

הועדה המקומית תכנון ובניה – הרצליה
טופס מידע לפי סעיף 119
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965

תאריך: 12/05/2025

לתשומת הלב:

1. המידע באתר זה הינו מידע ראשוני כללי ואינו מחייב
2. לקבלת מידע מחייב יש לפנות בכתב אל מחלקת מידע תכנוני. שירות זה כרוך בתשלום.
3. הגדרת נתוני התכנון בדף מידע זה אינה ממצה את אפשרויות ניצול הנכס ואת המגבלות החלות על הנכס. מבקש המידע מופנה לעיין בתכניות החלות על החלקה, ובחוק התכנון והבניה.
4. המידע אינו מהווה מידע לצורך הגשת בקשה להיתר בניה.
5. בכל מקום בו מצוין שטח המגרש "מחושב גרפית" או "מתואם גרפית", ייקבע השטח הסופי על בסיס מפה טופוגרפית מעודכנת שהוכנה ונחתמה על ידי מודד מוסמך ואושרה על ידי מחלקת מידע תכנוני.
6. בכל מקרה של סתירה בין מידע שנמסר בדף מידע זה לבין הוראה בתכנית, תקנה או חוק תגבר ההוראה הסטטוטורית (הוראת התכנית, התקנה או החוק בהתאם לעניין).
7. המידע נכון ליום הפקת דף זה בלבד, מיום זה ואילך ייתכנו שינויים במצב התכנוני.
8. אין במידע זה כדי להקנות למבקש המידע זכויות כלשהן.



קראתי והבנתי

תעודת זהות של הנכס

גוש: 6666 חלקה: 355
שטח רשום: 1574 מ"ר

רחוב: דוד המלך מס' בית: 99

רשימת תכניות רלוונטיות לנתוני תכנון:

י.פ. תוקף	פרסום תוקף	פרסום הפקדה	שם תכנית	תכניות בתוקף
11892	12/12/2023		תכנית מתאר ארצית ברמה מפורטת למיגון	הר / תמא / 40 / א / 1 / 1
7198	03/02/2016	19/02/2015	הר/מק/2302-תכנית מתארית להסדרת חישוב שטחים בבתי מגורים	504-0273037
8061	07/01/2014	07/03/2012	תכנית לתמ"א 38 עפ"י ס' 23 לתמ"א	הר / 2213
852	08/06/1961	02/04/1959	ו.ב.ע. מקומית	הר / 253 / א

5837	05/08/2008	19/10/2006	מבואת כניסה בבנייה צמודת קרקע	הר / מק / 2000 / מב
5263	08/01/2004	30/04/2003	הסדרת הצפיפות באזור מגורים א' מוגבל	הר / מק / 2000 / א / 3
5065	09/04/2002	16/04/2001	תכנית מתאר מקומית א/2000	הר / 2000 / א
5037	04/12/2001	17/09/2001	תכנית מתאר מקומית למעליות	הר / מק / 2000 / מע
5022	14/10/2001	21/06/2001	שינוי לתכנית הר/1635 א'	הר / מק / 1635 / ב
4856	20/02/2000	14/10/1999	בניה בחלל גג הרעפים	הר / 1635 / א
4587	12/12/1997	16/01/1997	ברוכות שחיה פרטיות	הר / 2000 / ב
3807	25/10/1990	12/11/1989	מרתפים	הר / 2000 / מ
2956	01/09/1983	01/10/1981	יציאות לגג	הר / 1635
1579	20/11/1969	01/08/1968	תכנית מרפסות.	הר / 688
6533	17/01/2013	16/05/2012	גגות רעפים	הר / 1635 / ד
2209	01/04/1976	17/12/1974	ו.ב.ע.	הר / 1396
	11/09/1972	27/02/1972	תקון 97 למתאר	הר / 1126
190	23/08/1951	05/04/1951	צדק, דוידוביץ'	הר / 111
8688	12/02/2020		תכנית מתאר ארצית אחודה	תמא / 1
	07/06/2012		תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה - תיקון 3	תמא / 38 / 3
6077	15/04/2010	23/09/2004	תכנית מתאר מחוזית, מחוז תל-אביב	תממ / 5
5474	27/12/2005		תכנית מתאר ארצית משולבת לבניה פיתוח ושימור	תמא / 35
5397	18/05/2005		תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה - תמ"א 38	תמא / 38
5079	30/05/2002		מתקני שידור קטנים וזעירים	תמא / 36
	31/07/1983		תכנית מתאר ארצית לחופים - חוף הים התיכון	תמא / 13

