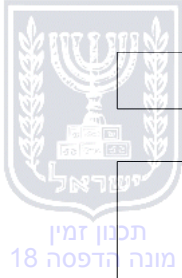


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 504-1005917

העצמאות 52 הרצליה



מחוז תל-אביב  
מרחב תכנון מקומי הרצליה  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**  
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוזתל-אביב  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
26/02/2024  
לאשר את התוכנית  
31/03/2024  
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



**מינהל התכנון**  
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז תל-אביב  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
20/03/2023  
להפקיד את התוכנית  
05/11/2023  
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית בשטח כ- 0.768 דונם ובחלקה קיים מבנה קיים המיועד להריסה. התכנית מוסיפה זכויות בניה, קומות ויחידות דיור וקובעת הוראות והנחיות להקמת מבנה מגורים חדש. התכנית מציעה הקמת מבנה בן 7 קומות מעל קומת קרקע, בשטח עיקרי של 1640 מ"ר + מרפסות ושטחי שירות, שיכלול 15 יחידות דיור חדשות ועוד חזית פעילה בקומת הקרקע לכיוון רחוב העצמאות לשימושי תעסוקה כגון משרדים ומסחר שכונתיים כמו כן מציעה התכנית 2 קומות חניה ת"ק, והקטנת קווי הבניה כך שקווי הבניה הצדיים יקטנו מ-4.0 מ' ל-3.60, וקו הבניין האחורי יקטן מ-8.0 מ' ל-6.0 מ'. התכנית מציעה בתחומה זיקת הנאה אשר מקשרת בין רחוב העצמאות ושטח למבנים ולמוסדות ציבור במסגרת תכנית 504-0138628 הסמוכה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

העצמאות 52 הרצליה

504-1005917

מספר התכנית

0.768 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי הרצליה

185852 קואורדינאטה X

674618 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

מגרש על רחוב העצמאות 52 בשטח 0.768 דונם.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

הרצליה - חלק מתחום הרשות:

נפה תל אביב

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה הרצליה מרכז

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6538     | מוסדר   | חלק           | 367                 |                   |

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

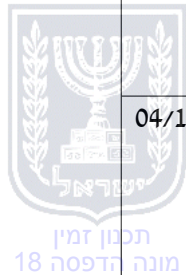
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 18תכנון זמין  
מונה הדפסה 18תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס   | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | פרק | תאריך      |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| הר/ מק/ 2000 /מע  | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ מק/ 2000 /מע. הוראות תכנית הר/ מק/ 2000 /מע תחולנה על תכנית זו.                       | 5037               |                         |     | 04/12/2001 |
| הר/ מק/ 2000 /נכ  | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ מק/ 2000 /נכ. הוראות תכנית הר/ מק/ 2000 /נכ תחולנה על תכנית זו.                       | 5093               |                         |     | 09/07/2002 |
| הר/ 1316          | החלפה   | תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית וכל יתר הוראות תכנית הר/ 1316 ממשיכות לחול על כל מקום שאינו כלול בתכנית | 2269               | 241                     |     | 11/11/1976 |
| הר/ 1635          | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 1635. הוראות תכנית הר/ 1635 תחולנה על תכנית זו.                                       | 2956               |                         |     | 01/09/1983 |
| הר/ 2000 /א       | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 2000 /א. הוראות תכנית הר/ 2000 /א תחולנה על תכנית זו.                                 | 5065               | 1978                    |     | 09/04/2002 |
| הר/ 2000 /מ       | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 2000 /מ. הוראות תכנית הר/ 2000 /מ תחולנה על תכנית זו.                                 | 3807               | 168                     |     | 25/10/1990 |
| הר/ 253 /א        | החלפה   | תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית וכל יתר הוראות הר/ 253/א ממשיכות לחול על כל מקום שאינו כלול בתכנית      | 852                |                         |     | 08/06/1961 |
| הר/ 672           | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 672. הוראות תכנית הר/ 672 תחולנה על תכנית זו.   | 1642               |                         |     | 09/07/1970 |



## 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 הלברשטדט     |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית                         |
| לא                  | תשריט מצב מוצע     |                   | יצחק הלברשטדט     |             | 1                   | 1: 250   | מחייב | תשריט מצב מוצע                        |
| לא                  | נספח מים וביוב     | 12: 22 30/08/2023 | ולאד דובין        | 22/08/2023  |                     | 1: 250   | רקע   | ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה |
| לא                  | תכנית בינוי ופיתוח | 12: 24 30/08/2023 | יצחק הלברשטדט     | 20/08/2023  | 1                   | 1: 250   | רקע   | בינוי ופיתוח                          |
| לא                  | תכנית ניקוז        | 12: 27 30/08/2023 | ולאד דובין        | 22/08/2023  | 1                   | 1: 250   | רקע   | ניקוז                                 |
| לא                  | סקר עצים           | 12: 18 30/08/2023 | צבי פרליס         | 17/08/2023  | 1                   | 1: 250   | מחייב | שמירה על עצים בוגרים                  |
| לא                  | נספח תנועה         | 12: 25 30/08/2023 | אלכסנדרה גוסובסקי | 22/08/2023  | 1                   | 1: 250   | רקע   | תנועה                                 |
| לא                  | תשריט מצב מאושר    | 12: 46 08/09/2022 | יצחק הלברשטדט     | 07/09/2022  | 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/<br>תואר | סוג  | שם        | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                     | ישוב   | רחוב      | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל             |
|----------------|------|-----------|---------------|------------------------------|--------|-----------|-----|------------|------------|-------------------|
|                | פרטי | אביב מרכס |               | אביליה השקעות<br>ונכסים בע"מ | רחובות | אופנהיימר | 10  | 08-9314114 | 08-9471062 | aviv@avilia.co.il |

