

מרחב תכנון מקונוי "הדרים"

תכנית מתאר לתוספות בניה מיוחדות

מס' הר/ 1002 - תכנית בסמכות ועדה מחוזית.



1. מחוז : מרכז

2. נפה : פי"ת

3. המקום : הוד-השרון

4. תחולת התכנית

תכנית זו תחול על כל תחום השיפוט של העיר הוד השרון.

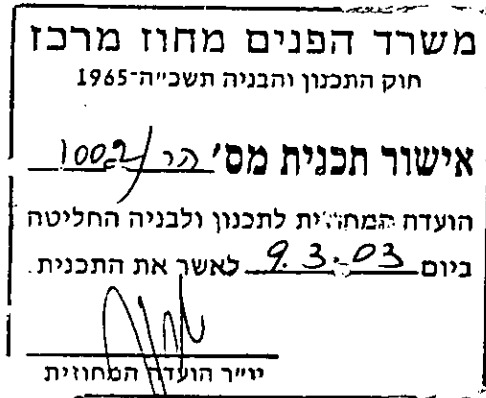
5. יוזם התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הדרים" רח' בני ברית 7, הוד-השרון 09-7759666

6. עורך התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הדרים" רח' בני ברית 7, הוד-השרון 09-7759666

7. יחס לתכניות קודמות



7.1 תכנית זו, באה להוסיף על זכויות הבניה המוקנות בתוכניות תקפות ולא לגרוע מזכויות כאמור בתכניות קיימות.

7.2 הוראות תכנית זו יחולו גם על כל התכניות, בתחום שיפוטה של הוד השרון אלא אם כן נקבע אחרת מפורשות בתכניות אחרות שתכנסנה לתוקף לאחר תכנית זו.

אין בתכנית זו כדי לגרוע או להקטין זכויות בניה לבניית מרתפים או שטחי שירות עפ"י תכניות תקפות או תכניות בהליכי אישור בעת מתן תוקף לתכנית זו.

השימושים המותרים עפ"י תכנית זו למרתפים יחולו גם על כל המרתפים הקיימים עפ"י דין. התרת השימוש החדש יהיה עפ"י החוק.

8. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 26 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית).

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הדרים" 23.3.03

9. פרוט מונחים והגדרות

בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות שבחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 (להלן "החוק") וכן התקנות והתיקונים שיאושרו מעת לעת, למעט המונחים המוגדרים במפורש בתקנון התכנית.

10. מטרת התכנית

- א. לרכז ולאחד הוראות בניה לחדרי יציאה לגג, עליות גג, פרגולות, מבני שרות עלילים למטרות אחסנה/חניה ומרתפים, לכל תחום השיפוט של העיר הוד השרון.
- ב. לקבוע הנחיות בניה.
- ג. להגדיר זכויות בניה.

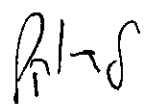
11. היטל השבחה

1. היטל השבחה יגבה כחוק, וזאת בהתאם להוראות הבאות:
 - 1.1 בעת מימוש זכויות בדרך של מימוש בדרך של העברת זכויות, כאשר בעל המקרקעין סבור כי לא ניתן לנצל בפועל את הזכויות שמעניקה התכנית, הועדה המקומית תדחה את תשלום היטל השבחה, בכפוף לקיום התנאים להלן:
 - 1.2 בעל המקרקעין או רוכשם יציגו חוות דעת של מהנדס ו/ או אדריכל מוסמך כי אכן לא ניתן ליישם בפועל את הזכויות שמעניקה התכנית במקרקעין.
 - 1.3 מקבל הזכויות יחתום על כתב התחייבות, בנוסח שתאשר הועדה המקומית על פיו בעת מימוש זכויות המנצל את הזכויות שמעניקה התכנית ישולם היטל השבחה במלואו.
 - 1.4 מקבל הזכויות ירשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין ההתחייבות דלעיל.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 "הדרים"
 23.3.03
 ה'תשס"ג/2003

12. ניקוז

1. תנאי למתן היתר בניה - הגשת תכנית פיתוח הכוללת פתרונות ניקוז אשר יבטיחו שימור הנגר העילי בתחום המגרש וזאת לאישור מהנדס הניקוז של הועדה המקומית.
2. היתרי בניה עפ"י תכנית זו, המבקשים לשנות את שיעור התכסית הבנויה/ פנויה במגרש (כולל גם התת קרקעית), יאושרו רק במידה ולפחות 20% משטח המגרש יוותר כקרקע טבעית פנויה לצורכי ניקוז (80% תכסית מירבית). למען הסר ספק, תיכלל בחישוב התכסית גם בניה תת קרקעית (מרתפים וכד').
3. בקשה להיתר בניה בחריגה מסעיף 2 לעיל תותנה באישור הועדה המחוזית ותישקל בין היתר, גם לאור תפנית אב לניקוז ותשתיות להוד השרון.


