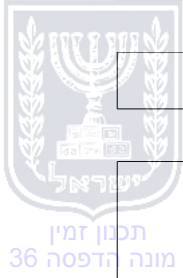


הוראות התכנית

תכנית מס' 504-0280669

הר/מק/2330 רח' גולומב



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי הרצליה

תכנית מתאר מקומית

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

שתי שורות הקוטג'ים על עמודים ברחוב גולומב 10 - 18 ו 28-20 נבנו מכח היתר בנייה מס' 318 ו 317 שניתנו בשנות השבעים של המאה הקודמת. הבנייה הקיימת אינה תואמת את היתר הבנייה והמצב הסטטוטורי המאושר, מטרת התכנית להסדיר את הבנייה הקיימת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית

הר/מק/2330 רח' גולומב

שם התכנית

504-0280669

מספר התכנית

1.956 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) (1) (א) (2)

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	185494
קואורדינאטה Y	675625

1.5.2 תיאור מקום

חלקה ברחוב גולומב 10-28

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
	16	גולומב אליהו	הרצליה
	24	גולומב אליהו	הרצליה
	14	גולומב אליהו	הרצליה
	12	גולומב אליהו	הרצליה
	10	גולומב אליהו	הרצליה
	18	גולומב אליהו	הרצליה
	26	גולומב אליהו	הרצליה
	22	גולומב אליהו	הרצליה
	20	גולומב אליהו	הרצליה
	28	גולומב אליהו	הרצליה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6536	מוסדר	חלק	379-380	

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 36



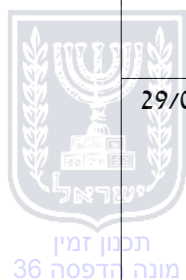
תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/02/2016	3162	7198	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית. והוראות תכנית 504-0273037 ממשיכות לחול בכל תחום שאינו בקו הכחול.	החלפה	504-0273037
17/07/1975		2127	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית הר / 1266 ממשיכות לחול.	שינוי	הר / 1266
04/02/1990	1739	3740	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר / 1452 / א ממשיכות לחול.	שינוי	הר / 1452 / א
29/02/2004	2050	5276	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית. והוראות תכנית הר / 1635 / א ממשיכות לחול בכל תחום שאינו בקו הכחול.	החלפה	הר / 1635 / א
09/04/2002	1978	5065	שטחים	שינוי	הר / 2000 / א
16/11/1997	622	4587	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית. והוראות תכנית הר / 2000 / ב ממשיכות לחול בכל תחום שאינו בקו הכחול.	החלפה	הר / 2000 / ב
25/10/1990	168	3807	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית. והוראות תכנית הר / 2000 / מ ממשיכות לחול בכל תחום שאינו בקו הכחול.	החלפה	הר / 2000 / מ
08/06/1961		852	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר / 253 / א ממשיכות לחול.	שינוי	הר / 253 / א



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
הר/ מק/ 1635 / ב	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית . והוראות תכנית הר/ מק/ 1635 / ב ממשיכות לחול בכל תחום שאינו בקו הכחול	5022		14/10/2001
הר/ מק/ 2000 / מע	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית . והוראות תכנית הר/ מק/ 2000 / מע ממשיכות לחול בכל תחום שאינו בקו הכחול.	5037		04/12/2001



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איילת הוקמן ונעמה חיון קידרוני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איילת הוקמן ונעמה חיון קידרוני		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח הבינוי מחייב רק בנוגע למספר קומות, גובה המבנה, וקווי הבנייה.	09: 18 30/01/2019	איילת הוקמן ונעמה חיון קידרוני	03/01/2019	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		12: 53 03/01/2019	איילת הוקמן ונעמה חיון קידרוני	03/01/2019	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		08: 46 06/01/2019	איילת הוקמן ונעמה חיון קידרוני	04/01/2019	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	אביטל פלק			הרצליה	גולומב אליהו				
	פרטי	דן מיכאל פלק			הרצליה	גולומב אליהו				
	פרטי	דלית תרשיש			הרצליה	גולומב אליהו	10	052-4568799		shahar.tarshish@gmail.com
	פרטי	שחר תרשיש			הרצליה	גולומב אליהו	10	054-3388071		shahar.tarshish@gmail.com

