

הוראות התכנית

תכנית מס' 504-0754804

הר/מק/2473 - שינוי קווי בנין חלקה 56 גוש 6541



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

התכנית ממוקמת ברחוב ברנר 62 בהרצליה. שטח התכנית הינו כ-0.5 דונם. המגרש הינו מגרש ריק שלא נבנה בו מעולם. על השטח חלות תכניות הר/253 א ו-הר/1145.

כמו כן, בשנת 1986 הופקדה על האזור תכנית הר/1715 אך היא מעולם לא פורסמה למתן תוקף. תכנית זו שינתה את גבולות המגרשים ביחס לגבולות הקיימים כיום. על בסיס התכנית נתנו היתרים למבנים בחלקות הסמוכות.

מטרת תכנית זו היא שינוי קווי הבניין בתכנית התקפה והתאמתם לסיטואציה הקיימת בפועל. זאת על מנת לממש את מלא שטחי הבניה המאושרים ולאפשר מרווחים סבירים מהמבנים השכנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

6541 הר/מק/2473 - שינוי קווי בנין חלקה 56 גוש 6541	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
504-0754804	מספר התכנית	
0.500 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) (4)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי הרצליה
 קואורדינאטה X 185987
 קואורדינאטה Y 673933

1.5.2 תיאור מקום

מגרש ריק ברחוב ברנר.

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
	62	ברנר	הרצליה

שכונה הרצליה הצעירה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6541	מוסדר	חלק	56	

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/04/2010	2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 5
17/07/1975		2127	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית וכל יתר הוראות הר/1266 ממשיכות לחול על כל מקום שאינו כלול בתכנית.	החלפה	הר/ 1266
01/09/1983		2956	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית וכל יתר הוראות הר/1635 ממשיכות לחול על כל מקום שאינו כלול בתכנית.	החלפה	הר/ 1635
29/02/2004	2050	5276	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית וכל יתר הוראות הר/1635 ממשיכות לחול על כל מקום שאינו כלול בתכנית.	החלפה	הר/ 1635 א
02/02/2014	3504	6748	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית וכל יתר הוראות הר/1635 ממשיכות לחול על כל מקום שאינו כלול בתכנית.	החלפה	הר/ 1635 ה
09/04/2002	1978	5065	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית וכל יתר הוראות הר/2000 ממשיכות לחול על כל מקום שאינו כלול בתכנית.	החלפה	הר/ 2000 א



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
הר/2000/ב	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית וכל יתר הוראות הר/2000/ב ממשיכות לחול על כל מקום שאינו כלול בתכנית.	4587	622	16/11/1997
הר/2000/מ	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית וכל יתר הוראות הר/2000/מ ממשיכות לחול על כל מקום שאינו כלול בתכנית.	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/מק/1635/ב	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית וכל יתר הוראות הר/מק/1635/ב ממשיכות לחול על כל מקום שאינו כלול בתכנית.	5022		14/10/2001
הר/מק/2000/מב	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית וכל יתר הוראות הר/מק/2000/מב ממשיכות לחול על כל מקום שאינו כלול בתכנית.	5837	4253	05/08/2008
הר/1145	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/1145 ממשיכות לחול.	2112		22/05/1975



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דן שלסינגר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דן שלסינגר		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12:46 26/12/2019	דן שלסינגר	26/12/2019	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
מודד מוסמך	פרטי	דן שלסינגר	644	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332	03-9522628	natan@dnts. co.il

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אלעד ארד			תל אביב- יפו	הרב הרצוג	22			elad@arad- finance.co.il
בעלים		דור יניב			תל אביב- יפו	שרת משה	72			dori.yaniv@gmail.c om

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	עורך ראשי	דן שלסינגר	644	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332	03-9522628	natan@dnts.c o.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	דן שלסינגר	644	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332	03-9522628	natan@dnts.c o.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 צמודת קרקע	וילה או קוטג', יחידת דיור בת קומה אחת או שתי קומות (למעט מרתפים וחלל גג) שהכניסה אליה היא במפלס +0.00.
בסיס משטח הרעפים	נקודת המפלס הנמוכה ביותר של הגג המשופע כפי שתימדד בתוך חלל הגג.
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.
חלל גג הרעפים/עליית גג	החלל הנוצר בין תקרת הקומה העליונה לבין גג רעפים משופעים.
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-80 ס"מ מהמפלסים על פני הקרקע או פני הרחובות הגובלים אותו.
רום גג הרעפים	נקודת המפלס הגבוהה ביותר של הגג המשופע כפי שתימדד מחוץ למבנה.