תכנית ראשית:

מתכנית: הר/253 / א

יעוד: מגורים א' מוגבל

נתוני תכנון עיקריים:

תכליות:

תכליות:

[מתכנית: הר/253 / א]

1. בתים חד - משפחתיים
2. בתים דו - משפחתיים
3. בתי קוטג'
4. משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצועות חפשיים הגרים באותו הבית.
5. מוסך למכונית פרטית של דיירי הבית.

שטחי מגרש:

שטח מגרש מינימלי - 1000 מ"ר [מתכנית: הר/2000 / א]
בכפוף להוראות סעיף 63 בתכנית המתאר הר/253/א "מגרש פחות גודל"

צפיפות:

יח"ד למגרש [מתכנית: הר/מק / 2000 / א / 3]

במגרש קטן מ- 750 מ"ר - 1 יח"ד
במגרש בגודל בין 750 מ"ר ל- 1000 מ"ר - 2 יח"ד
במגרש שגודלו מעל 1000 מ"ר - מס' יח"ד יחושב באופן יחסי לגודל המגרש, לפי 2 יח"ד לדונם.
בכל מקרה בו יתקבל מספר חלקי, יעוגל מס' יח"ד כלפי מעלה ליחידה שלמה מ- 0.8 ומעלה.
בכל מקרה אחר - יעוגל מס' יח"ד כלפי מטה.
במגרשים בהם יוכח כי הוצאו היתרי בניה למס' יח"ד העולה על מס' יח"ד כמפורט לעיל, תהיה הצפיפות עפ"י מס' יחידות הדיור שאושרו בפועל באותם היתרי בניה.

מס' בנינים:

מס' בנינים למגרש - 2 [מתכנית: הר/688]
בתנאי שהמרחק בין שני הבנינים יהיה לפחות 8 מ' ובתנאי שטח מגרש מינימלי יהיה לפחות 1 דונם.

שטחי בניה:

סה"כ אחוזי הבניה [מתכנית: הר/2000 / א]
עיקרי - בקומה אחת: 25% או ב- 2 קומות קוטג': $36\% = 18 * 2$ או בנין שמרצפותיו מפוצלות במפלסי ביניים: 30%.
מעבר לאחוזי הבניה המפורטים ראשית הועדה המקומית לאשר תוספת אחוזי בניה כדלקמן:
6% לשיפור התכנון.
5% בגין התקנת מעלית.
2.5% לכל קומה נוספת שתאושר.
אישור תוספת אחוזי בניה אלה יהיה מותנה בנקיטת הליך כקובע בסעיף 149 לחוק בדבר הקלה ובאישור הועדה המקומית, לרבות היטל השבחה.

הסדרת חישוב שטחים בבתי מגורים [מתכנית: 504-0273037]

- א. הוראות בינוי - סגירת מרפסות בבנינים משותפים וקוטגיים:
בבנינים משותפים קיימים בהיתר שניתן היתר לבנייתם לפני ה-01/01/1993 ובקוטגיים קיימים בהיתר שניתן היתר לבנייתם לפני ה-01/01/1993, ניתן לאשר סגירת מרפסות קיימות בהיתר בהתאם להנחיות הבאות:
1. המרפסות הקיימות שנבנו עפ"י ההיתר אינן בולטות מתחום קווי הבניין התב"עיים החלים על המגרש.
2. למרות האמור לעיל בליטת מרפסות מעבר לתחום קווי הבניין התב"עיים תאושר ככל שבליטה זו מופיעה בהיתר הבנייה המקורי. כל הבליטה נוספת מעבר להבליטה זו תהווה סטייה ניכרת.
3. למעט האמור לעיל לכל עניין אחר קו הבניין ייחשב כקו הבניין של התכנית החלה.
4. מיקומם וגודלם של פתחי המרפסות יהיו במידות כפי שהופיעו בהיתר הבנייה המקורי.
5. ככל שקיימת מרפסת מקורה שטרם נסגרה, אופן סגירתה יהיה בתיאום ובאישור מהנדס העיר.
ב. הוראות בינוי - שטח קומות מפולשות בקומת הקרקע בקוטגיים על עמודים בלבד:
בקוטגיים קיימים בהיתר שניתן היתר לבנייתם לפני ה-01/01/1993, וקיימות בהם בהיתר קומות מפולשות פתוחות - ייוסף שטח הקומות המפולשות למניין השטחים המותר בתכנית מבלי לאפשר לסגור אותה.

