

# מסמך מדיניות תכנון

## מתחם נווה עובד - הרצליה



א- רקע ומטרות מסמך המדיניות:

1. כחלק מתהליך התחדשות עירונית כוללת בעיר במסגרת תמ"א 38 ותכנית הר/2213, נדרשים פתרונות אזוריים ומקומיים למצבים עירוניים מגוונים.
2. מסמך זה מנחה לגבי אופן מימוש זכויות הבניה למתחם ייחודי של בניה רוויה נמוכה המצוי בליבה של שכונת בתים פרטיים.
3. המסמך מתייחס למגרשים עליהם קיימת בניה בהיתר של בתים משותפים.

ב- גבולות מסמך המדיניות: כמתואר בתוך קו כחול בתשריט המצורף

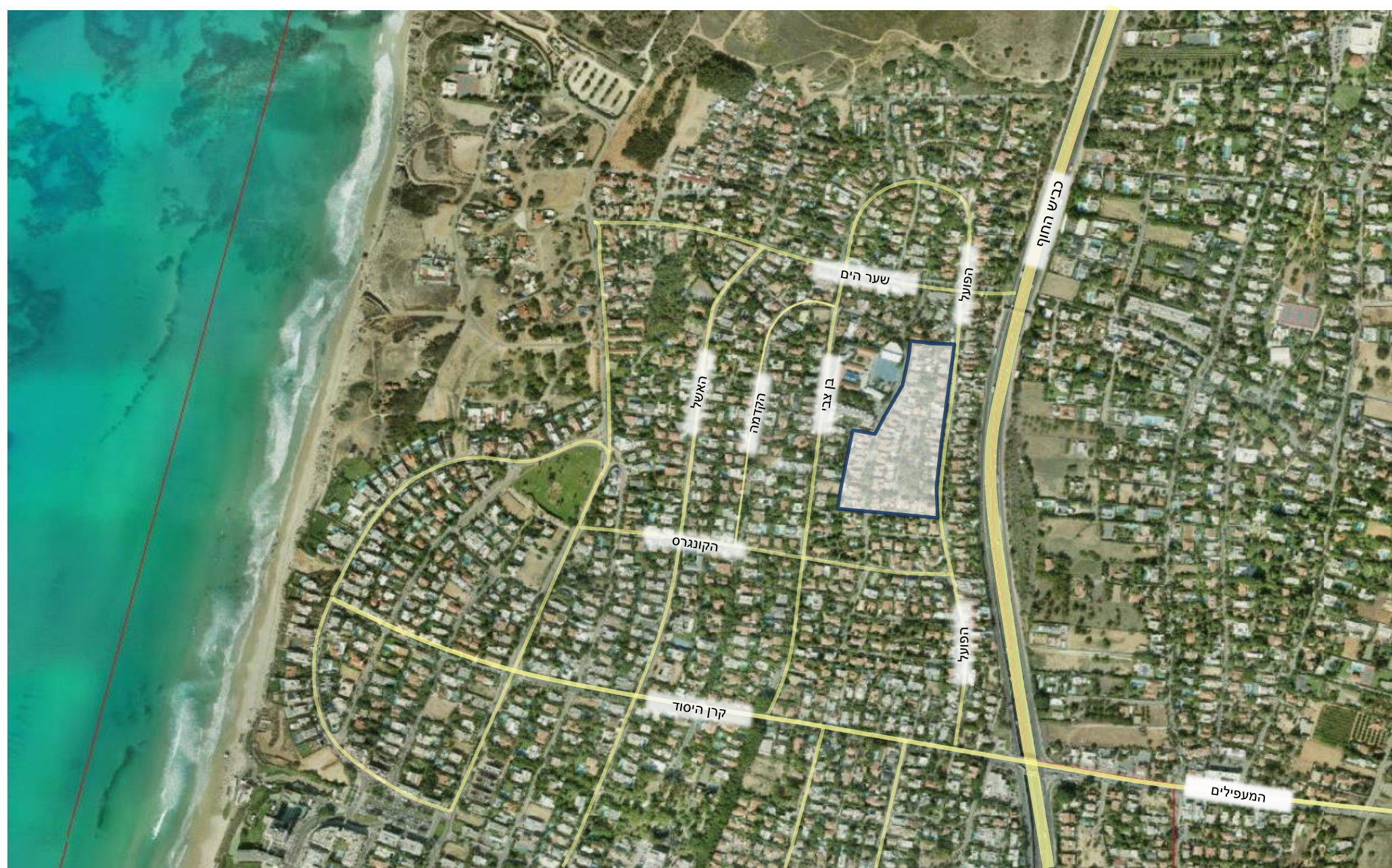
ג- מיקום: גוש: 6669 חלקות: 469-437, 511, 514, 516, 526, 527