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 קווי בניין לצורך מימוש מיטבי של זכויות הבניה המאושרות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי הבניין :

קו בניין קדמי לרחוב ברנר 5.00 מ'.

הקטנת קו בניין צידי מערבי מ-4.00 מ' ל-1.50 מ'.

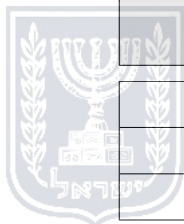
הגדלת קו בניין צידי מזרחי מ-4.00 מ' ל-8.00 מ'.

הקטנת קו בניין אחורי מ-6.00 מ' ל-4.00 מ'.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1
דרך מאושרת	2



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת	69	13.80
מגורים א'	431	86.20
סה"כ	500	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	68.7	13.74
מגורים א'	431.46	86.26
סה"כ	500.17	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים א', לפי תכנית הר/253א. תכליות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בתים חד משפחתיים 2. בתי קוטגי למשפחה אחת 3. בתי דירות. 4. בתים טוריים. 5. באשור מיוחד בית דו משפחתי 6. משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצועות חפשיים הגרים באותו הבית 7. מלאכת בית המעסיקה את בני המשפחה הגרה באותו הבית בתנאי שלדעת הועדה המקומית המלאכה אינה גורמת לרעש, לכלוך, ריח רע או לכל הפרעה אחרת. 8. חדרים להשכרה. 9. באישור מיוחד בתי מלון עד 10 חדרים.
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א. מבני המגורים יבנו בגובה מקסימלי של 2 קומות על קומת עמודים מפולשת לחניה. גובה עמודים 2.20 מ'. ב. הוראות בינוי לבנייה צמודת קרקע: תותר הקמת גגון מעל שער הכולל כניסת הולכי רגל הממוקם בחזית המגרש בכפוף לתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. השימוש בשטח המקורה יהיה למבואת כניסה בלבד והוא יחושב כשטח שירות. 2. השטח המקורה לא יעלה על 6 מ"ר ליחיד. 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.
ב	<p>קווי בנין</p> <p>כמסומן בתשריט:</p> <p>קו בניין קדמי לרחוב ברנר 5.00 מ'. קו בניין צידי מערבי 1.50 מ'. קו בניין צידי מזרחי 8.00 מ'. קו בניין אחורי 4.00 מ'.</p>
ג	<p>גגות</p> <p>גגות רעפים / חלל גג הרעפים (בבנייה צמודת קרקע)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. במבני מגורים צמודי קרקע ניתן יהיה לבנות גג רעפים ולהשתמש בחלל גג הרעפים לצורך מגורים, בתנאים הבאים: <p>א. גג הרעפים יהיה על שני שיפועים לפחות, בשיפוע שלא יעלה על 45 מעלות בכל חתך. ב. גובה בסיס משטחי הרעפים לא יעלה על 50 ס"מ מעל רצפת חלל גג הרעפים.</p>