 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 "הדרים"
 23.3.03
 (ה' 1054)

פרק א': חדר יציאה לגג ועליות גג:

1.1 הגדרות

- א. בני מגורים - לעניין פרק זה, בנין שלפחות קומתו העליונה נועדה ומשמשת למגורים.
- ב. גג - המפלס העליון של תקרת קומת המגורים הגבוהה ביותר להלן "הקומה העליונה", כאשר הבניין בנוי בשני מפלסים או יותר, צרף שטחי המפלסים העליונים של התקרות העליונות בכל אחד מהמפלסים.
- ג. גובה - המרחק האנכי בין המפלס העליון של הרצפה לבין המפלס התחתון של התקרה או תקרת משנה באותו חלל, כמוגדר בדיני התכנון והבניה. גובה המתקנים ההנדסיים יהיה הנרחק האנכי כני"ל בין המפלס העליון של הרצפה בקטע הצמוד לפתח היציאה לגג לבין הנקודה הגבוהה ביותר של המתקן.
- ד. הועדה - הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הדרים".
- ה. החלקים הבנויים שעל גג הבניין - כל המבנים על גג הבניין, לרבות: חדר יציאה לגג, פרגולות, מתקנים הנדסיים וכו'.
- ו. מהנדס הועדה - מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הדרים".
- ז. מרפסת הגג - חלק ממישור גג שטוח המופרד באמצעות קיר משאר הגג והמוקף מעקה, אשר ריצפתו מחוברת לרצפת דירה ודלת מעבר ביניהם, כמוגדר בתקנות התכנון והבניה.
- ח. עליית הגג - חלל בגג משופע שמעל הקומה העליונה.
- ט. קומה חלקית - קומה עליונה או קומת ביניים שאינה חופפת את הקומה שמתחתיה.
- י. תכנית הרחבת דיור - תכנית בניין עיר החלה על בניינים קיימים וכן על תכניות המפורטות הכוללות דגמים מחייבים של הרחבת שטחי מגורים.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 "הדרים"
 23.3.03
 הר 10021

יא. תכנית עיצוב ארכיטקטוני

1. חלק מתכנית בתוקף הכוללת הוראות בדבר עיצוב הבניינים הכלולים בה הוראות העיצוב מהוות חלק בלתי נפרד ממנה.
 2. תכנית עיצוב אשר אישורה מתחייב כתנאי לקבלת היתר בניה והוכנה עפ"י הוראות תכנית בתוקף.
- התכנית כוללת הוראות בדבר עיצוב הבניינים המוצעים בתחומה ואיננה מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

1.2 הוראות למבנים ומתקנים הנדרשים על גג הבניין

א. מבנים ומתקנים מותרים:

- לא תותר הקמתם של מבנים או מתקנים על גג בנין זולת המתקנים הבאים:
1. המשך חלל חדרי המדרגות המשותפים של הבניין, להלן "מגדלי המדרגות".
 2. מתקנים וחדרים למתקנים הנדסיים של הבניין כגון: חדרי מכונות המעלית, חדרי מכונות למיזוג אויר, מאגרי מים, מערכות סולריות, אנטנה מרכזית, מתקני תקשורת לפי שיקולי דעת הועדה המקומית וכל מתקן הנדסי אחר שיידרש על פי כל חיקוק.

ב. מיקום:

המתקנים הנדסיים והמבנים למתקנים הנדסיים של הבניין יוקמו במרחק שלא יפחת מ- 2 מ' ממעקה הגג החיצוני הקרוב ביותר.

ג. גובה:

גובהו של כל אחד מהמתקנים הנדסיים המפורטים לעיל, וגובה המבנים למתקנים הנדסיים יהיה לפי המינימום הנדרש להפעלתו ולא יעלה על 4.0 מ' מפני רצפת הגג. גובה מתקני התקשורת לא יעלה על 6.00 מ' מפני רצפת הגג, בכפוף לאישורים הנדרשים לכל מתקן. אם דרוש גובה נוסף, יובא הדבר לאישור ועדה מקומית בכפוף לפרסום הקלה. כמו כן לתוספת מתקנים ומבנים לבניינים רבי קומות יש לקבל אישור מנהל התעופה האזרחית.

א. א. א.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

"הדרים" ה' 100

23.03

ד. שטח :

1. שטחו של מגדל המדרגות לא יעלה על שטח חלל המדרגות ופיר המעלית בתוספת השטח הנדרש להקמת קירות סביב חלל זה.

2. שטחם של חדרי המכונות להפעלת המעלית ולהפעלת מערכות מיזוג האוויר לא יעלה על השטח הדרוש מבחינה טכנית כנחוץ להפעלתם התקינה באישור ובתיאום עם מהנדס הועדה.

ה. מערכות סולריות לחימום מים :

מערכות שמש לחימום מים או לכל מטרה אחרת יותקנו כדלהלן :

1. הדודים וקולטי השמש יורחקו לפחות 2.00 מטר ממעקה הגג החיצוני של קו המבנה הראשי, למעט אותם מקרים בהם לדעת מהנדס הועדה קיימת הצדקה למיקום שונה.

2. תותר הקמתן של מערכות סולריות של כל הבניין או חלקו על גג החלקים הבנויים שעל גג הבניין ובלבד שישולבו במבנה מבחינה נופית אדריכלי כחלק מהיתר הבניה ושביעות רצון מהנדס הועדה ויוצגו בתכנית פיתוח הגג.

ו. מתקנים על גג - המבנים הבנויים שעל גג הבניין :

נוסף למערכות סולריות כאמור בסעיף ה' (1,2) אשר יותרו על גג המבנים הבנויים שעל גג הבניין, תותר גם הקמתם של מאגרי מים, מנועי מזגנים מפוצלים ומתקני תקשורת ובלבד שישולבו במבנה לשביעות רצון מהנדס הועדה כחלק מהיתר בניה וזאת בתנאי שהוכח שאין אפשרות למקמם במפלס החדרים על הגג. שילוב המתקנים הנ"ל במבנה יוצג בתכנית פיתוח כוללת למתקנים על הגג, כאמור בסעיף 1.5 להלן.