ד- הנחיות:

1. כל האמור במסמך זה הינו בכפוף לתכנית הר\2213 על תיקוניה, תמ"א 38 על תיקוניה וכל התב"עות החלות בתחום התכנית.
2. מימוש הוראות מסמך זה יתבצעו בשני מסלולים:
  1. עבור כל המגרשים באזור מגורים א מוגבל מיוחד ניתן להגיש תב"ע אשר תאפשר את החלת זכויות תכנית הר\2213 ותוספת יחידות דיור לפני הגשת בקשה להיתר.
  2. עבור מגרשים המוגדרים כאזור מגורים א' ניתן יהיה להגיש בקשה להיתר ללא צורך בהכנת תב"ע.
3. המסמך מתייחס למסלול הריסה ובניה בלבד. לא יתאפשר חיזוק מבנים ותוספת קומות.
4. צפיפות: סך יחידות הדיור למגרש בודד בפרוייקט מוצע לא יעלה על 13 יחידות
5. קומות: סך הקומות בבניין מוצע לא יעלה על 3.5 קומות מעל קומת עמודים
6. דירות קרקע ומרתף: ניתן לבקש בנית קומת מגורים חלקית במפלס קומת המרתף הראשונה שתהיה חלק מדירות הקרקע, ללא כניסה נפרדת ועם מדרגות פנים בתוך הדירות.
7. זכויות בניה :
  1. זכויות הבניה יהיו מכוחן של תב"עות החלות על המגרש.
  2. קווי בניין:
1. בהתאם לתב"עות החלות על המגרש
2. ניתן יהיה לבקש הקלה של עד 10% בקו הבניין הצידי והאחורי בכפוף להוכחת צורך תכנוני ואישור הוועדה המקומית להקלה.

**לתשומת לב המבקשים:** המסמך הינו מדיניות מנחה בלבד ואיננו מחייב או מהווה אישור מראש לפרוייקטים. הסמכות לבחינה ואישור הפרוייקטים נתונה בידי הוועדה המקומית בלבד. כל פרוייקט בכל אחד מן המסלולים ידון לגופו בוועדה והיא תקבל החלטה לעת הדין.