4.1	מגורים א'
<p>ג. רום גג הרעפים לא יעלה על 9 מ' מעל מפלס +0.00.</p> <p>ד. הכניסה לחלל גג הרעפים תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירה שמתחתיו.</p> <p>ה. מבנה גג הרעפים מותר שיהיה מעץ, בטון וכל חומר אחר אשר יאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית הרלוונטית ובהתאם לתקנים שאושרו על ידי משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה.</p> <p>2. בבתי דירות עם גג רעפים או בניין טורי שעל הגג השטוח או חלקו נבנה גג רעפים בהיתר:</p> <p>א. חלל גג הרעפים יהווה חלק אינטגרלי של דירת המגורים אליה הוא קשור ולא יהווה יחידת דיור נוספת.</p> <p>ב. שטח חלל עליות הגג ו/או שטח לחדרים טכניים בחלל הגג יהיה בנוסף לשטח המותר בתכנית הראשית, אך לא יקנה אישור לתוספת יחידות.</p> <p>ג. לא תותר העברת שטחים לא מנוצלים בין מפלס הגג לבין מפלסי הקומות, זכויות שלא ניתן לנצל בטלות.</p> <p>ד. על כל קומה נוספת חדשה אשר תיווסף לבניין דירות קיים מכוח זכויות עודפות, ו/או מכוח תכניות מקומיות, תכניות מחוזיות ו/או תכניות ארציות, לא ניתן יהיה ליישם גג רעפים.</p> <p>ה. מבנים ומתקנים טכניים הנמצאים על הגג, המשרתים דירות נוספות בבית המשותף ימוקמו בשטח המשותף באופן המאפשר גישה מלאה לתפעול ותחזוקה. קולטי שמש ישולבו במישור הגג במשופע בלבד. כל המתקנים הטכניים, לרבות דודי המים מחדר המדרגות המשותף, יהיו בתוך חלל הגג אך לא יבלטו ממישורי הגגות המשופעים.</p> <p>ו. יותרו גריעות במישור הגג המשופע להסדרת מרפסות גג ובתנאי שבכל היקף המגרעת יישאר רוחב רעפים של 1 מ' לפחות.</p> <p>3. בית מגורים אחר:</p> <p>א. בכל בית מגורים שבו ניתן על פי התכניות התקפות לבנות גג רעפים ניתן לנצל את חלל גג הרעפים בתנאים המפורטים בסעיף 1 לעיל.</p> <p>ב. הגובה המירבי של חלל גג הרעפים לא יעלה על 3 מ' מעל רצפת חלל גג הרעפים.</p> <p>ג. היתר לבנייה בחלל גג רעפים בבית משותף יוצא רק לאחר שהובאה לוועדה המקומית תכנית מוסכמת על בעלי כל הדירות להקצאת שטחים למתקנים משותפים בחלל עליית הגג ועל הגג.</p> <p>ד. תנאי להיתר בנייה יהיה הסכמת כל בעלי הקרקע.</p>	ד
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בריכות שחיה</p> <p>תותר בניית בריכות שחייה פרטיות לפי אזור מגורים א' שלא לשימוש מסחרי או ציבורי, בתנאים הבאים:</p> <p>א. קו בניין קדמי - 4.0 מ'; קו בניין צידי - 4.0 מ'; קו בניין אחורי - 4.0 מ'.</p> <p>ב. הבריכה תבנה במפלס חצר הבית או במרתף.</p> <p>ג. שולי הבריכה ירוצפו ברוחב 1 מ' לפחות בחומר מונע החלקה.</p> <p>ד. בכל בריכה תבנה תעלת גלישה שתהיה מפולסת ותתאים למאחז יד.</p> <p>ה. בכל בריכה שעומקה גדול מ-60 ס"מ יותקנו סולם או מדרגות.</p> <p>ו. בסמוך לבריכה יבנה מבנה עזר תת קרקעי עבור מתקנים טכניים הדרושים להפעלתה, בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר. גובה מינימלי נטו - 2.0 מ'. קווי הבנייה של מבנה העזר יהיו לפי הוראות סעיף א.</p> <p>ז. תנאי להוצאת היתר הוא קבלת אישור משרד הבריאות.</p> <p>ח. יהיה זה בסמכותה של הוועדה המקומית לקבוע תנאים נוספים למניעת מטרד או רעש וכן</p>	

מגורים א'	4.1
<p>לצורך הספקה והוצאת מים, ניקוז וביוב.</p> <p>ט. לא ניתן לקרות בריכת שחיה הנמצאת במפלס חצר הבית.</p> <p>י. קרקעית הבריכה ודפנותיה ירוצפו בחומר מונע החלקה שצבעו בגוון בהיר.</p> <p>יא. שיפוע קרקעית הבריכה לא יעלה על 5%.</p> <p>יב. במקום שעומק הבריכה עולה על 1.2 מ' משפת תעלת הגלישה יבנה מדרך רגל שרוחבו מדופן הבריכה 12-15 ס"מ, צבעו כהה ופינתו מעוגלת.</p> <p>יג. מילוי וריקון הבריכה אסור שיעברו אל רשת המים העירונית ומהביבים לבריכה ומתקניה.</p> <p>יד. בבריכה תותקן מערכת סינון וחיטוי של המים.</p> <p>טו. זכויות הבנייה של הבריכה ומבנה העזר לא יכללו באחוזי הבנייה המותרים.</p>	