ש. שרות.ח. מקורה בניה צמודת קרקע [מתכנית: הר/253 / א]

על פי החלטת דע/שטחי שירות/2 מתאריך 1.5.05.
בכל מגרש במרחב התכנון המקומי בו מבוקשות יח"ד צמודות קרקע על פי תכנית

תקפה שאושרה או הופקדה לפני 13/2/1992 הוא מועד תחילתן של תקנות אלה, תותר תוספת של 21 מ"ר לכל תא חניה מקורה ובכל מקרה לא יותר מ- 39 מ"ר ליחיד. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי שירות עיליים ותת קרקעיים שהיו מותרים (כגון: ממ"ד, נספחים, מרתפים, בריכות וכיוצ"ב).

שטח מבני עזר/נספחים - 25 מ"ר [מתכנית: הר/253 / א]

- א. על כל מגרש יורשה לבנות רק נספח אחד, בתנאי שמוסך פרטי לדיירי אותו בית יוכל להיות יוצא מהכלל לצורך פסקה זו, כנספח נוסף על הנספח הרגיל. המרחק בין הבנין הראשי והנספח יקבע לפי החלטה מיוחדת של הועדה המקומית. בכל מקרה של בנין מוסך בחזית המגרש קו בניה לדרך יהיה לפחות 2 מטר.
- ב. מקומם של נספחים יקבעו על ידי המהנדס ואפשר לקבעם על גבולות המגרשים השכנים.
- ג. לא נכלל הנספח בגוף הבית הראשי יהיה המרחק החפשי בין הבית והנספח שלשה מטרים לפחות, בתנאי שדין מרפסת כדין בית לצורך פסקה זו.
- ד. נספח שהוקם על גבול מגרש שכן לא יקבעו בו כל פתחים, לא ייעשו שפועים בגגו ולא יותקנו בו מרזבים, צנורות למים נקיים או דלוחין לצד מגרש השכן.
- תכנית 2000/מ סעיף 8: חובת הקמת מרתף בבנין - "ההיתר לבנית מרתף עפ"י תכנית זאת יכלול כל השימושים והשטחים המיועדים תכניות מאושרות למבני עזר, מקלטים, חדרי מכונות, מחסנים, בתחום המרתף בלבד, לא יותרו שטחים לשימושים הנ"ל מחוץ למרתף."
- על-פי החלטה עקרונית של הועדה המקומית מיום 31.5.05:
- בעת הגשת בקשה למקם נספחים מחוץ לקו הבנין, הדבר יהיה כרוך במתן הודעה אישית לשכן הגובל והמתנה של 14 יום לתגובה או קבלת הסכמתו בכתב מראש. במקרים בהם תוגש התנגדות הנושא יובא לדיון בועדה. החלטה זו לא תחול על חניות המבוקשות בחזית המגרש במקרים בהם אורך המבנה המבוקש, בחלק הגובל עם השכן, אינו עולה על 6 מ'.
- במקרה זה לא יחול שום הליך יוצא דופן בטיפול בבקשה.

מבני עזר בקומת בניין [מתכנית: הר/1126]

במידה והוגש בקשה להקמת בית מגורים שרצפתו מחלקת שני מפלסים בהפרש גובה של 1/2 קומה בקירוב. לא יורשו מבני עזר, אלא יותקנו בקומה שמתחת למפלס הגבוה יותר - מוסך פרטי, מחסן לכלי בית וגינה, מקלט וכו'.