קו אחד אדריכלים

כנרת 15 בני ברק, מיקוד: 5120260

F 153-35448778 T 03-5448778

horesh@kavehad.com

WWW.KAVEHAD.COM

ע.מ. 029509676



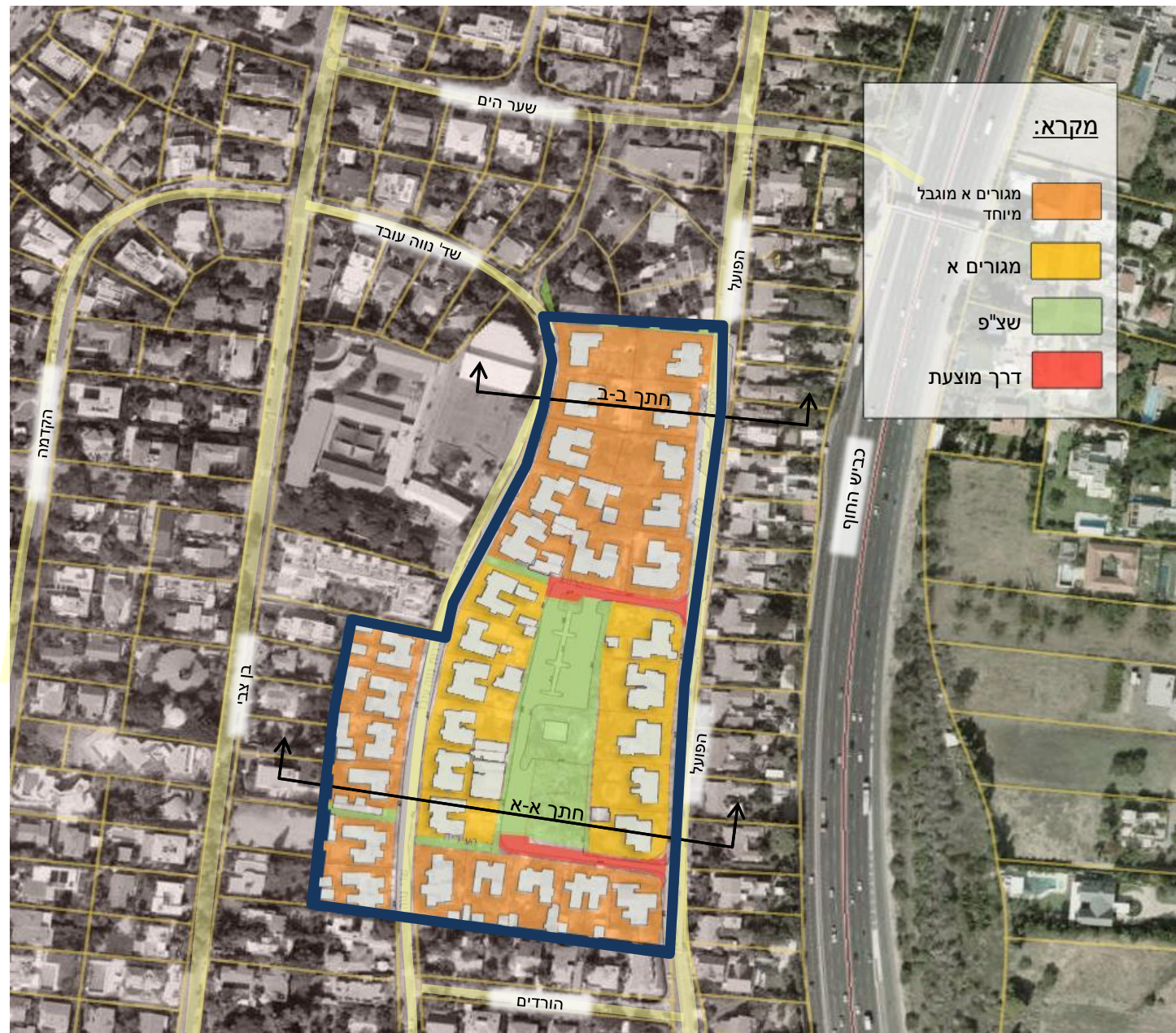
תרשים סביבה





## מצב קיים

אחוז	שטח במ"ר	מס' חלקה	יעוד
54.5	20,137	437-447 453-455 462-469	מגורים א מוגבל מיוחד
32	12,268	448-452 456-461	מגורים א
12	5,567	511,514 516	שצ"פ
1.5	895	526-527	דרך מוצעת
100	38,867		