דרך מאושרת	4.2
	4.2.1
<p>שימושים</p> <p>דרך מאושרת, בהתאם לתכנית הר/1145.</p> <p>כל השימושים המותרים בדרך ע"פ חוק לרבות חנייה ונטיעות.</p>	
	4.2.2
	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מספר קומות	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד	
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
5	4	1.5	8	2 (6)	(5)	50	409 (4)			185 (3)	224 (2)	448 (1)		מגורים א'	
											80 (2)	448	חדרים על הגג	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי גודל מגרש תב"ע הר/1715 מופקדת אך לא מאושרת..

(2) 1.1 סה"כ שטח הבנייה העיקרי המותר באזור מגורים א' הוא 50% מגודל המגרש. 1.2 בבניה צמודת קרקע השטח המרבי המותר לשימוש בחלל גג רעפים לא יעלה על 60% משטח קומת המגורים העליונה בשטחים עיקריים ויהווה תוספת לזכויות הבנייה המותרות על פי כל תכנית שקיבלה תוקף עד למועד הפקדתה של תכנית זו..

(3) תותר הקמת מבנה עזר/נספח בשטח של 50 מ"ר. 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 הבניין הראשי והנספח יקבע לפי החלטה מיוחדת של הועדה המקומית. בכל מקרה של בניין מוסך בחזית המגרש קו בנייה לדרך יהיה לפחות 2 מ'. ב. מקומם של נספח יקבעו על ידי המהנדס ואפשר לקבעם על גבולות המגרשים השכנים. ג. לא נכלל הנספח בגוף הבית הראשי יהיה המרחק החופשי בין הבית והנספח 3 מ' לפחות, בתנאי שדין מרפסת כדין בית לצורך פסקה זו. ד. נספח שהוקם על גבול מגרש שכן לא יקבעו בו כל פתחים, לא ייעשו שיפועים בגגו ולא יותקנו בו מרזבים, צינורות למים נקיים או דלוחין לצד מגרש השכן..

(4) מעבר לאחוזי הבנייה המפורטים מעלה, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת אחוזי בניה כדלקמן: 1. 6% לשיפור התכנון. 2. 5% בגין התקנת מעלית. 3. 2.5% לכל קומה נוספת שתאושר. אישור תוספת אחוזי בניה אלה יהיה מותנה בנקיטת הליך כקבוע בסעיף 149 לחוק ובאישור הועדה המקומית. בהתאם לתקנות חוק תו"ב, שטח ממ"ד יחושב בתוספת לשטחים המותרים בתכנית..

(5) מס' יח"ד יחושבו באופן יחסי לגודל המגרש לפי 6 יח"ד בשתי קומות על עמודים, או 4 יח"ד בקוטג' למגרש מינימלי של 1000 מ"ר לפי אזור מגורים א'. בכל מקרה שבו תהא יחידת דיור חלקית מעל 0.60 יעוגל מס' יחידות הדיור כלפי מעלה ליחידה שלמה. בכל מקרה אחר יעוגל מס' היחידות כלפי מטה..

(6) 2 קומות מעל קומת עמודים או קוטג'..

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>א. אישור מחלקת פיתוח סביבתי.</p> <p>ב. אישור מחלקת כבישים.</p> <p>ג. אישור מחלקת ניקוז.</p> <p>ד. תנאי להוצאת היתר בנייה לבריכת שחייה בוילה או קוטג' יהיה קבלת אישור משרד הבריאות. יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לקבוע תנאים נוספים למניעת מטרד או רעש וכן לצורך הספקה והוצאת מים, ניקוז וביוב.</p> <p>ה. חשמל וטלפון: הקווים והחיבורים לבניין יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ו. צנרת: כל צנרת תהיה סמויה.</p> <p>ז. 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 הועדה המקומית.</p>	
6.2 הפקעות ו/או רישום	6.2
<p>תשריט לצרכי רישום יוגש לוועדה לאחר אישור התכנית. השטחים הציבוריים ירשמו ע"ש הרשות המקומית כחוק.</p>	
6.3 עיצוב אדריכלי	6.3
<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>	
6.4 שמירה על עצים בוגרים	6.4
<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 בזירות 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 הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור) תוגשמונה בקשה לאישור הועדה המקומית, לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p>	
6.5 היטל השבחה	6.5
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