ז. גישה למתקנים המשותפים :

לא יוצא היתר בניה למבנים ומתקנים על גג הבניין אלא אם כן הובטחה גישה לכל דיירי הבית לכל המתקנים ההנדסיים המשותפים לבניין מתחום השטח הציבורי המשותף.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

"הדרים"
23.3.03

ה' 1002/02

7

1.3 חדרי יציאה לגג בגגות שטוחים :

א. תנאים להתרת חדרי יציאה לגג בבנייני מגורים משותפים :

חדרי יציאה לגג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה, תוספת אחת בלבד לכל דירה ובקומה אחת. בניית חדרי היציאה לגג תותר בתנאים הבאים :

1. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקש ולא ממגדל המדרגות.

2. חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של בעלי הזכויות במקרקעין, כאמור בחוק המקרקעין.

3. שטח - סך הכל השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 30 מ"ר ברוטו כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים על פי הוראות התכניות החלות על הבניין ויחשב כשטח עיקרי.

בבניינים קיימים תותר בניית מרחב דירתי מוגן בשטח שלא יעלה על המינימום הקבוע בחוק ועפ"י הוראות ואישור הג"א. שטח הממ"ד ייכלל במסגרת השטח המרבי לחדר היציאה לגג.

גג חדר היציאה יהיה גג אופקי למעט מקרים בהם שוכנע מהנדס הועדה כי מבחינות הנדסיות או עיצוביות לא ניתן לבצע גג בטון אופקי.
* הובהר, כי לא תותר ניווד שטחים מחדר היציאה לגג וכל שטח עיקרי ו/או שרות אחר וניווד שכזה יהווה סטייה ניכרת.

4. גובה :

גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.70 מ' נטו (מהתקרה לרצפה), וגובהו המרבי כולל מעקה יהיה 3.20 מ'. רק במקרה של גג משופע גובהו המרבי של קיר המעטפת בחלקו הגבוה, לא יעלה על 4.00 מ' מרצפת הגג להסתרת גובה רום הגג.

חומרי הגמר, השיפועים והעיצוב האדריכלי יותאמו לחומרים וסגנון הבית הקיים ולאישור מהנדס הועדה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

"הדרים" ה' / 1002
23.3.03

מיקום :

1. חדרי היציאה לגג יבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים שעל גג הבניין, אלא אם כן מהנדס הועדה שוכנע שקיימת הצדקה למיקום שונה.

2. כדי ליצור שטח הניתן לשימוש כמרפסת גג פתוחה, חדר היציאה לגג יבנה במרחק של לפחות 2.0 מ' מהקו הפנימי של מעקות הבניין. שוכנעה הועדה שנסיבות המקרה מצדיקות נסיגה הקטנה מ- 2.0 מ', תהא הועדה רשאית להתיר זאת לאחר פרסום במתכונת של הקלה.

3. בכל בנין שלגביו שוכנעה הועדה שיש הצדקה ארכיטקטונית להקלה מנסיגה מקו המעקה החיצוני, תהא הועדה רשאית לדרוש הצמדת חדר היציאה לגג לאחת או שתיים מחזיתות הבניין לאחר פרסום במתכונת של הקלה. כתנאי למתן היתר לחדרי היציאה לגג במקרים אלה, ידרשו התאמת חדר היציאה לגג למבנה הקיים ושיפוץ החזיתות בהתאם להוראות מהנדס הועדה.

ב. איסור בניית חדרי יציאה לגג בבנייני מגורים משותפים :

לא תותר בניית חדרי יציאה לגג, כמפורט בסעיף 1.3 א' לעיל, במקרים הבאים:

1. מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ- 70% מהיקף מהקומה שמתחתיו.
2. בתחום תחולתן של תכניות האוסרות במפורש הקמת חדרי יציאה לגג.

1.4 הוראות בניה בעליות גג לקוטגיים ובתים פרטיים

בחלל גג משופע מותר יהיה לבנות עליית גג ששטחה יהיה שטח עיקרי, בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הבניין, בתנאים הבאים:

1. רום הגג המשופע לא יעלה על 9.0 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לבניין, אלא אם נקבע גובה גבוה יותר במפורש בתביע התקפה.
2. שיפוע הגג יהיה בין 40% ל- 50%.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 "הדרים"
 23.3.03
 1002/7

- 3. פתיחת חלונות קוקייה הבולטים ממישור שיפוע הגג תותר ובלבד שלמהנדס הועדה תהא סמכות להתנות פתיחת חלונות כאמור בדרישות עיצוביות וארכיטקטוניות.
- 4. שימוש בעליית הגג בבתיים פרטיים למטרות עיקריות בלבד כמוגדר בחוק התכנון והבניה.
- 5. הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות היתרי הבניה לעליית הגג בשילוב המתקנים הטכניים ככל האפשר בתוך חלל הגג המשופע.
- 6. לא יעלה שטח עליית הגג על 30 מ"ר ברוטו (כולל היטל מדרגות), לסך השטחים בגובה 1.80 ומעלה.
 - יובהר, כי לא יותר ניווד שטחים מעליית הגג לכל שטח עיקרי ו / או שרות אחר וכל ניווד כאמור יהווה סטייה ניכרת.
- 7. בגגות שטוחים תותר עליה לחדר על הגג בהתאם להוראות סעיף 1.3 לעיל.