מרתפים [מתכנית: הר/2000 / מ]

מבקש המידע מתבקש לעיין בתקנון התכנית.

בריכת שחיה פרטית [מתכנית: הר/2000 / ב]

- קווי בניין לבריכות שחיה:
- קו בניה לגבול חלקה קדמי - 4 מ'.
- קו בניה צדדי - 4 מ'.
- קו בניה אחורי - 4 מ'.
- מבקש המידע מתבקש לעיין בתקנון התכנית.

חדרי יציאה לגג [מתכנית: הר/1635]

לא תותר הקמת חדר יציאה לגג על גג קומה חלקית וכן על בניינים בני קומה אחת או שתי קומות (קוטג').

ניצול חלל גג רעפים בקוטגים [מתכנית: הר/1635 / א]

מבקש המידע מתבקש לעיין בתקנון התכנית.

שיפוע גג רעפים [מתכנית: הר/מק / 1635 / ב]

מבקש המידע מתבקש לעיין בתקנון התכנית.

הוראות נוספות בגגות רעפים [מתכנית: הר/1635 / ד]

מבקש המידע מתבקש לעיין במסמכי התכנית.

קוי בנין:

קו בנין לחזית

- 7 מ' [מתכנית: הר/111]

קו בנין לצד

- 4 מ' [מתכנית: הר/253 / א]

הוראות נוספות:

מעלית בבנין קיים

[מתכנית: הר/מק / 2000 / מע]

מבקש המידע מתבקש לעיין בתקנון התכנית.

מבואות כניסה צמודות קרקע

[מתכנית: הר/מק / 2000 / מב]

בבניה צמודת קרקע תותר הקמת גגון מעל שער הכולל כניסת הולכי רגל הממוקם בחזית המגרש בכפוף לתנאים הבאים:

1. השימוש בשטח המקורה יהיה למבואת כניסה בלבד והוא יחושב כשטח שרות.
2. השטח המקורה לא יעלה על 6 מ"ר ליחיד.
3. גובה מבנה המבואה לא יעלה על 2.60 מ' מעל פני הקרקע הסופיים.
4. המבואה תמוקם במרווח, ותוצמד לגבול שבין מגרש המגורים לבין השטח הציבורי ממנו מתבצעת גישת הולכי רגל אל בית המגורים.
5. המבואה תוקף בקירות לכל היותר משלושה עברים, ובכל מקרה תהיה פתוחה לכיוון השטח הציבורי ממנו מתבצעת גישת הולכי רגל.

תמאות/תממים:

תוספת לחיזוק מבנים

[מתכנית: הר/2213]

מבקש המידע מתבקש לעיין בתקנון התכנית.

תמא חלקית לחופית

[מתכנית: תמא / 13]

מבקש המידע מתבקש לעיין במסמכי התכנית.

מתקני שידור קטנים וזעירים

[מתכנית: תמא / 36]

מבקש המידע מתבקש לעיין במסמכי התכנית.

חיזוק מבנים קיימים

[מתכנית: תמא / 38]

מבקש המידע מתבקש לעיין במסמכי התכנית על תיקוניה.

אזור עירוני בדגש מגורים

[מתכנית: תממ / 5]

מבקש המידע מתבקש לעיין במסמכי התכנית.

תמ"א מש' לבנייה, לפיתוח ולשימור

[מתכנית: תמא / 35]

מבקש המידע מתבקש לעיין במסמכי התכנית.

תמ"א אחודה

[מתכנית: תמא / 1]

מבקש המידע מתבקש לעיין במסמכי התכנית.

מרחב מוגן

[מתכנית: הר/תמא / 40 / א / 1 / 1]

על אף האמור בכל תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת(להלן - תכניות), לעניין קווי בנין, תכנית, גובה, מרווח בין בניינים וכן הוראות בינוי העוסקות בעניינים אלו, שנקבעו בתכניות, יחולו על בניית מרחב מוגן למבנה ציבור קיים ועל בניית מרחב מוגן דירתי ליחידת דיור קיימת (להלן בסעיף זה - המרחב המוגן), ההוראות המפורטות להלן:

א. אם ההוראות שנקבעו בתכניות לעניין קווי הבניין, אינן מאפשרות בניית מרחב מוגן בתחום קווי הבניין, כזכות מוקנית, תותר חריגה מקווי הבניין לשם מתן אפשרות להקים מרחב מוגן ובמידה הנדרשת לשם מתן אפשרות כאמור, מעל הקרקע או בתת הקרקע, בכפוף להוראות הבאות:

1. תותר חריגה בקווי בניין עד לקו בניין של 2 מטר מגבול המגרש.