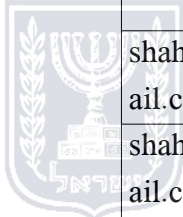
1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אביטל פלק			הרצליה	גולומב אליהו				
פרטי	דן מיכאל פלק			הרצליה	גולומב אליהו				
פרטי	דלית תרשיש			הרצליה	גולומב אליהו	10	052-4568799		shahar.tarshish@gmail.com
פרטי	שחר תרשיש			הרצליה	גולומב אליהו	10	054-3388071		shahar.tarshish@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית	עיריית הרצליה	עיריית הרצליה		עיריית הרצליה	הרצליה	בן גוריון	22	09-9591548		leak@herzliya.muni.il
בעלים	גל מרדכי בר	גל מרדכי בר		הרצליה	הרצליה	גולומב אליהו				
בעלים	שלומית בר	שלומית בר		הרצליה	הרצליה	גולומב אליהו				
בעלים	אהובה גולד	אהובה גולד		הרצליה	הרצליה	גולומב אליהו	18	09-9503990		shahar.tarshish@gmail.com
בעלים	מיכאל גולד	מיכאל גולד		הרצליה	הרצליה	גולומב אליהו	18	09-9503990		shahar.tarshish@gmail.com
בעלים	אסתר גרומר	אסתר גרומר		הרצליה	הרצליה	גולומב אליהו				
בעלים	ברנד גרומר	ברנד גרומר		הרצליה	הרצליה	גולומב אליהו				
בעלים	הינדה איטה גרשקוביץ	הינדה איטה גרשקוביץ		הרצליה	הרצליה	גולומב אליהו				
בעלים	יואל זסלבסקי	יואל זסלבסקי		הרצליה	הרצליה	גולומב אליהו		09-9507390		
בעלים	עמרה זסלבסקי	עמרה זסלבסקי		הרצליה	הרצליה	גולומב אליהו		09-9507390		
בעלים	יוסף סיבוני	יוסף סיבוני		הרצליה	הרצליה	גולומב אליהו	16	052-4535848		shahar.tarshish@gmail.com
בעלים	סיגל סיבוני	סיגל סיבוני		הרצליה	הרצליה	גולומב אליהו	16	052-4535848		shahar.tarshish@gmail.com
בעלים	אסתר ספייסר	אסתר ספייסר		הרצליה	הרצליה	גולומב אליהו	12	09-9504631		shahar.tarshish@gmail.com
בעלים	גרי ספייסר	גרי ספייסר		הרצליה	הרצליה	גולומב אליהו	12	09-9504631		shahar.tarshish@gmail.com
בעלים	סימון ספראן	סימון ספראן		הרצליה	הרצליה	גולומב אליהו	14	054-5203726		shahar.tarshish@gmail.com
בעלים	אביטל פלק	אביטל פלק		הרצליה	הרצליה	גולומב אליהו				

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		דן מיכאל פלק			הרצליה	גולומב אליהו				
בעלים		דלית תרשיש			הרצליה	גולומב אליהו	10	052-4568799		shahar.tarshish@gmail.com
בעלים		שחר תרשיש			הרצליה	גולומב אליהו	10	054-3388071		shahar.tarshish@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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	איילת הוקמן ונעמה חיון קידרוני	20578054		תל אביב-יפו	נהלל	15			ayelet.hoek@gmail.com
אדריכל	אדריכל	נעמה חיון קידרוני	8915658		להבות חביבה	(1)				naamahayun@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אריק נתן שלזינגר	1234	שלזינגר מדידות ומערכות בע"מ	ראשון לציון	(2)	12	03-9523332	03-9522628	office@dnts.co.il

(1) כתובת: קיבוץ.

(2) כתובת: רשלי"ץ, החומה 12..



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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
בסיס משטח הרעפים	נקודת המפלט הנמוך ביותר של תחילת הגג המשופע כפי שתמדד בתוך חלל הגג.
גג רעפים	גג הרעפים הינו גג משופע המצופה בכל חומר גמר אשר יאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית הרלוונטית.
חלל גג רעפים/עליית גג	החלל הנוצר בין תיקרת הקומה העליונה לבין גג רעפים משופעים.
קומת מרתף	חלק מבניין שחללו בין רצפתו ותחתית תיקרתו נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע או פני הרחוב המקיפים אותו ובכל מיקרה תחתית תיקרתו אינה בולטת למעלה מ- 0.80 מ', מהמפלסים על פני הקרקע או פני הרחוב הגובלים אותו.
רום הגג הרעפים	נקודת המפלס הגבוהה ביותר של הגג המשופע כפי שתמדד מחוץ למבנה.
שטח בנייה מותר	השטח המירבי המותר לבנייה בקומה או על המגרש בהתאם להוראות תכנית הנמדד לפי התוספת השלישית לתקנות התכנון והבנייה.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

