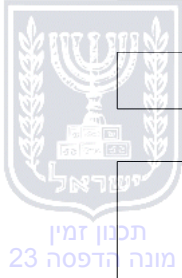


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 504-0625731

הר/ 2426 - ביטול שצ"פ במגרש מגורים ברחוב הרב מימון



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי הרצליה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז תל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

24/12/2018

להפקיד את התכנית

19/06/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על חלקה 187 בגוש 6527, ברח' הרב מימון, הרצליה אשר בייעוד מגורים א' ושצ"פ מתוקף תכנית הר/474.

תכנית הר/474 (אשר פורסמה למתן תוקף ביום 28/2/63), קובעת כי חלק מהחלקה בשטח של 316 מ"ר יהא בייעוד שצ"פ.

בשנת 1993 ניתן היתר בניה לבניית 3 מבני מגורים צמודי קרקע בחלק הדרומי של החלקה, כאשר המבנה המזרחי והמבנה האמצעי הוקמו על שטח של 316 מ"ר בעל צורה הנדסית לא רגולרית בייעוד שצ"פ, המהווים חלק ממגרש שצ"פ בשטח של כ-2 ד'. מטרת התכנית היא לשנות ייעוד משצ"פ למגורים א', זאת בהתאם להיתר בניה מיום 27/4/93.

שטח השצ"פ הנוטר לאחר השינוי הינו כ-1,670 מ"ר. בנוסף, במרכז העיר קיימות תכניות מאושרות ותכניות הנמצאות בשלבי הכנה אשר מוסיפות שטחים ציבוריים פתוחים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הר/ 2426 - ביטול שצ"פ במגרש מגורים ברחוב הרב מימון



שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 504-0625731

שטח התכנית 1.2  
1.376 דונם

סוג התכנית 1.4  
תכנית מפורטת

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 לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	הרצליה
קואורדינאטה X	184325
קואורדינאטה Y	675775

### 1.5.2 תיאור מקום

המגרש תחום מצפון בחלקות מגורים א', מדרום ברחוב הרב מימון, ממזרח במגורים ב' ובשצ"פ, וממערב במגורים א'.

### 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	הרב מימון	9	
הרצליה	הרב מימון	7	
הרצליה	הרב מימון	13	
הרצליה	הרב מימון	11	
הרצליה	הרב מימון	15	

שכונה ויצמן

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6527	מוסדר	חלק	187	

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 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 36	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 36. הוראות תכנית תמא/ 36 תחולנה על תכנית זו.	0		01/01/1901
תמא/ 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	5397	2640	18/05/2005
תממ/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	6077	2592	15/04/2010
הר/ 1266	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית וכל יתר הוראות תכנית הר/1266 ממשיכות לחול.	2127		17/07/1975
הר/ 1635 א	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית וכל יתר הוראות תכנית הר/ 1635 א ממשיכות לחול.	0		
הר/ 1635 ד	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית וכל יתר הוראות תכנית הר/ 1635 ד ממשיכות לחול.	6533	2286	17/01/2013
הר/ 1635 ה	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית וכל יתר הוראות תכנית הר/ 1635 ה. ממשיכות לחול ולכן לא תהיה תוספת זכויות מעבר לשום בטבלה 5.	6748	3504	02/02/2014



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
הר/2000/א	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית וכל יתר הוראות תכנית הר/2000/א ממשיכות לחול בכל תחום שאינו בקו הכחול.	5065	1978	09/04/2002
הר/2000/ב	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית וכל יתר הוראות תכנית הר/2000/ב ממשיכות לחול.	4587	622	16/11/1997
הר/2000/מ	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית וכל יתר הוראות תכנית הר/2000/מ ממשיכות לחול.	3807	168	25/10/1990
הר/2213	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית וכל יתר הוראות תכנית הר/2213 ממשיכות לחול.	6729	2792	07/01/2014
הר/253/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/253/א ממשיכות לחול.	852		08/06/1961
הר/מק/1635/ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/מק/1635/ב ממשיכות לחול.	5022		14/10/2001
הר/מק/2000/מב	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית וכל יתר הוראות תכנית הר/מק/2000/מב ממשיכות לחול.	5837	4253	05/08/2008
הר/מק/2000/מע	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית וכל יתר הוראות תכנית הר/מק/2000/מע ממשיכות לחול.	5037		04/12/2001



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
הר/ מק/ 2000/ נכ	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית וכל יתר הוראות תכנית הר/ מק/ 2000/ נכ ממשיכות לחול.	5093		09/07/2002
הר/ 474	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 474 ממשיכות לחול.	0		28/02/1963