1.5 דרישות להגשת תכניות למתקנים ו / או חדרים על הגג או עליית גג

בקשות להיתרי בניה :

- א. כל בקשה להיתר בניה תלווה בהגשת תכנית כוללת לחדרים ומתקנים טכניים על הגג כולו בקני"מ 1:100 בנוסף לתכניות כמתחייב מחוק התכנון והבניה. תכנית פיתוח הגג תכלול:
 - 1. פירוט המתקנים והחלקים הבנויים שעל הגג והצגת שילובם הארכיטקטוני של המבנה או המתקן המבוקש במבנה הקיים.
 - 2. הוכחה כי הושאר שטח המספיק למטרות הבאים :
- א. הקמת המתקנים האחרים שיידרשו לשרות שאר דיירי הבית ולגישתם למתקנים אלו.
- ב. בניית חדרי יציאה לגג לכל דירה בקומה העליונה.
- ג. גישה לכל המתקנים ההנדסיים ולחדרים למתקנים ההנדסיים

המשותפים לכל דיירי הבניין.
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 "הדרים"
 23.3.23
 1002/ה

3. התייחסות לאחד או יותר מההיבטים הבאים, הכל בהתאם לעניין ולדרישות מהנדס הועדה.
א. שילוב במבנה.

ב. שילוב בחזית הרחוב ו/או באופי הסביבה הקרובה.

ג. יעילות הפעלה של מתקנים הנדסיים.

ד. שיקולי יציבות הבניין.

ה. בדיקות תרמיות.

ו. גישה לכל המתקנים ההנדסיים המשותפים לכל דיירי הבניין.

ז. מניעת מטרד לבעלי הדירות באותו בניין ובבניינים סמוכים.

ח. הסכמת דיירי הבית המשותף לתוספת, עפ"י הוראות החוק.

ט. גובה המעקה החיצוני עפ"י החוק.

י. פתרון לנושא ניקוז: יוצג בתכנית פתרון איסוף הנגר העילי מהגג ויוכח בתכנית מאמץ מרבי לקליטת מי המרזבים (נגר עילי) בתחום המגרש.

ב. באזורים בהם חלות הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה, לא יינתנו היתרים לבניה על הגג לרבות מתקנים, אלא באישור מנהל התעופה האזרחית.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

"הדרים" 7/1002
23.3.05

פרק ב': פרגולות

2.1. הגדרה: פרגולה - כמוגדר בתקנות התכנון והבניה.

2.1.1 תותר הקמת פרגולות בחצר, בגגות ובמרפסות פתוחות עפ"י החוק ובכפוף להנחיות שלהלן:

א. קווי בניין עפ"י החוק.

ב. תותר הקמת פרגולות במרפסות פתוחות, בכפוף להכנת תכנית עיצוב כוללת לכל הבניין, המשותף באישור מהנדס הועדה. לא תותר פרגולה בודדת במרפסת בניין מגורים משותף ושלא כחלק מתכנית תוספות לכלל הבניין.

ג. בגגות - בפרגולות מעל גגות הבתים תותר הקמת הפרגולה בצמוד לחדר היציאה לגג ו/או צמוד לדירה ו/או צמוד לחדר המדרגות, ובכפוף להכנת תכנית עיצוב כוללת לכל הבניין באישור מהנדס הועדה. מרחק קצה הפרגולה מהמעקה של גג הבניין 2.0 מ' מקו מעקה פנימי.

2.2 הנחיות תכנוניות

א. ניתן להקים פרגולה מקורות בטון, קונסטרוקציה קלה (עץ, מתכת וכו') ובלבד שתותאם לאופי האדריכלי של הבניין ובאישור מהנדס הועדה.

ב. לא יותר כיסוי כלשהו על גבי הפרגולה או מילוי בין קורותיה.

ג. לא יעלה שטח הפרגולה בחצר על 50 מ' או 30% משטח התכסית הפנויה - הקטן מהשנים.

ד. לא יעלה שטח הפרגולה במרפסת של בית משותף על 75% משטח המרפסת, ובהתאם להוראות בסעיף 2.1.1 לעיל.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

"הדריג" 1002/1
23.3.03

2.3 תנאים להיתר:

1. כל בקשה להיתר בניח לפרגולח תלווה בהגשת תכנית פיתוח לחצר כולה או לגג כולו בקני"מ 1:100 בנוסף לתכנית כמתחייב מחוק התכנון והבניה.
2. הבקשה תלווה בפרטי ביצוע של הפרגולה, חומרי גמר עמידים ופרטי חיבור.
3. לבקשה להיתר יצורפו חישובים סטטיים ע"י מהנדס שלד ופרטים ליציבות המבנה ולבטיחות הציבור.