קו אחד אדריכלים

כנרת 15 בני ברק, מיקוד: 5120260  
F 153-35448778 T 03-5448778

horesh@kavehad.com

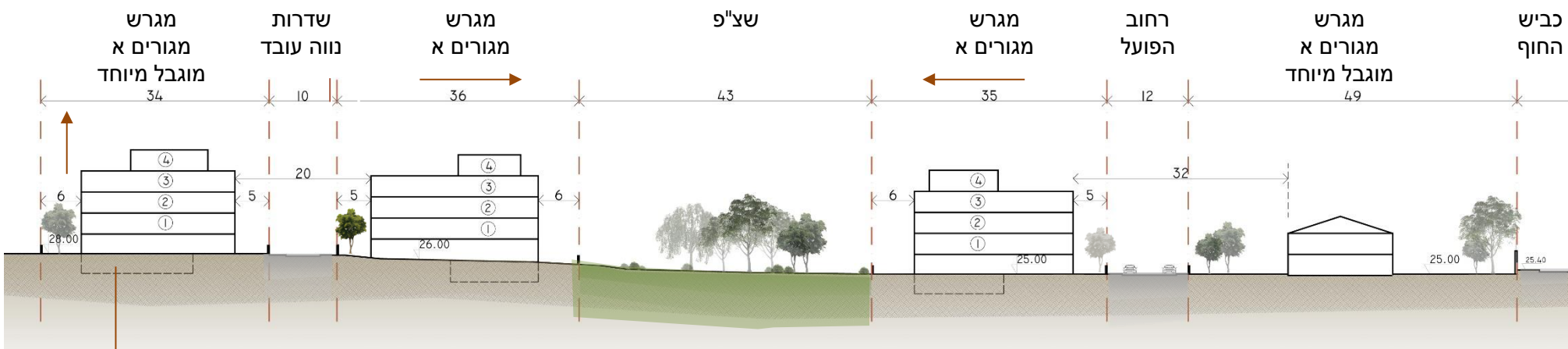
WWW.KAVEHAD.COM

ע.מ. 029509676



גבולות התוכנית



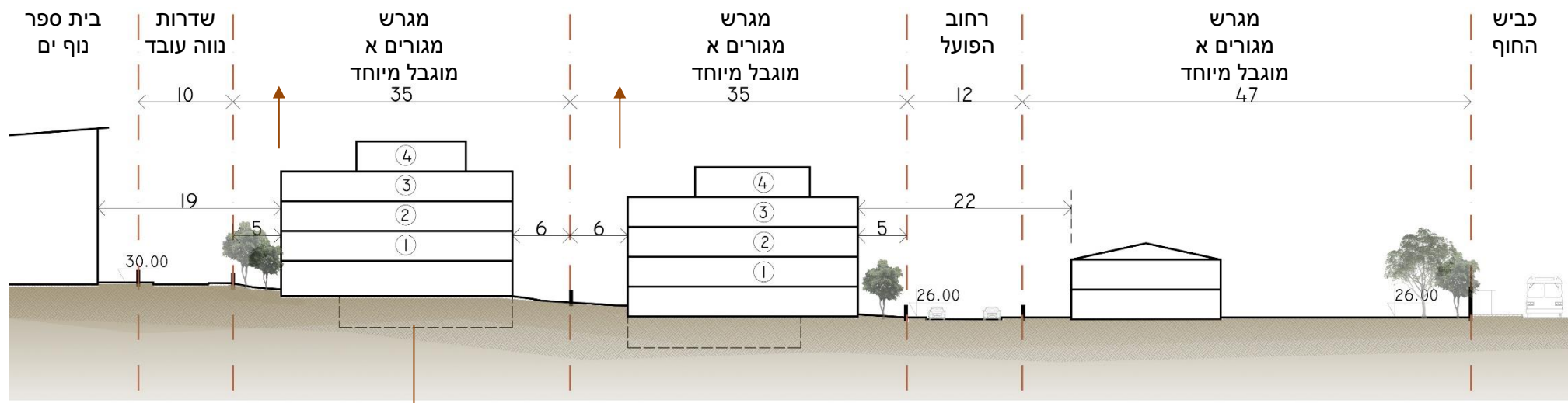


אפשרות  
לדופלקס קרקע  
עם כניסה נפרדת

חלוקת דירות בקומה:

2	גג
3	שלישית
3	שנייה
3	ראשונה
2	קרקע
13	סה"כ





**חלוקת דירות בקומה:**

אפשרות  
לדופלקס קרקע  
עם כניסה נפרדת

2	גג
3	שלישית
3	שנייה
3	ראשונה
2	קרקע
<b>13</b>	<b>סה"כ</b>