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עינב קוה-יאיר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עינב קוה-יאיר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		10: 28 08/10/2018	עינב קוה-יאיר	08/10/2018	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		10: 41 08/10/2018	עינב קוה-יאיר	08/10/2018	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה	הרצליה	בן גוריון	22	09-9591532		YaelKa@herzliya.muni.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה	הרצליה	בן גוריון	22	09-9591532		YaelKa@herzliya.muni.il

**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
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	עינב קוה-יאיר	28813		ראש העין	אתרוג	23	03-9030793	03-9030793	einav@eky.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אריק נתן שלסינגר	1234	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		natan@dnts.c o.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**1.9 הגדרות בתכנית**

**בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.**

מונח	הגדרת מונח
בנייה קיימת על הגג	כל בנייה על הגג, לרבות חדרי יציאה לגג, עליות גג, דירות גג, חדרי מדרגות, חדרים טכניים וכדומה, הקיימת בהיתר או שאינה קיימת בהיתר.
גג	המפלס העליון של תקרת הקומה העליונה בבניין, שעליו נבנו או ייבנו חדרי יציאה לגג, עליות גג, דירות גג וחדרי מדרגו, חדרים טכניים וכדומה. כאשר הבניין בנוי משני מפלסים או יותר - המפלס העליון של תקרת הקומה העליונה בכל אחד מהמפלסים.
חדר יציאה לגג	שטח בנוי למגורים על גג הבניין, המהווה חלק תפקודי מדירה בקומה העליונה של הבניין והרשום, או עתיד להירשם, כחלק בלתי נפרד מדירה זו.
חזית המגרש	חזית מגרש הגובלת בשטח ציבורי פתוח, שביל, דרך וכיו"ב.
מרפסת גג	חלק ממישור גג שטוח המופרד באמצעות קיר משאר הגג והמוקף מעקה, אשר רצפתו מחוברת לרצפת דירה או חדר הנמצאים על הגג האמור ודלת מעבר ביניהם.
עליית גג	בנייה ו/או שטח הניתן לניצול בתוך חלל גג משופע שמעל הקומה העליונה.
קומה עליונה	קומה הנמצאת מתחת לגג.
קומת מרתף	חלק מבניין שחללו בין רצפתו ותחתית תקרתו נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע או פני הרחוב המקיפים אותו, ובכל מקרה תחתית תקרתו אינה בולטת למעלה מ-0.80 מ' מהמפלסים על פני הקרקע או מפני הרחוב הגובלים במגרש.
שטח בניה מותר	השטח המירבי המותר לבניה בקומה או על המגרש, בהתאם להוראות תכנית הנמדד לפי התוספת השלישית לתקנון התכנון והבניה.

**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**

שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח למגורים א' בחלק מהחלקה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. שינוי יעוד קרקע משטח ציבורי פתוח שנקבע בתכנית הר/474 ליעוד מגורים.
- ב. קביעת קווי בניין בהתאם לגיאומטריה החדשה של מגרש המגורים.
- ג. קביעת זכויות בנייה בהתאם ליעוד מגורים בתכניות החלות בחלקה.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

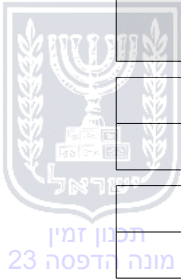
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	187
סימון בתשריט	יעוד
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'
	תאי שטח כפופים
	187