פרק ג' - שטחי שרות עיליים:

הגדרות: ר"אח סעיפים 4.1, 4.2, 4.3
 תותר הקמת מבנים עיליים ביעוד שטחי שרות למטרת חניה, אחסנה, ומרחב מיגון דירתי כמפורט לחלן:

3.1 מחסנים:3.1.1 במגורים צמודי קרקע - קוטג'ים ובתים פרטיים

- א. תותר הקמת מבנה אחד למטרת אחסנה בשטח מרבי ברוטו של 10 מ"ר ליחידת דוור, למגורים מעל 400 מ"ר ובתנאים הבאים:
1. המבנה צמוד למבנה הראשי ומאותם חומרי גמר ובאותם קווי בניין.
 2. אין בתביע בתוקף שטחי שרות עיליים נוספים.
 3. שטח זה הוא בנוסף לשטח ממ"ד וחנייה, אך לא בנוסף לשטחי שרות נוספים, כאמור בסעיף 2 לעיל.
 4. גובה המבנה לא יעלה על 2.20 נטו.
 5. תנאי להקמת מבנה עזר חדש הוא הריסת כל מבני עזר אחרים,
- אם קיימים לאותם מטרות בחצר. כאמור לא ניתן תדר או מבנה כזה אם כבר נבנה בחיתר קיים עפ"י תביע בתוקף.
 לא יותרו פתחים במבנה למעט דרישות כיבוי אש לשחרור עשן.

א.א.א.

התעדה ומקומיות לתו גון ולבניה

"הדד"ים"

23.3.03

HADRIM

3.1.2 במגורים ובניה רוויה (בתים משותפים):

- א. תותר הקמת יחידת מחסן לדירה בשטח מרבי של 6 מ"ר ליחיד, בתנאי שיוכח כי יש את כל מקומות החניה עפ"י התקן.
- ב. בעדיפות ימוקמו המחסנים במרתף. אם אין מרתף המחסנים ימוקמו בתחום קומת עמודים מפולשת. מיקום יחידת האחסנה לא תחרוג מקונטור הבניין, ולא תפנה לחזית המגרש.
- ג. תיאסר כניסה למחסן מתוך דירה.

3.1.3 במקרה של ניצול זכויות הבניה לאחסון בקומה מפולשת לא תתאפשר הקמת יחידות אחסון במרתף, ווחהפך.

3.1.4 כתנאי להיתר בניה תוצג תכנית לאישור ועדה מקומית המראה תוספת מחסנינו לכל הדיירים ובהסכמת הבעלים כנדרש עפ"י חוק וכפוף לאישורים הנדרשים עפ"י חוק.

3.1.5 תוספת המחסנים רק בתנאי שאינה מפחיתה מסי חניות דרוש למבנה עפ"י תקן נדרש בעת הוצאת ההיתר, ובאישור מהנדס הועדה.

3.2 חניה עילית:

3.2.1 במגורים צמודי קרקע

- א. תותר הקמת מבנה חניה עילי בתחום המגרש בשטח שלא יפחת מ- 15 מ"ר לחניה אחת ולא יעלה על 36 מ"ר ל- 2 מכוניות ליחיד. לכל יחיד תהיה חניה מקורה אחת לפחות. תוספת החניה למבנים קיימים רק בתנאי שאין חניות קיימות בחיתר. לא ניתן להוסיף מעבר לשתי חניות ליחיד צמודת קרקע.
- ב. קווי הבניין: קדמי - קו בניין "ס" ובתנאי שפתיחת השערים תהיה לכיוון פנים המגרש, או שער נגרר או שער מתרומם.

צדדי - מינימום 1.5 מ' מגבול המגרש.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

"הדף 4" (ג-1/2001)
23.3.03

HADARIM

יותר קו בניין צדדי "ס" בהסכמת בעל הנכס
הגובל, ובלבד שנשאר שביל גישה של 1.5 מ'
למבנה באחד מצידי החניה..

ג. ניקוז גג מבנה חניה יהיה לכיוון חצר מבקש ההיתר ויבטיח גם
פתרון נאות מבחינת גמר הבניין לכיוון הנכס הגובל. גובה מבנה
החניה המרבי לא יעלה על 2.40 מ'.

ד. מבנה חניה הצמוד לבנין העיקרי יוקם מחומרים ועיצוב בהתאם
למבנה העיקרי.

ה. במקרה של מבני חניה צמודים יש להציג פתרון עיצובי אחיד.

ו. לא יותר שימוש חורג במבנים המיועדים לחניה.

ז. שטחי החנייה יחושבו כשטח שרות בנוסף לשטחי שרות הקיימים
בתביע למעט מקרים בהם כבר יש שטחים לחניות בתביע תקפה.

ח. פתרון לנושא ניקוז : יוצג בתכנית פתרון איסוף הנגר העילי מהגג
ויוכח בתכנית מאמץ מרבי לקליטת מי המרזבים (נגר עילי) בתחום
המגרש.

3.2.2 במגורים בבניה רוויה:

בבניה רוויה לא תותר הקמת מבנה חניה מקורה כלשהו למעט חניה
בקומת עמודים מפולשת, או בקומת המרתף לפי פרק ז' לתכנית זו.

3.3 תנאים להיתר

כל בקשה להיתר בניה לשטח שרות כאמור לעיל תותנה בהגשת תכנית
פיתוח לחצר כולה בקני"מ 1:100 שתיערך על רקע מפה מצבית מעודכנת ל-6
חודשים אחרונים.
בנוסף לתקנות כמתחייב מחוק התכנון והבניה, במקרה של בניה ב.ק.ב. "ס"
תכלול הבקשה את הסכמת השכן בנכס הגובל.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"הדרים"
23.3.03

התכנית תכלול:

- א. הצגת שילוב ארכיטקטוני של המבנה המוצע במבנה הקיים.
- ב. שילוב בחזית הרחוב ו/או באופי הסביבה הקרובה.
- ג. מקרה של מבנה שרות ב.ק.ב צדדי "ס" תכלול הבקשה הצגת פתרונות ניקוז לחצר מבקש ההיתר.