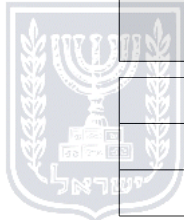
הסדרת בנייה קיימת בחלק מיחידות הדיור והתאמת הסדרה זו לכל יחידות הדיור בתחום התוכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהתאם לשטחים המוגדרים ע"י תכנית זו ובהתאם למצב הקיים של חלק מיחידות הדיור, ושינוי גובה מקסימלי לגג רעפים מ-9 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ל-11.1 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	380,379
דרך מאושרת	202,201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	35.26	1.80
מגורים א'	1,928.7	98.21
סה"כ	1,963.96	100

מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	35.26	1.80
מגורים א'	1,928.7	98.20
סה"כ	1,963.96	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים.</p> <p>ב. משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו הבית.</p> <p>ג. מלאכת בית המעסיקה את בני המשפחה הגרה באותו הבית בתנאי שלדעת ה ועדה המקומית המלאכה אינה גורמת לרעש, לכלוך ריח רע או כל הפרעה אחרת.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <p>הבנייה תהיה של קוטג' טורי, 2 קומות מעל קומת הכניסה ומעליהן קומת גג.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת קומת מרתף אחת בלבד. 2. השימושים המותרים במרתף: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, מחסן וכן אולם התעמלות ספורט, חוגים, משחקים, לשרות הדיירים בלבד. 3. קווי בנין של קומת מרתף יהיו בהתאם להיטל הבנין. 4. הכניסה למרתף מתוך יחידת המגורים. לא תותר כניסה חיצונית נפרדת. 5. לא תותר בניית והתקנת מטבח במרתף. 6. בקומת מרתף יש לשלב יציאת חירום, בנוסף ליציאת החירום שחייבים להתקין במקלט, כן יש לחייב מילוי כל דרישות כדין של שרותי הכבאות והמשטרה בעניין מניעת בנייה מחומרים דליקים, גנרטורים רזרביים, שילוט, תאורה מלאכותית וכיוצא באלה. 7. גובה קומת המרתף הנמדד בין הרצפה ותחתית התקרה הוא 2.20 מ'.
ג	<p>מעליות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מוסד התכנון יהיה רשאי להתיר הקמת מבנה מעלית. 2. הועדה המקומית תהיה רשאית לסרב לאשר הקמת מעלית, בכל מקום בו תשוכנע כי התרת הבנייה עלולה לפגוע בבעלים, בנכס ובשכנים, בעיצוב המבנה, באיכות הסביבה מכל שיקול תכנוני אחר. 3. גובה מבנה מגדל המעלית לא יעלה על גובה הבניין אליו הוא מוצמד, אלא בגובה החלק הנחוץ למיקום מתקן ההפעלה למעלית. בכל מקרה לא יבלוט מבנה מגדל המעלית ביותר מ- 3.50 מ' מעל המבנה אליו הוא מוצמד. 4. הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר חריגה מקו בניין לצורך הקמת מעלית ע"פ ההנחיות הבאות: בקו בניין צדדי ואחורי תותר הקמת מבנה המעלית מחוץ לקוי הבניין המותרים עד גבול המגרש. תותר חריגה בקו בניין הקדמי אם הוכח שלא ניתן למקם את המעלית אחרת ובאישור הוועדה המקומית. 5. שטחי הבנייה המתווספים לשטח הבנוי הקיים לצורך הקמת המעלית והמהווים שטחי שירות כהגדרתם בתקנות התכנון והבנייה יותרו כתוספת למניין שטחי השירות המותרים במגרש. לעניין זה בניין קיים הוא בניין קיים בפועל ובהיתר ביום הפקדת תכנית זו.
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>תותר הקמת גגון מעל שער הכולל כניסת הולכי רגל הממוקם בחזית המגרש בכפוף לתנאים</p>

מגורים א'	4.1
<p>הבאים :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. השימוש בשטח המקורה יהיה למבואות כניסה בלבד. 2. השטח המקורה לא יעלה על 6 מ"ר ליח"ד. 3. גובה מבנה המבואה לא יעלה על 2.60 מ'. 4. המבואה תמוקם במרווח ותוצמד לגבול שבין מגרש המגורים לבין השטח הציבורי ממנו מתבצעת גישת הולכי רגל. 5. המבואה תוקף בשלוש קירות לכל היותר ובכל מקרה תהיה פתוחה לכיוון השטח הציבורי ממנו מתבצעת גישת הולכי רגל. 	



דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
דרך מאושרת לפי כל השימושים המותרים בחוק התכנון והבנייה לרבות שבילי אופניים.	
הוראות	4.2.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד מקסימום	שטחי בניה (מ"ר) מקסימום				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
							מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי				
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת עיקרי
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת									
5	8	4	4	1	4 (5)	11.1 (4)	5	1559.5 (3)	239.5 (2)	180 (1)	1140	958	379	מגורים א'
5	8	4	4	1	4 (5)	11.1 (4)	5	1559.5 (3)	239.5 (2)	180 (1)	1140	958	380	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:

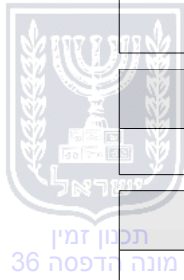
- א. כל תוספת זכויות בנייה, קומות ויח"ד תהווה סטייה ניכרת.
- ב. במקרה של הריסה ובנייה מחדש זכויות הבנייה עפ"י תוכנית זו בטלות וזכויות הבנייה יהיו עפ"י תכניות מאושרות למעט אישור תוכנית זו.
- ג. זכויות אלה הן זכויות מלאות ולא יתווספו זכויות נוספות מכח תכניות אחרות שהופקדו או נכנסו לתוקף טרם אישור תכנית זו.
- ד. מעבר לאחוזי הבנייה המפורטים בטבלה, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת 6% לשיפור התכנון ו- 5% בגין התקנת מעלית. אישור תוספת אחוזי הבנייה האלה יהיה מותנה בנקיטת הליך קבוע בסי' 149 לחוק ובאישור הוועדה המקומית.
- ה. שטחי שירות בטבלה הם בהתאם להחלטת ועדת המליאה ישיבה מס' 61 מיום 30/4/2013 מכוח תקנה 13 לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים). שטח הממ"דים יוסף מעבר לשטחי השירות המפורטים בטבלה 5 בכפוף לשטח המינימלי הנדרש למרחב המוגן עפ"י התקנות התקפות לעת הוצאת היתר הבנייה.
- ו. שטחי הבנייה המתווספים לשטח הבנוי הקיים לצורך הקמת מעלית והמהווים שטחי שירות כהגדרתם בתקנות התכנון והבנייה ? יותרו כתוספת למניין שטחי השירות המותרים במגרש. זכויות הבנייה לבריכה ולמתקן עזר לבריכה לא יכללו באחוזי הבנייה המותרים על פי תכנית זו ויינתנו בנוסף להם.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) השטח תואם להחלטת ועדת המליאה ישיבה מס' 61 מיום 30/4/2013 מכוח תקנה 13 לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים)...
- (2) קומת המרתף לא תחרוג מקונטור היטל הבניין ..
- (3) שטח עיקרי + שירות , כולל שטח קומת המרתף וללא שטח לממ"דים, למעלית, לבריכה ולמתקן עזר לבריכה ..
- (4) רום גג הרעפים.
- (5) קומת קרקע + 2 קומות מגורים + קומת גג..