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,060	77.04
שטח ציבורי פתוח	316	22.97
סה"כ	1,376	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,372.69	100
סה"כ	1,372.69	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b> בריכות שחייה:</p> <p>ניתן יהיה לבנות בריכות שחייה פרטיות ושלא לשימוש מסחרי או ציבורי, בתנאים המפורטים להלן:</p> <p>א. קו בניין קדמי, אחורי וצדדי יהיה 4 מ'  ב. הבריכה תיבנה במפלס חצר הבית או במרתף הבניין  ג. שולי הבריכה ירוצפו ברוחב 1 מ' לפחות בחומר מונע החלקה. סוג החומר טעון אישור מהנדס העיר.  ד. בכל בריכה תיבנה תעלת גלישה שתהיה מפולסת ותתאים למאחז יד או לחילופין יותקנו סקימרים במספר מתאים. כאשר מתקינים סקימרים יש להקפיד על התקנת מאחז יד מסביב לבריכה.  ה. בכל בריכה שעומקה מעל 60 ס"מ יותקנו סולם או מדרגות אשר יאפשרו ירידה למים ועליה מהם.  ו. בסמוך לבריכה ייבנה מבנה עזר תת קרקעי עבור מתקנים טכניים הדרושים להפעלת הבריכה, בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר. מבנה העזר יכלול בנחיות וברוחה את הציוד והצנרת לשם גישה נוחה לפירוק ולתחזוקה. גובה מבנה העזר יהיה לפחות 2 מ' והוא ייבנה בהתאם לקווי הבניין האמורים בסעיף א' לעיל.</p>
ב	<p><b>גגות</b></p> <p>חדרי יציאה לגג בבנייה רוויה:</p> <p>1. בניית חדרי יציאה לגג תותר על הגג של הדירות בשטח הגג הצמוד לאותה הדירה, בתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בשטח הגג שמעל דירתו, כרשום ברשם המקרקעים ובתנאי הסכמת כל בעלי הדירות בבניין.  2. הכניסה לכל אחד מחדרי היציאה לגג תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירות אליהן מוצמד שטח הגג עליו בנויים החדרים, ולא מחדר המדרגות המשותף של הבית.  3. לא יותר איחוד חדרי היציאה לגג, חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.  4. גובה חדרי היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ' נטו לחלל המגורים.  5. בכל מקרה, תובטח גישה מלאה למתקנים הטכניים המשותפים לכלל הבניין. לא יוצא היתר בנייה לבניית חדרי יציאה לגג על גג הבניין בתכנית זו אלא אם הוצג פתרון לכל המתקנים הטכניים, כולל דודים וקולטים, והובטח גישה, דרך השטחים המשותפים, לכל המתקנים הטכניים המשותפים לכלל הבניין המוצבים על הגג. הכל באישור מהנדס העיר.  6. בכל בקשה להיתר בנייה לבניית חדר יציאה לגג יובטח בהיתר כי השטח הנדרש להקמת המתקנים הטכניים לשירות כלל הבניין יהיה נגיש לכל דיירי הבניין ולאנשי שירות. שטח זה ניתן לשימוש על הגג העליון ו/או על הגג התחתון. זאת בתנאי כי בכל מצב תובטח גישה מלאה לשטחים אלו ולמתקנים.</p>

## 4.1

## מגורים א'

7. המתקנים הטכניים והמבנים למתקנים הטכניים של הבניין ימוקמו בגגות שטוחים בסמוך למגדלי המדרגות ובמרחק של לפחות 1.2 מ' ממעקה הגג החיצוני הקרוב ביותר, למעט אותם מקרים בהם לדעת רשות רישוי או הוועדה המקומית קיימת הצדקה למיקום שונה. המתקנים ימוקמו כך שיוסותרו מן המדרכה הנגדית לבניין ולא יהוו הפרעה בלתי סבירה לבניינים הסמוכים.
8. גובה המתקנים והמבנים למתקנים בגג יהיו לפי המינימום הנדרש להפעלתו, אך לא יעלה על 5 מ' מפני רצפת החדר על הגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של המתקן/המבנה.
9. שטח חדרי המכונות למעלית ולמיזוג אוויר לא יעלה על השטח הנדרש מבחינה טכנית להפעלתם התקינה.
10. גובה קולטים ודודי שמש לא יעלה על 2 מ' מפני רצפת הגג עליו הם מוצבים.
11. גובה מעקה הגג יוגדר בתכנית העיצוב האדריכלי בהתאם לתקנות.

עליות גג:

1. חלל גג הרעפים יהווה חלק בלתי נפרד מדיירת המגורים אליה הוא קשור. חלל גג הרעפים לא יהווה יחידת דיור נוספת.
2. השטח המירבי המותר לשימוש בחלל גג רעפים לא יעלה על 60% משטח קומת המגורים העליונה בשטחים העיקריים.
- 3
4. לא תותר העברת שטחים לא מנוצלים בין מפלס הגג לבין מפלסי הקומות. זכויות שלא ניתן לנצלן הלכה למעשה - בטלות.
5. על כל קומה נוספת חדשה אשר תתווסף לבניין קיים מכח זכויות עודפות ו/או מכח תכניות מקומית, תכניות מחוזיות או תכניות ארציות, לא ניתן יהיה ליישם גג רעפים.
6. מבנים ומתקנים טכניים הנמצאים על הגג, המשרתים דירות נוספות בבית המשותף, ימוקמו בשטח המשותף באופן המאפשר נגישות לתפעול ולתחזוקה מחדר המדרגות המשותף.
7. קולטי שמש ישולבו במישור הגג המשופע בלבד. כל המתקנים הטכניים, לרבות דודי המים, יהיו בתוך חלל הגג אך לא יבלטו ממישורי הגגות המשופעים.
8. שטח חדרי המכונות למעלית, למיזוג אוויר ושטח המשך פיר המדרגות לא יעלה על השטח המזערי הדרוש מבחינה טכנית להפעלתם התקינה.
9. יותרו גריעות במישור הגג המשופע להסדרת מרפסות גג ובתנאי שבכל היקף המגרעת יישאר רוחב רעפים של 1 מ' לפחות.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מספר מתחת לכניסה הקובעת	מספר מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כלי
																מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	
4	4	4	4	1	2	8	11	90	1233	(2)	545 (1)	688	1376	מגורים	מגורים א'			
4	4	4	4			8	11	12	206			206 (3)	1376	מגורים	מגורים א'			