פרק ד' - מרתפים

1. הגדרות:

4.1 "שטחים נילווים":

שטחים הבאים לשרת את השימושים העיקריים במגרש, הן שטחי שרות והן שטחים עיקריים עפ"י החוק, כמוגדר להלן.

4.2 "מפלס פני הקרקע":

1. בסביבה לא בנויה - פני הקרקע הטבעית או המתוכננת (עפ"י תכנית פיתוח וגבהים שתאושר ע"י מהנדס העיר).
2. בסביבה בנויה - מפלס המדרכה של הרחוב הגובל בחזית המגרש או מפלס פני הקרקע הקיימים מסביב למגרש.
3. במגרש פינתי או מגרש בין שני רחובות פני המדרכה בצד הרחוב הגבוה, או פני הקרקע הקיימים בצמוד למגרש בצד הרחוב הגבוה כנ"ל.
4. מדידת מפלס פני הקרקע תעשה בצמוד למרכז גבול המגרש, בפני המדרכה או המגרשים גובלים. בבניין בעל יותר מאגף אחד או יותר מכניסה אחת תעשה המדידה באופן דומה אך לכל אגף / כניסה של הבניין בנפרד.
5. במקרים בהם הפרשי הגובה בין מגרשים שכנים גדול מ- 1.20 מטר, במגרש ששיפוע הקרקע או המדרכה גדול מ- 10% או בכל מקרה של חילוקי דעות, ייקבע מפלס פני הקרקע והטיפול בגדרות וקירות תומכים - ע"י מהנדס העיר והועדה המקומית.

4.3 "מפלס הכניסה הקובעת לבניין":

כהגדרתו בחוק.

8-11

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

"הדרים" ה' 1002/10

23-3-03

4.4. "מרתף":

חלק מבניין שהחלל בין רצפתו ותחתית תקרתו נמצא מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין ושמרבית (יותר מ- 75%) שטח קירותיו החיצוניים נמצא מתחת למפלס פני הקרקע.

4.5. "קומת מרתף עליון":

קומת המרתף הנמצאת מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

4.6. "קומות מרתף תחתונות":

קומות מרתף (או מרתפים) הנמצאות מתחת לקומת המרתף העליון.

4.7. "קומות המרתף" (או: "מרתפים"):

קומת המרתף העליון וקומות המרתף התחתונות.

4.8. "חדרי שרות":

שטחים המשמשים לשירותים סניטריים הנבנים עפ"י תקנות הל"ת, לרבות: מקלחת, אמבטיה, כיור וכיו"ב.

4.9. "מקלט או מרחב מוגן":

כהגדרתם בתקנות התגוננות אזרחית.

4.10. שימוש עיקרי במגרש ("מגורים", "משרדים", "תעשייה" וכו'):

שימוש בבניין שהיקפו עולה עם 50% מהשטחים למטרות עיקריות באותו בניין.

4.11. "בנייני מגורים עם דירות צמודות קרקע":

1. "בית צמוד קרקע":

בית מגורים בודד אות בתי מגורים הבנויים בקיר או בקירות משותפים, צמודי קרקע או עם קומת עמודים מפולשת, כאשר כל המפלסים משמשים יחידת מגורים אחת ולא קיים מצב בו יחידת מגורים אחת נמצאת מעל יחידה אחרת.

2. "בניין עם דירות גן וגג":

בניין מגורים בו בנויות דירות צמודות קרקע ואין בו יותר מיחידה אחת מעל יחידה אחרת ולמרבית היחידות מוצמדים (בפועל וברישום) בלשכת רישום המקרקעין) גינה או גג.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

"הדריש" ה"ר/ 1002
23.3.03 אק"ס

3. "בניין מגורים עם דירות צמודות קרקע":

בניין מגורים בו יש יותר מיחידה אחת מעל יחידה אחרת ובנויות בו דירות בקומת הקרקע.

4.12. "בנייני מגורים (ללא דירות צמודות קרקע)":

בנייני מגורים ללא דירות צמודות קרקע.

4.13. "חזית מסחרית כלואי לשימוש ראשי":

קומה או קומות מסחר בבניין בעל שימוש עיקרי אחר (סך כל השטחים העיקריים למסחר מהווים פחות מ- 50% מסך כל השטחים העיקריים בבניין).

4.14. "רחובות עורקיים" ו/או "רחובות מאספים ראשיים":

רחובות בקיבולת תנועה גבוהה עפ"י רשימה ו/או תשריט כפי שיוכנו ע"י הועדה המקומית בתכנית האב ויאושרו ע"י משרד התחבורה. הרשימה ו/או התשריט יעודכנו מזמן לזמן עפ"י התקף.

4.15. "שטחים נלווים למגורים - בתים צמודי קרקע":

חדרי שרות (כגון: חדר משחקים, חדר כושר, בריכת שחיה, מחסנים וכדו').

4.16. "שטחים נלווים למגורים עם דירות צמודות קרקע":

חדרי שרות משותפים לדיירי הבית (כגון: חדר משחקים, חדר כושר, בריכת שחיה, מועדון דיירים, מחסן תחזוקה וכדו') שיסומנו בבקשה להיתר כרכוש משותף. כמו כן, שטחים למטרות אלה שיוצמדו לדירות בקומת הקרקע.