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

1. קומת גג:
- א. רום גגות רעפים לא יעלה על 11.1 מ' מעל מפלס כניסה הקובעת, הגובה המירבי של חלל הגג המשופע לא יעבור 3.0 מטר מעל רצפת חלל גג הרעפים.
- ב. גג רעפים יהיה בעל שני שיפועים לפחות.
- ג. הכניסה לחלל גג הרעפים תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירה שמתחתיו.
- ד. חלל גג הרעפים יהווה חלק אינטגרלי של בית המגורים אליו הוא קשור. חלל גג הרעפים לא יהווה יחידת דיור נוספת.
- ה. גג הרעפים הינו גג משופע המצופה בכל חומר גמר אשר יאושר על ידי מהנדס הרשות המקומית. שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 45 מעלות בכל חתך, מבנה גג הרעפים מותר שיהיה מעץ, בטון וכל חומר אחר אשר יאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית הרלוונטית, ובהתאם לתקנים שאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד איכות הסביבה.
- ו. הגג יבנה מחומר המאושר בתקנים של משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, ככל שקיימים.
2. בריכת שחיה: ניתן יהיה לבנות בריכות שחיה פרטיות ושלא לשימוש מסחרי או ציבורי, בתנאים המפורטים להלן:
- א. קו בנייה לגבול מגרש קדמי 4.00 מטר
- קו בנייה לגבול צדדי 4.00 מטר
- קו בנייה לגבול אחורי 4.00 מטר
- ב. הבריכה תבנה במפלס חצר הבית או במרתף הבנין.
- ג. שולי הבריכה ירוצפו ברוחב 1 מטר לפחות בחומר מונע החלקה.
- סוג החומר טעון אישור מהנדס העיר.
- ד. בכל בריכה תבנה 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 גדול מ-60 ס"מ יותקנו סולם או מדרגות אשר יאפשרו ירידה למים ועליה מהם.
- ו. בסמוך לבריכה יבנה מבנה עזר תת קרקעי עבור מתקנים טכניים הדרושים להפעלת הבריכה, בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר.
- מבנה העזר יכלול בנוחיות וברווחה את הציוד והצנרת לשם גישה נוחה לפרוק והחזקה. הגובה המינימלי במבנה העזר יהיה 2 מטר.
- קווי הבנייה של מבנה העזר יהיו לפי ההוראות בסעיף 2.א לעיל
- ז. תנאי להוצאת היתר בנייה לבריכה הוא קבלת אישור משרד הבריאות.
- ח. יהיה זה בסמכותה של הוועדה המקומית לקבוע תנאים נוספים למניעת מטרד או רעש וכן לצורך הספקה והוצאת מים, ניקוז וביוב.
- ט. לא ניתן לקרות בריכת שחיה הנמצאת בחצר הבית.
- י. צפוי הבריכה - קרקעית הבריכה ודפנותיה ירוצפו בחומר חלק המונע החלקה וצבעו בגוון בהיר.
- יא. שיפוע קרקעית הבריכה לא יעלה על 5%.
- יב. במקום שעומק הבריכה עולה 1.20 מטר משפת תעלת הגלישה יבנה מדרך רגל. רוחבו של המדרך מדופן הבריכה יהיה בין 15-12 ס"מ ויקיף את כל החלק העמוק של הבריכה. צבע המדרך יהיה כהה ופינתו מעוגלת.



6.1	הוראות בינוי
<p>יג.מילוי וריקון הבריקה יהיו דרך מרווח אויר או אמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת מהבריקה אל רשת המים העירונית ומהביבים לבריקה ומתקניה.</p> <p>יד.בריקה תותקן מערכת סינון וחיטוי של המים. מערכת החיטוי תופעל באופן אוטומטי. (אסורה שפיכה ידנית של חומר חיטוי לבריקה).</p> <p>טו.זכויות הבנייה של הבריקה ומתקן העזר כאמור לעיל לא יכללו באחוזי הבנייה המותרים על פי תכנית זו ויינתנו בנוסף להם.</p> <p>3.ניתן יהיה לבנות מרתף עד 100% מהיטל הבניין, הכניסה למרתף מתוך יחידת המגורים ולא תותר כניסה חיצונית נפרדת, לא תותר בניית והתקנת מטבח במרתף.</p>	

6.2	תנאים למתן היתרי בניה
<p>1. המצאת אישור קונסטרוקטור כי תוספת הבניה המבוקשת מכח ההיתר עומדת בתקן 413 ואינה פוגעת ביציבות המבנה מפני רעידות אדמה.</p> <p>2. לא יחולו על תכנית זו הוראות תמ"א 38, הר/2213, הר/2000א' ו 1635א'.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום תצ"ר בלשכת רשם המקרקעין או הבטחת רישומו.</p> <p>4. בכל בקשה להיתר, יש להראות חזית מלאה של כל שורת הקוטגיים ביחס לפתחים וחומרי גמר.</p> <p>5. כל חריגה מקווי הבניין שלא ניתן לאשר כהקלה עפ"י תקנות תסומן להריסה במסגרת הבקשה להיתר הרלוונטית לאותה חריגה.</p>	

6.3	חניה
<p>החניה תהיה בתחום המגרש, עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.</p>	

6.4	הפקעות ו/או רישום
<p>כל השטחים הציבוריים יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית.</p>	

6.5	סטיה ניכרת
<p>כל תוספת לזכויות הבנייה, תוספת קומות ו/או תוספת גובה, בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה (19)2 לתקנון התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכניות), התשס"ב 2002.</p>	

6.6	היטל השבחה
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.</p>	

6.7	הנחיות מיוחדות
<p>במקרה של הריסה ובנייה מחדש זכויות הבנייה עפ"י תוכנית זו בטלות וזכויות הבנייה יהיו עפ"י תכניות מאושרות למעט תוכנית זו.</p>	

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36