2. על אף האמור בפסקה (1) לעיל, תותר חריגה בקווי הבניין מעבר לקו בנין של 2 מטר ועד לקו בניין של 1 מטר מגבול המגרש, אם רשות הרישוי השתכנעה כי לא קיימת אפשרות סבירה להקים את המרחב המוגן אלא בחריגה כאמור. לעניין פסקה זו לא יראו במרחב מוגן דירתי שהרוחב בין קירותיו קטן מ-2.2 מטר כאפשרות להקים מרחב מוגן דירתי.
3. על אף האמור בפסקאות (1) ו-(2) לעיל, תותר חריגה בקווי הבניין עד לקו בניין של 1 מטר מגבול המגרש, בבניית מרחב מוגן ליחידת דיור בבנייה נמוכה או ליחידת דיור צמודת קרקע, כהגדרתם בתקנות הפטור, וכן בבניית מרחב מוגן למבנה ציבור שגובהו עד 2 קומות מעל פני הקרקע.
4. מבלי לגרוע מהאמור בפסקאות (1) ו-(3) לעיל, חריגה מקו בנין קדמי, תותר רק אם רשות הרישוי השתכנעה כי לא קיימת אפשרות סבירה להקמת המרחב המוגן לצד המבנה או מאחוריו. הוראה זו לא תחול על תוספת מרחב מוגן ליחידת דיור בבנייה נמוכה או ליחידת דיור צמודת קרקע, כהגדרתם בתקנות הפטור וכן על מרחב מוגן למבנה ציבור שגובהו עד 2 קומות מעל פני הקרקע.
5. על אף האמור בפסקאות (1) ו-(4) לעיל, לעניין הקמת מרחב מוגן למבנה ציבור, אם רשות הרישוי השתכנעה כי לא קיימת אפשרות סבירה להקים את המרחב המוגן למבנה ציבור עד לקו בניין 1 מגבול המגרש, יחולו הוראות אלה:
 - א. תותר חריגה בקו בניין קידמי עד קו בנין 0.
 - ב. תותר חריגה בקו בניין צידי או אחורי עד קו בניין 0, אם המרחב המוגן יוקם בצד הגובל בשצ"פ או במגרש ביעוד ציבורי.
6. על אף האמור לעיל, לא תותר הקמת מרחב מוגן במרחק הנמוך מ-2 מטר ממבנה מגורים קיים במגרש הגובל.
7. על אף האמור לעיל, לא יותר צמצום קו בניין מעבר ל-2 מטר מגבול המגרש, אם חלון המרחב המוגן פונה לצד מגרש גובל המיועד למגורים, זולת אם אין אפשרות סבירה לבניית החלון בדופן אחרת של המרחב המוגן.
- ב. במגרש שבו מצוי יותר ממבנה אחד, אם ההוראות שנקבעו בתכניות, לעניין המרווח בין הבניינים, אינן מאפשרות את בניית המרחב המוגן, כזכות מוקנית, תותר חריגה מהוראות התכניות לעניין המרווח בין הבניינים (להלן - המרווח), לשם מתן אפשרות להקים מרחב מוגן ובמידה הנדרשת לשם מתן אפשרות כאמור, בכפוף להוראות הבאות:
 1. יותר צמצום המרווח עד ל-3 מטרים בין הבניינים.
 2. על אף האמור בפסקה (1) לעיל, יותר צמצום של המרווח בין הבניינים עד ל-2 מטר, אם רשות הרישוי השתכנעה כי לא קיימת אפשרות סבירה להקים את המרחב המוגן במרווח של 3 מטרים בין הבניינים. לעניין פסקה זו לא יראו במרחב מוגן דירתי שהרוחב בין קירותיו קטן מ-2.2 מטר כאפשרות להקים מרחב מוגן דירתי.
 3. על אף האמור בפסקאות (1) ו-(2) לעיל, תותר חריגה מהוראות התכניות לעניין המרווח בין הבניינים, ועד למרווח של 2 מטר, בבניית מרחב מוגן ליחידת דיור בבנייה נמוכה או ליחידת דיור צמודת קרקע, כהגדרתם בתקנות הפטור, וכן בבניית מרחב מוגן למבנה ציבור שגובהו עד 2 קומות מעל פני הקרקע.
 - ג. אם ההוראות שנקבעו בתכניות לעניין תכנית הבניה, אינן מאפשרות את בניית המרחב המוגן, כזכות מוקנית, תותר חריגה מהוראות אלה לצורך בניית המרחב המוגן.
 - ד. אם ההוראות שנקבעו בתכניות לעניין גובה המבנה, אינן מאפשרות את בניית המרחב המוגן, כזכות מוקנית, תותר חריגה מהוראות אלה לצורך בניית המרחב המוגן, וזאת בהיקף שלא יעלה על 0.5 מ'.
 - ה. הקמת מרחב מוגן דירתי מכח תכנית זו, ליחידת דיור שיש מעליה או מתחתיה יחידת דיור נוספת, תתאפשר רק אם המרחבים המוגנים הדירתיים יהיו רציפים לכל גובהו של הבנין כמגדל ממ"דים. אין בהוראה זו כדי לחייב את בניית המרחבים המוגנים הדירתיים בהינף אחד.
 - ו. הוספת מרחב מוגן דירתי לא תיחשב תוספת בניה, לעניין סעיף 4.2 לתמ"א 38, וזאת ככל שלא חלה חובה לחיזוק המבנה כולו כתנאי להוספת המרחב המוגן הדירתי לפי כל דין.
 - ז. הוראות סעיף זה הינן מחייבות, וחלה עליהן הוראת סטיה ניכרת.