4.17. "שטחים נלווים למגורים ללא דירות צמודות קרקע":

חדרי שרות משותפים לדיירי הבית (כגון: חדר משחקים, חדר כושר, בריכת שחיה, מועדון דיירים, מחסן תחזוקה וכדו') שיסומנו בבקשה להיתר כרכוש משותף.

4.18. "שטחים נלווים למשרדים, תעסוקה, תעשייה ומלאכה":

מעברים ציבוריים כמשמעותם בחוק, וכן שטחים המשמשים את העובדים בבניין ותחזוקתו (כגון: חדר כושר, בריכת שחיה, ג'קוזי, מלתחות, מועדון, מחסן תחזוקה וכיו"ב) בתנאי שיסומנו בבקשה להיתר כרכוש משותף וירשמו בהתאם בלשכת רישום המקרקעין במידה ובמקרקעין יש יותר מבעלים אחד, וכן מחסנים, ארכיונים, כספות וכו'.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 "הדרים"
 1002 / 1002
 23.3.03

4.19. "שטחים נלווים למסחר":

מעברים ציבוריים כמשמעותם בחוק, מחסנים.

4.20. "שטחים נלווים לבנייני ציבור, לנופש וספורט":

מעברים ציבוריים כמשמעותם בחוק, וכן שטחים המשמשים את העובדים בבניין ותחזוקתו (כגון: חדר כושר, בריכת שחיה, ג'קוזי, מלתחות, מועדון, מחסן תחזוקה וכיו"ב) בתנאי שיסומנו בבקשה להיתר ברכוש משותף וירשמו בהתאם בלשכת רישום המקרקעין במידה ובמקרקעין יש יותר מבעלים אחד, וכן מחסנים, ארכיונים, כספות וכו'. כמו כן, שימושים עיקריים עפ"י השימושים העיקריים המותרים במגרש.

4.21. "שטחים נלווים לדרכים":

חניונים ודרכי גישה אליהם, יציאות חירום ומתקני אוורור.

2. הוראות התכניות: א. הקמת מרתפים

תותר בניית שתי קומות מרתף בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בניית קומת מרתף אחת. בקומות מרתף אלה יותרו שטחים לשימושים עיקריים, למעט מגורים, ושטחי שרות.

הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניית קומות מרתף נוספות למילוי תקני החניה ולבניית חדרים טכניים הדרושים לתפקוד הבניין. כמו כן תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר בניית קומות מרתף נוספות לחניה על תקנית עפ"י המלצת מנהל אגף התנועה ומהנדס העיר. שטחים אלה למטרות חניה יהיו שטחי שרות.

ב. חישוב שטחי הבניה

שטחי קומות המרתף עפ"י תכנית זו יהיו בנוסף לשטחי הבניה הכוללים המותרים עפ"י התכנית הראשית, למעט שטחים ושימושים לגביהם קיימת חפיפה בין תכנית זו ובין התכנית הראשית.

שטחים בקומת המרתף העליון לשימושים עיקריים יהיו בנוסף לשטחי הבניה הכוללים שהותרו בתכנית הראשית, אך לא למטרת מגורים. שטחים לשימושים עיקריים יותרו בקומת המרתף העליון בתנאי שמולאו הדרישות

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"הדרים"
23.3.03

הת-100

לתפקוד הבניין (הקמת שטחי חנייות ושטחי שרות חיוניים כגון כניסה לחניה, חדרי אשפה, חצר משק וכד') להנחת דעת מהנדס העיר.

בלט חלק ממרתף מעל מפלס פני הקרקע מעל למותר עפ"י הגדרת "קומת מרתף" יחשב חלק מרתף זה בקומת בניין רגילה לכל עניין ושטחה ייכלל במסגרת שטחי הבניה העל קרקעיים המותרים עפ"י התכנית הראשיות, פרט למגרשים בהם שיפוע המגרש גדול מ- 10% בהם תימדד בליטת המרתף מפני הקרקע בחלק העליון של המגרש ותותר הבלטת המרתף עד גובה 1.80 מ' בחלק הנמוך של המגרש במסגרת מתווה הקומה שמעליו.

ג. קווי בנין בקומות המרתף

- בבתים צמודי קרקע לא תחרוג קומת מרתף מעבר לקונטור קומת הקרקע שמעל. בבנייני מגורים משותפים ובמבני משרדים ותעשייה תותר בנית מרתף בהתאם לסעיף 12 להוראות התכנית ובכפוף לתנאים הבאים:
- 1. ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים. מבקש היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
- 2. תקרת המרתף שבתחום מתווה הקומה שמעליה לא תבלוט מפני הקרקע מעבר לקבוע בחוק. גגות חלקי המרתף החורגים ממתווה הקומה שמעליהם לא יבלטו מעל מפלס פני הקרקע. מהנדס הועדה רשאי להתיר הבלטת תקרת המרתף החורגת ממתווה הקומה שמעליה, אך נמצאת במסגרת קווי הבניין, עד 0.80 מ' מעל פני הקרקע. שאר חלקי תקרת המרתף מחוץ לקווי בניין יהיו מתחת למפלס הקרקע. חלקי תקרת מרתף אלה יגוננו או יוכשרו לשמש כחצר. הועדה רשאית לדרוש הנמכת גג המרתף בחלקים אלה ליצירת בית גידול לצמחים ולעצים.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 "הדרים"
 23.3.03
 (ור 1002)

3. הועדה רשאית להתיר הבלטת חלקי מרתף הדרושים לתפקודו (כגון: פתחי אוורור, יציאות חירום וכיו"ב) מעל מפלס פני הקרקע עפ"י המלצת מהנדס הועדה.
4. הועדה תהיה מוסמכת לקבוע קווי בנין שונים מ- "0", לקומות מרתף, כולן או חלקן, ואו להורות על הנמכת תקרת המרתף העליון לצורך התקנת תשתיות בתחום המגרש.
5. מהנדס הועדה יתייחס לצורך בחתימת שכנים ו/ או כתב שיפוי במקרה של קו בניין "0" עפ"י המקרה.