6.6 הנחיות מיוחדות	6.6
<p>בנייה חדשה בתחום התכנית תותר אך ורק בתחום קווי הבניין המתוארים בתשריט בכפוף לתנאים הבאים:</p> <p>1. הוראות קווי הבנייה שבתכנית זו מתייחסים לבניין הראשי המותר במגרש המשמש למגורים.</p> <p>2. הוראות לגבי נספחים ושימושים אחרים המותרים במגרש יהיו בהתאם לתכנית המתאר על תיקוניה.</p>	
6.7 ניקוז	6.7
<p>בשטחי המגרש תישמר תכנית פנויה מבינוי מעל ומתחת לקרקע, בהיקף של לפחות 20%, לצורך חלחול והחדרת מי נגר ללא אמצעים טכנולוגיים חלופיים.</p>	
6.8 מרתפים	6.8
<p>א. בבניין המשמש למגורים בלבד, תותר הקמת קומת מרתף אחת בלבד. יותרו מספר מרתפי חניה כנדרש לשם עמידה בתקן החניה ובכפוף לשטחים המפורטים בטבלת הזכויות ובלבד שקומת המרתף התחתונה תשמש לצורכי חניה בלבד ותירשם כרכוש משותף.</p> <p>ב. בוילות וקוטגיים תורשה קומת מרתף אחת בלבד שהכניסה אליה מתוך יחידת המגורים ולא תותר כניסה חיצונית נפרדת.</p> <p>ג. במרתפים יותר שימוש לחניה וביתרת השטח למתקנים טכניים, שטחי שירות ומחסנים. סה"כ השטח למחסנים יחושב לפי 6 מ"ר לדירה. לא יורשו מגורים במרתף.</p> <p>ד. שטחי קומות המרתף יהיו תוספת לשטחי הבנייה המותרות באותו בניין, מלבד שטחי השירות שיכללו באחוזי הבנייה של המרתפים.</p> <p>ה. בלט חלק ממבנה המרתף מעל מפלס פני הקרקע מעל למותר, תחשב קומת מרתף זו כקומת בניין רגילה ותיכלל באחוזי הבנייה של הבניין.</p> <p>ו. תכנית המרתף וקווי הבניין יהיו בהתאם להיטל הבניין.</p> <p>ז. אם אישרה הועדה המקומית בניית קומת מרתף אחת או יותר, תשלח הודעה בכתב בדואר רשום לכל בעלי הקרקע ו/או הבניין ו/או מחזיקי הנכסים הגובלים במרתף. הרואה עצמו נפגע ע"י מתן היתר רשאי להגיש התנגדות בכתב לוועדה המקומית תוך 14 יום מקבלת המכתב. לא יינתן היתר בנייה, אלא לאחר דיון בהתנגדות, באם תתקבלנה.</p> <p>ח. מבקש הבקשה יחויב למילוי כל דרישות הבטיחות בקומות המרתף.</p> <p>ט. גובה קומת מרתף הוא 2.50 מ' נטו בין פני הרצפה ותחתית התקרה. במקרה של קומת מרתף תחתונה נוספת המשמשת לחניה יהיה גובהה 2.40 מ' נטו.</p>	
6.9 חניה	6.9
<p>החניה תהיה בתחום המגרש, עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בנייה.</p>	
6.10 סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.10
<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות יהיו בהתאם לחוק התכנון והבנייה, לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות ובהתאם לתקנות ולתקנים.</p>	
6.11 פיקוד העורף	6.11
<p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
6.12 סטיה ניכרת	6.12
<p>כל שינוי בקווי הבניין, תוספת קומות ו/או תוספת גובה, בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 19)2 לתקנון התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכניות), התשס"ב - 2002.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10