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

הערה ברמת הטבלה:

מעבר לאחוזי הבניה המפורטים רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת אחוזי בניה כדלקמן: 6% לשיפור התכנון, 5% בגין התקנת מעלית, 2.5% לכל קומה נוספת שתאושר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 39 מ"ר ליח"ד עבור: ממ"ד, מחסן, מערכות טכניות, מתקני שירות וחניה, זאת לפי הוראות הר/ 253/ א, ובנוסף 6 מ"ר ליח"ד עבור מבואות כניסה לפי הר/ מק/ 2000/ מב, ו-50 מ"ר למבנה עזר/ נספח לכלל החלקה לפי הוראות תכנית הר/ 253/ א.

(2) ניתן יהיה לבנות את שטחי השירות מעל או מתחת לקרקע.

(3) סך השטחים הכוללים בחלל הגג לא יעלה על 60% משטח קומת המגורים העליונה..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	<p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית עיצוב אדריכלית בהתאם להנחיות המרחביות העדכניות. תכנית זו תכלול:</p> <p>א. תכנית הקובעת בינוי לביצוע בשלושה מימדים, מקום ונפח מבנים, קביעת שימוש מפורט בכל מבנה, הצגת מערכות מפורטות של דרכים, מפלסי קרקע מתוכננים, מיקום ומפלס כניסות למבנים, עקרונות עיצוב המבנים, חומרי בניה.</p> <p>ב. הצגת עבודות פיתוח בשטח, כולל: גינון, ריצוף, שבילים, קירות תומכים, הצגת המערכות של התשתית ההנדסית - מים, ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל ותאורה, טלפון וכו'.</p> <p>ג. התכנית תכלול תשריטים אופקיים בקנ"מ 1:500 או 1:250, חתכים, חזיתות, פרטים עקרוניים לתיאור מלא של הבינוי.</p>
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	תקן החניה לרכב יהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה ויהיה תקן מרבי.
<b>6.3</b>	<b>ניקוז</b>
	בשטחי המגרש תישמר תכנית פנוי מבינוי מעל ומתחת לקרקע, בהיקף של לפחות 20%, לצורך חלחול והחדרת מי נגר ללא אמצעים טכנולוגיים חלופיים.
<b>6.4</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.</p> <p>ג. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה, תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ לשימור יש לפנות להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ד. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר לעץ בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור) תוגש בקשה לאישור הוועדה המקומית, לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p>
<b>6.5</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>א. תנאי להוצאת היתר בנייה לבריכת שחיה בוילה או בקוטג' יהיה קבלת אישור משרד הבריאות. יהיה זה בסמכותה של הוועדה המקומית לקבוע תנאים נוספים למניעת מטרד או רעש וכן לצורך הספקה והוצאת מים, ניקוז וביוב.</p> <p>ב. חשמל וטלפון: הקווים והחיבורים לבניין יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ג. צנרת: כל צנרת תהיה סמויה.</p> <p>ד. תשתית: לא יינתנו היתרי בנייה לפני ביצוע כל עבודות התשתית הדרושות בשטח לשם איכלוסו או לפני הבטחת ביצועו כולל שטחים ציבוריים ושבילים בהתאם לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>
<b>6.6</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה על פי הוראות החוק.



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

מיידי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## נספח רקע: זכויות בנייה מאושרות על פי הר/474

צפיפות	קווי בנין (מטר)			אחוזי בניה כוללים	גובה הבניין	שטח מגרש מינימלי במ"ר	יעוד
	מאחור	בצד	בחזית				
8 יחידות דיור לדונם	4.0	4.0	כפי שמסומן בתשריט	20%	2 קומות	1,000 או כמפורט בתשריט	מגורים א'