## 1.8.2 יזם

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/<br>תואר       | סוג       | שם                | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                               | ישוב                       | רחוב           | בית | טלפון       | פקס         | דוא"ל                       |
|----------------------|-----------|-------------------|---------------|--|----------------------------|----------------|-----|-------------|-------------|-----------------------------|
| אדריכל<br>ובונה ערים | עורך ראשי | יצחק הלברשטט      | 36536         | צחי הלברשטט<br>אדריכלות                | תל אביב-<br>יפו            | קפלן           | 17  | 03-6093770  | 03-6093767  | office@halberstadt-arch.com |
| יועץ<br>תחבורה       | מהנדס     | אלכסנדרה גוסובסקי | 76333         | אמאב תחבורה<br>ותנועה 2012<br>בע"מ     | ירושלים                    | יד חרוצים      | 4   | 02-6726992  | 02-6726995  | sandra@amav.net             |
| יועץ<br>תשתיות       | מהנדס     | ולאד דובין        | 53816         | .ו. דובין-<br>מהנדסים<br>יועצים        | מודיעין-<br>מכבים-<br>רעות | שד<br>המקצועות | 13  | 077-2342099 | 072-3156245 | info@vldflow.com            |
| מודד<br>מוסמך        | מודד      | אביגדור מזור      | 552           | קדים שרותי<br>הנדסה<br>וחקלאות<br>בע"מ | ראשון<br>לציון             | רוטשילד        | 102 | 03-3654095  | 03-9673507  | mazor@mazor-sur.co.il       |
| אגרונום              | אגרונום   | צבי פרליס         |               | אומדה-פרליס<br>ובניו                   | רחובות                     | אחד העם        | 7   | 08-9461516  | 08-9462033  | zvi.perlis@gmail.com        |





תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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**

תוספת שטחי בנייה, יחידות דיור וקומות, לבניית בניין מגורים חדש הכולל 15 יח"ד וחזית פעילה בקומת הקרקע.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי ייעוד הקרקע ממגורים ב' לייעוד של מגורים ד'.
2. קביעת תוספת שטחים עבור יח"ד למגורים.
3. קביעת מעבר הולכי רגל עם זיקת הנאה למעבר רגלי בין רח' העצמאות לבין מתחם הכוזרי.
4. קביעת 15 יח"ד בתכנית, תוך קביעת תמהיל יח"ד.
5. קביעת חזית פעילה בקומת הקרקע לשימושי מסחר ותעסוקה.
6. תוספת קומות עד ל 8 קומות כולל קומת קרקע, וקביעת הוראות בניוי.
7. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים במגרש.
8. קביעת תנאים להליכי רישוי.
9. קביעת זכות מעבר להולכי רגל עם זיקת הנאה למעבר רגלי.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 18תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד       | תאי שטח |
|------------|---------|
| מגורים ד'  | 2       |
| דרך מאושרת | 1       |

| סימון בתשריט         | יעוד       | תאי שטח כפופים |
|----------------------|------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לכריתה  | מגורים ד'  | 2              |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | דרך מאושרת | 1              |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | מגורים ד'  | 2              |
| להריסה               | מגורים ד'  | 2              |
| קו בנין עילי         | מגורים ד'  | 2              |

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד          | מ"ר        | אחוזים     |
|---------------|------------|------------|
| אזור מגורים ב | 728        | 94.79      |
| דרך מוצעת     | 40         | 5.21       |
| <b>סה"כ</b>   | <b>768</b> | <b>100</b> |

