	50	115.74	343.75	89.29	44.64	209.82	297	1008	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	1	3 (1)	9	3.26	1	50	111.97	343.76	89.28	44.65	209.83	307	1009	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	1	3 (1)	9	3.29	1	50	113.08	343.75	89.29	44.64	209.82	304	1010	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	1	3 (1)	9	3.45	1	50	118.54	343.76	89.28	44.65	209.83	290	1011	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	1	3 (1)	9	3.46	1	50	118.94	343.75	89.29	44.64	209.82	289	1012	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	1	3 (1)	9	3.41	1	50	117.32	343.76	89.28	44.65	209.83	293	1013	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	1	3 (1)	9	3.39	1	50	116.53	343.75	89.29	44.64	209.82	295	1014	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	1	3 (1)	9	3.38	1	50	116.14	343.76	89.28	44.65	209.83	296	1015	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	1	3 (1)	9	3.26	1	50	111.97	343.75	89.29	44.64	209.82	307	1016	מגורים ב'
										5500.09	1428.56	714.32	3357.21			מגורים ב' <סך הכל>



תכנון זמין  
אחוריה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(3)	1001		מגורים ב'
(3)	1002		מגורים ב'
(3)	1003		מגורים ב'
(3)	1004		מגורים ב'
(3)	1005		מגורים ב'
(3)	1006		מגורים ב'
(3)	1007		מגורים ב'
(3)	1008		מגורים ב'
(3)	1009		מגורים ב'
(3)	1010		מגורים ב'
(3)	1011		מגורים ב'
(3)	1012		מגורים ב'
(3)	1013		מגורים ב'
(3)	1014		מגורים ב'
(3)	1015		מגורים ב'
(3)	1016		מגורים ב'
		<סך הכל>	מגורים ב'

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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

כל תוספת שטחי בניה, יחידות דיור וקומות תהווה סטייה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שתי קומות + חלל גג רעפים.

(2) עפ"י התשריט.

(3) עפ"י התשריט.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עתיקות</b>
<p>א. שטח התכנית הינו שטח עתיקות מוכרז כדין:                  1047 / 0 "כפר שמריהו" י.פ. 4318 עמ' 4005 מיום 13/07/1995                  ויחולו עליו כל הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>ג. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירות הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדן ועפ"י תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתוספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<b>6.2</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
<p>א. תנאי להגשת היתר בניה יהיה אישור הועדה המקומית לתצ"ר.</p> <p>ב. השלמת רישום הבעלויות והבטחת ביצוע הרישום בלשכת רישום המקרקעין להנחת דעתה של העיריה יהווה תנאי להוצאת היתר בניה בתחום תכנית זו, (קבלת טופס 4 או תעודת איכלוס).</p> <p>ג. בתחום תכנית זו יחולו כל הוראות להוצאת היתרי בניה כפי שנקבעו בתכנית הר/1839 לרבות אישור תכנית בינוי/העמדה על מגרש שלם. תכנית בינוי זו תחתם על ידי כל בעלי הזכויות במגרש.</p> <p>ד. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה אישור מהנדס העיר לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל תחום התכנית בקני"מ של 1:500 לפחות. התכנית תכלול התייחסות לנושאים הבאים: מפלס הכניסה הקובעת למבנים, פינוי אשפה, מיקום חניות וגישה אליהן, גדרות, פילרים ומתקני תשתיות בתחומי המגרש, חתכים וחזיתות עקרוניים. התכנית תקבע הנחיות לרציפות אדריכלית בין כל שני מבנים בעלי קיר משותף וכן כל נושא אחר בהתאם להנחיות מהנדס העיר. היתרי בניה יינתנו בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>ה. הגשת נספח סניטרי (מים, ביוב וניקוז) הכוללת תכנון כך שבשטחי המגרשים יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים (שטחי ומתקני חילחול) מתוך השטח הכולל.</p>	
<b>6.3</b>	<b>תשתיות</b>
<p>בתחום השצ"פ לא תותר הקמה ו/או העברה של תשתיות של החלקות הפרטיות (מתקני טרפו וכו').</p>	
<b>6.4</b>	<b>מיגון אקוסטי</b>
<p>במידה ויידרש מיגון אקוסטי הוא יהיה ע"י יזמי התכנית בהתאם להוראות תכ' הר/1645 א' ובאישור היח' לאיכות הסביבה של עיריית הרצליה.</p>	
<b>6.5</b>	<b>היטל השבחה</b>
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	



6.6

**הנחיות מיוחדות**

- א. הודעה בדבר הגשת בקשה להיתר בניה תשלח לחברת נתיבי איילון, לחברת קו מוצרי דלק בע"מ ולחברת קצא"א. על החברות להעביר הערותיהן להיתר בתוך 30 יום משליחת ההודעה.
- ב. אין לנטוע עצים עמוקי שורש בתחום רצועת הדלק הגובלת עם התכנית.
- ג. יש להרחיק מבנים 7 מ' לפחות מכל צד של צינור הדלק.
- ד. כל תוספת שטחי בניה, יחידות דיור וקומות תהווה סטייה ניכרת.

6.7

**איחוד וחלוקה**

שטחים המיועדים להקצאה בטבלת ההקצאה והאיזון לעיריית הרצליה, ירשמו על שמה ללא תמורה, בכפוף לכל דין והוראות היועץ המשפטי לממשלה.

6.8

**חשמל**

- א. לפני תחילת ביצוע תשתיות הנדרשות למימוש התכנית (דרכים, תשתיות תקשורת וכיו"ב) ייערך תיאום עם חברת החשמל.
- ב. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל תת-קרקעיים יהיה רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.
- ג. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת-קרקעיים. תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.

6.9

**תנאים למתן תוקף לתוכנית**

תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה רישום הערה בלשכת רשם המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות רישום מקרקעין בדבר הצורך בהכנת תכנית עיצוב כתנאי להיתר בניה ראשון.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

התכנית תבוצע תוך 10 שנים.