

הוראות התכנית

תכנית מס' 504-0902742

הר/מק/2506-נוימן איחוד וחלוקה

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

התכנית מציעה איחוד וחלוקה לחלקות 39 וחלקה 40.
שינוי בקוי בניין.
קביעת בינוי וקביעת זכויות



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית הר/מק/2506-נוימן איחוד וחלוקה

ומספר התכנית

מספר התכנית 504-0902742

1.2 שטח התכנית 1.733 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 62א (א) (1), 62א (א) (4), 62א (א) (5), 62א (א) (6)

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



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

הרצליה	מרחב תכנון מקומי
185800	קואורדינאטה X
673525	קואורדינאטה Y

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	24	זאב	הרצליה
	26	זאב	הרצליה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6543	מוסדר	חלק	39-40	

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 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/09/1983			2956	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/1635. הוראות תכנית הר/1635 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/1635
02/02/2014		3504	6748	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/1635/ ה. הוראות תכנית הר/1635/ ה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/1635 ה
28/03/1996		2429	4394	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/1706 א. הוראות תכנית הר/1706 א תחולנה על תכנית זו.	שינוי	הר/1706 א
16/11/1997		622	4587	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/2000 ב. הוראות תכנית הר/2000 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/2000 ב
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.	שינוי	הר/253 א
05/08/2008		4253	5837	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/מק/ 2000 מב. הוראות תכנית הר/מק/2000 מב תחולנה על תכנית זו.	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			יגאל שמיע				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יגאל שמיע		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		21: 45 14/09/2020	יגאל שמיע	14/09/2020	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		12: 59 16/08/2022	יגאל שמיע	14/09/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		13: 00 16/08/2022	יגאל שמיע	14/09/2020	1	1: 250	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	טל נוימן (1)			כפר סבא			054-4921651		zvinynn@zahav.net.il
	פרטי	ניר נוימן (2)			כפר סבא	הגליל	2	050-9509715		zvinynn@zahav.net.il
	פרטי	צבי נוימן			רעננה	התאנה	31	054-4321342		zvinynn@zahav.net.il
	פרטי	שלי נוימן			רעננה	התאנה	31	054-4209693		zvinynn@zahav.net.il
	פרטי	שמואל אברהם נוימן			כפר סבא	אבידן דוד	19	054-4206431		zvinynn@zahav.net.il
	פרטי	שמחה בן צבי שמואל ז"ל נוימן (3)			הרצליה	פינסקר	13	054-4321342		zvinynn@zahav.net.il
	פרטי	מעין רחל שחורי (4)			כפר סבא			054-2472474		zvinynn@zahav.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: איתמר בן אבי 11 כפר סבא.

(2) כתובת: הגליל 2 ב.

(3) כתובת: קיים צו ירושה.

(4) כתובת: רבקה גובר 4 כפר סבא.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	צבי נוימן			רעננה	התאנה	31	054-4321342		zvinynn@zahav.net.il

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שמואל אברהם נוימן			כפר סבא	אבידן דוד	19	054-4206431		zvinynn@zahav.net.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יגאל שמיע	35998		רעננה	מאה וששים	19	09-7718885	09-7718886	igal@igalshamia.com
	מודד	חוסאם מסארוה	894		טייבה	(1)		09-7990140	09-7996748	mhmed@bez eqint.net

(1) כתובת: טייבה משולש 40400.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים על חלק מהתכנית שינוי שטחי הבניה ללא תוספת שטח ושינוי קווי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. עיצוב חניה, על פי סעיף 62א(א)5, שינוי הינו בהתאם לסעיף 62א(א)5.

2. העברת 59 מ"ר ממגרש למגרש.

3. שינוי קו בנין בתא שטח 2 על פי סעיף 62א(א)4

קו בניין מזרחי מ-3 ל-5 מ ובחלק המזרחי דרומי 3 מ.

קו בניין דרומי מ-4 ל-3 מ

4. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.

5. תכנית איחוד וחלוקה בהתאם לסעיף 62א(א)1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	2,1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	2,1