##### מצב מוצע

| יעוד        | מ"ר מחושב     | אחוזים מחושב |
|-------------|---------------|--------------|
| דרך מאושרת  | 40.02         | 5.24         |
| מגורים ד'   | 724.11        | 94.76        |
| <b>סה"כ</b> | <b>764.14</b> | <b>100</b>   |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1   | מגורים ד'  |
|-------|--|
| 4.1.1 | שימושים  |
|       | מגורים, חזית פעילה בקומת הקרקע לשימושי מסחר ומשרדים, חניה, מחסנים, חדרים טכניים.   |
| 4.1.2 | הוראות   |
| א     | <p><b>בינוי</b></p> <p>1. מבנה המגורים יכלול קומת קרקע ומעליה 7 קומות. מתחת לקומת הקרקע יותרו 2 קומות מרתפי חנייה ת"ק.</p> <p>2. יותרו מחסנים דירתיים בקומת הקרקע ובתת הקרקע בלבד בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר לכל יח"ד.</p> <p>3. שתי הקומות העליונות תהיינה בנסיגה של לא פחות מ- 4.0 מ' כלפי קו בניין קדמי.</p> <p>4. עד 15% דירות קטנות מאוד בשטח 30-55 מ"ר ממוצע (עיקרי + שירות), ועוד 10% דירות קטנות בשטח 56-80 מ"ר.</p> <p>5. חזית קומת הקרקע תהווה חזית פעילה לרחוב.</p> <p>6. גובה פני תקרת מרתף עליון לא יבלוט מעל פני הקרקע.</p> <p>7. קווי התשתית יהיו תת קרקעיים.</p> |
| ב     | <p><b>מרתפים</b></p> <p>1. מרתפי חניה יוכלו להגיע עד לגבולות המגרש, ובלבד שישמרו שטחי החלחול הנדרשים.</p> <p>2. תותר הקמת מכפילי חניה או מתקני חניה.</p>   |
| ג     | <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. יש לנטוע עצים מצלים לאורך חזית המגרש הפונה לרחוב העצמאות, בהתאם למסמך מדיניות נטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני של מחוז תל אביב, 2015.</p> <p>2. במקומות המיועדים לשתילת עצים יקבע עומק אדמה שיבטיח גדילת עצים בוגרים.</p> <p>3. לאורך חזית המגרש הפונה לרחוב העצמאות תוקם רצועת גינון משותף השייך לכלל דיירי הבניין ברוחב שלא יפחת מ-2.0 מ', ואשר תהייה המשכית למפלס הרחוב.</p>   |
| 4.2   | דרך מאושרת   |
| 4.2.1 | שימושים  |
|       | דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה (התשכ"ה-1965), למעט מסילת ברזל. מדרכות, שבילי אופניים, תשתיות תת-קרקעיות ציבוריות, נטיעות עצים, תאורה, ריהוט רחוב.   |
| 4.2.2 | הוראות   |

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(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      |                 |
|------------------|------------|------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|------|--------------------|------|-----------------|-----------------|-------|-----------|-----------------|
|                  |            |                                    |            |                   | מעל הכניסה הקובעת |      | מתחת לכניסה הקובעת |      |                 |                 |       |           | גודל מגרש מוחלט |
|                  |            |                                    |            |                   | עיקרי             | שרות | עיקרי              | שרות |                 |                 |       |           |                 |
| קדמי             | אחורי      | צידי- צמאלי                        | צידי- ימני | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה    | שרות | עיקרי              | שרות | עיקרי           | גודל מגרש מוחלט | 2     | מגורים ד' | מגורים ד'       |
| 5                | 6 (1)      | 3.6                                | 3.6        | 8                 | 3690              | 1500 |                    | 550  | 1640            | 728             |       |           |                 |

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:

(1) יותר קו בניין עילי למרפסות של 4 מ' כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**6. הוראות נוספות**

**6.1 חניה**

1. החניה תהיה תת קרקעית ובתחום המגרש.
2. פתרון החניה המוצע ייבחן לעת הבקשה להיתר בנייה. יותר פתרון חניה קונבנציונאלי ומתקני חניה.
3. תקן החניה למגורים 1:1. לדירות קטנות מאוד תקן חניה 0.
4. תובטח האפשרות לטעינת רכב חשמלי בחניון.

**6.2 ניהול מי נגר**

1. לפחות 15% משטח המגרש יוותרו פנויים לחלחול מי נגר ללא בניה עילית או תת קרקעית לכל גובה החתך.
2. השטחים המחלחלים אפשר שיהיו מגוננים או חדירי מים.

**6.3 שמירה על עצים בוגרים**

בהליך הרישוי יעשה מאמץ לא לפגוע בעצים מס' 21, 22 ו-4 הסמוכים לגבולות התכנית. תנאים לכך יקבעו במסגרת היתר הבניה.

**6.4 רישום שטחים ציבוריים**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

**6.5 תנאים בהליך הרישוי**

1. תנאי לבקשה להיתר בניה יהיה אישור ועדה מקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח שתכלול הנחיות מפורטות ביחס למפלסים, חזיתות, פתחים, גדרות, תשתיות, פיתוח שטח, גינון ונטיעות. היוועצות בשלב מסירת מידע:
1. לבקשה להיתר למבנה שגובהו הכולל 25 מטר מעל פני השטח ומעלה חוות דעת רשות התעופה האזרחית.
2. לבקשה להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 35 + מטר מעל פני הקרקע בזמן הבניה חוות דעת רשות תעופה אזרחית.

**6.6 זיקת הנאה**

**סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי**

1. השטחים המצויינים בתשריט ובהוראות התכנית כ"זיקת הנאה למעבר רגלי" מיועדים לשימוש הציבור במפלס הרחוב. בשטח זיקת הנאה יתאפשר מעבר חפשי מכל חפץ או גדר בכל ימות השנה.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18