9. הוגשה בקשה להיתר לבניית מרחב מוגן שלא מכוח תכנית זו, אלא בסטייה מתכנית מפורטת בהליך של הקלה בהתאם להוראות הדין, לא יידרש אישור כאמור בסעיף 149 (א)(4) לחוק התכנון והבניה בשל תכנית זו.

10. בניית מרחב מוגן בשורה הראשונה והשניה אל החוף, בצד המגרש הפונה אל החוף, תותר רק אם אין אפשרות להקמת המרחב המוגן בצדדים האחרים של המגרש, ובכפוף לאישור הוועדה המקומית.

שאר ההוראות מבקש המידע מתבקש לעיין בתקנון התכנית.

רשימת תוכניות בהפקדה אשר חלות על החלקה:

<u>תכניות בהפקדה</u>	<u>שם תכנית</u>	<u>תאריך הפקדה</u>	<u>י.פ.</u>
תמא / 13 / 4	תמא חלקית לחופים ולמימי חופין במחוז תל אביב	16/02/2009	748

רשימת התוכניות בתוקף שאינן רלוונטיות לקביעת זכויות הבניה בחלקה:

<u>תכניות</u>	<u>פרסום תוקף</u>
הר / 72	07/11/1946
R / 6	26/03/1942

הערות לחלקה:

- 1 בדיון עקרוני הר/נע/1635/00082 ד מתאריך 19/04/2017 הוחלט שבמסגרת תב"ע 1635/ד' ניתן:
א. להרוס גג רעפים קיים על מנת לבנות גג רעפים חדש גבוה יותר לשם ניצול חלל הגג
ב. ניתן לבנות גג רעפים חדש מעל השטח המורחב שבהיתר (שמהווה גג בטון שטוח)
ולנצל גם מעל ההרחבה את חלל הגג."
- 2 בתחום רדיוס 100 מ' מהחלקה עבודה מבוקש המידע התכנוני, קיים שנאי (טרנספורמטור) עילי.

חובת היטל השבחה

יש לבדוק מול מחלקת השבחה באגף מהנדסת העיר – פרטים באתר הוועדה תחת מחלקת השבחה