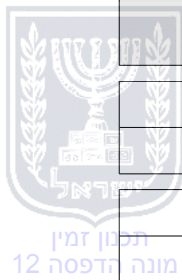
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,733	100
סה"כ	1,733	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,726.83	100
סה"כ	1,726.83	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>א. תותר הקמת גגון מעל שער הכולל כניסת הולכי רגל הממוקם בחזית המגרש בכפוף לתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> השימוש בשטח המקורה יהיה למבואת כניסה בלבד והוא יחושב כשטח שרות. השטח המקורה לא יעלה על 6 מ"ר ליחיד. גובה מבנה המבואה לא יעלה על 2.60 מ' מעל פני הקרקע הסופיים. המבואה תמוקם במרווח ותוצמד לגבול שבין מגרש המגורים לבין השטח הציבורי ממנו מתבצעת גישת הולכי רגל אל בית המגורים המבואה תוקף בקירות לכל היותר משלושה עברים, ובכל מקרה תהיה פתוחה לכיוון השטח הציבורי ממנו מתבצעת גישת הולכי רגל. <p>ב. חלל גג:</p> <p>במבני מגורים צמודי קרקע, ניתן יהיה לבנות גג רעפים ולהשתמש בחלל גג הרעפים לצורך מגורים, בתנאים הקבועים להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> גג הרעפים יהיה בעל שני שיפועים לפחות. גובה בסיס משטחי הרעפים לא יעלה על 50 ס"מ מעל רצפת חלל הגג. רום גג הרעפים לא יעלה על 9 מ' מעל מפלס 0.00 הכניסה לחלל גג הרעפים תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירה שמתחתיו. חלל גג הרעפים יהווה חלק אינטגרלי של בית המגורים אליו הוא קשור. חלל גג הרעפים לא יהווה יחידת דיור נוספת. כל גגות המבנים יהיו בשיפוע 50% ויהיו מכוסים ברעפים מסוג שיאושר ע"י מהנדס העיר. לא ינתן בתכנית זו חדרי יציאה לגג בבתי מגורים צמודי קרקע, בני 2 קומות, המקורים בגג שטוח- מפלס פני גג קומה השנייה (לא גולל מעקה) לא יעלה על 7.0 מ' מעל 0.00 <p>ג. איחוד וחלוקה:</p> <ol style="list-style-type: none"> לאחר אישור תכנית איחוד וחלוקה, תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יו"ר ועדה מקומית כתואמת את התכנית. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למינהל כהגדרתו בפקודת המידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה-1965. קביעת זכויות בניה: קביעת זכויות בניה וקוי בנין התאם לקבוע בטבלת זכויות והוראות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מגורים א'	4.1
<p>מרתפים</p> <p>1. קוי בנין של קומת מרתף יהיו בהתאם להיטל הבניין. 2. גובה קומת מרתף הנמדד בין הרצפה ותחתית התקרה הוא 2.20 מ' ולא יותר מ 2.40 מ' 3. תורשה קומת מרתף אחת בלבד, הכניסה למרתף מתוך יחידת המגורים ולא תותר כניסה חיצונית נפרדת, לא תותר בניית התקנת מטבח במרתף 4. קירותיהם החיצוניים של קומת מרתף לא יחרגו מקווי הקירות החיצוניים של הקומה שמעליה. 5. שטחי קומת המרתף על פי המופיע בטבלה 5 6. בלט חלק ממבנה המרתף מעל מפלס פני הקרקע או פני הרחוב מעל למותר, תחשב קומת מרתף זו כקומת בניין רגילה ותכלול באחוזי הבניה, גם אם השימושים אינם להפקת רווחים.</p>	ב
<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התשמ"ב ב-1982) למגורים ו/או כל תקן שיהיה תקף בעיריית הרצליה בעת הוצאת היתרי הבניה. לא תותר חניה ב-ש.צ.פ אלא לאורך רחי' עקיבא במקביל ל-ש.צ.פ צמוד לכביש ברוחב שלא יעלה על 16 מ' ביעוד חניה ציבורית.</p>	ג



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות									
מגורים א'	1	665	390.93	(1)	(2)	3	2	1	3	3	4	4	4
מגורים א'	2	1068	659.07	(5)	(6)	4	2	1	4	3	5	5	5

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- תוספת שטח ממ"ד עפ"י תקנות הג"א. תוספת 10מ"ר שטח שירות ע"פי שיקול הועדה המקומית.
- גודל מרתף בהתאם להיטל הבניה.
- גובה מירבי לגג רעפים, גג שטוח 7.0 מ'.
- ובנוסף חלל גג.
- תוספת שטח ממ"ד עפ"י תקנות הג"א. תוספת 10מ"ר שטח שירות ע"פי שיקול הועדה המקומית על פי הר/ 1706/ א.
- עד 100% היטל הבנין.
- גובה מירבי לגג רעפים 9.0מ', בניין עם גג שטוח 7.0 מ'.
- וחלל גג.
- לצפון.
- לדרום.
- למזרח. קו בניין 3 מ לצד דרום מזרח.
- למערב.

6. הוראות נוספות**6.1****תכנית בינוי**

נספח בינוי מנחה אך מחייב בקוי בנין, העמדה, גובה בנין, גובה גדרות לחזית קידמית וחניה. כל גגות המבנים יהיו בשיפוע 50% ויהיו מכוסים ברעפים, מסוג שיאושר ע"י מהנדס העיר. ניתן יהיה לנצל את חלל הגג למגורים. ניצול חלל הגג בשטח של עד 23 מ"ר.

6.2**חניה**

החניה תהיה בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה(התשמ"ג ב-1983) למגורים/או כל תקן שיהיה תקף בעיריית הרצליה בעת הוצאת היתר.

6.3**ניהול מי נגר**

מי הנגר העילי יטופלו בתחום המגרש ע"י השארית תכנית פנויה של 15% לכל עומק הקרקע או באמצעות שימוש באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום, תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון: מתקני החדרה מקומיים, מניעת רצף שטחים אטמים וכד', באישור מהנדס העיר.

6.4

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

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

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 504-0902742 שם התוכנית: הר/מק/ - נוימן איחוד וחלוקה

עורך התוכנית: אדריכל יגאל שמייע תאריך: 18.12.17 חתימה: _____

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מספר יח"ד					דרומי	מזרחי	מערבי	צפוני		
			עיקרי	שרות												
מגורים א'	39	743	450				3	3			1	2	4	3	3	4
	40	990	600				4	4			1	2	4	5	3	4