ד. גובה קומות המרתף בבתיים משותפים ומבני משרדים

ותעשיים

- גובה שתי קומות המרתף העליונות נטו (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ- 4.0 מ'. גובה קומות המרתף התחתונות נטו (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה הראשית) לא יהיה גדול מ- 3.0 מ'.
- במידה ויידרש גובה גדול יותר לצורך תפעול הבניין כגון: שימוש במתקני כפל חניה, חצר משק, קונסטרוקצית הבניין, תעלות אוורור ומיזוג אויר וכד' תהיה הועדה רשאית להתיר בנית קומות מרתף גבוהות יותר עפ"י והנדרש. לא תותר חלוקת קומות מרתף אלה לקומות ביניים או קומות גלריה.
- במידה וגובה חלק מהמרתף גדול מהנ"ל עקב חלל עובר בקומות שמעליו לא יחשב גובה המרתף כחורג מתקנה זו.

ה. התכליות המותרות במרתפים

1. התכניות המותרות בקומות המרתף השונות תהינה עפ"י המצוין בטבלה בסעיף 1 שלהלן.
- הטבלה מציגת את התכליות המותרות על פי השימוש העיקרי בבניין (למעט לגבי חזית מסחרית, שטח ציבורי פתוח ודרכים).
- בבניין בו יהיו שימושים מעורבים יהיה סוג והיקף התכליות המותרות בקומות המרתף על פי המותר בנפרד לכל אחד מהשימושים בבניין, על פי התנאים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 "הדרים"
 23.3.03
 הי 1002

- שפורטו לגביו בתכנית זו ותוך שמירת היחס בין שטחי השרות לשימושים השונים לשטחים העיקריים.
2. בקומת המרתף העליון יותרו, בכל סוגי הבניינים (למעט מגורים), גם שימושים למטרות עיקריות ועפ"י שנקבע בתכנית החלה, כולל היקפם הכולל.
3. בנוסף למפורט בטבלה לגבי התכליות המותרות בקומות המרתף התחתונות, תותר בהם בניית מחסנים, במקומות שבלתי ניתן לנצלם כחניה או כמתקנים טכניים, וזאת בתנאי ששטחם בכל קומה לא יעלה על 5% משטח אותה קומה. בבנייני מגורים יהיו מחסנים אלה במסגרת השטח המותר למחסנים דירתיים, ולא יסומנו בבקשה להיתר כרכוש משותף וירשמו בהתאם בפנקס רישום המקרקעין.

1. טבלת תכליות והוראות למרתפים עפ"י ייעוד הקרקע:

שימוש בבניין	תכליות מותרות	הוראות נוספות
בנייני מגורים (למעט בניינים מגורים עם דירות צמודות קרקע)	שטחי שרות ושטחים נלווים (כגון חניה, חניה תפעולית, מרחב מוגן או מקלט, מערכות טכניות אזורי שרות ומתקנים מעליות, מבואות וחדרי מדרגות). יותרו מחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ"ר לדירה לכל היותר, במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור בבניין. כמו כן, יותרו שטחים משותפים המשמשים לשרות דיירי הבניין (כגון: חדר משחקים, חדר כושר) בריכת שחיה, מועדון דיירים, מחסן תחזוקה וכד').	חדרי שרות משותפים ירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף. כל מחסן דירתי יוטמע בבקשה להיתר כמוצמד ליחידת דיור וירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין. הועדה רשאית להתיר שימוש למשרד בקומת המרתף העליון. השימוש למשרד יותנה בכך שהשטח ירשם ברכוש משותף בלשכת רישום המקרקעין ללא אפשרות לשנות מצבו זה. שטח המשרד לא יעלה על 50% משטח קומת המרתף העליון. חניות - עפ"י תקן לשימושים המבוקשים.
בנייני מגורים עם דירות צמודות קרקע	שטחי שרות ושטחים נלווים (כגון חניה תפעולית, מרחב מקלט, מערכות טכניות אזורי שרות ומתקנים מעליות, מבואות וחדרי מדרגות). יותרו מחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ"ר לדירה לכל היותר, במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור בבניין.	חדרי שרות משותפים ירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף. כל מחסן דירתי יסומן בבקשה להיתר כמוצמד ליחידת דיור וירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין. בבתי משותפים עם יחידות מגורים צמודות קרקע רשאית הועדה להתיר הצמדה וחיבור של

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 "הדרים" גר/1002

<p>המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו ובלבד שמתווה המרתף המוצמד לא יחרוג ממתווה הדירה אליה הוא צמוד. במרתפים אלה יותר גם משרדים לשימוש דיירי היחידה שמעליו. לא יותר מגורים במרתף.</p>	<p>כמו כן יותרו שטחים משותפים המשמשים לשרות דיירי הבניין (כגון: חדר משחקים, חדר כושר, בריכת שחיה, מועדון דיירים, מחסן תחזוקה וכד').</p>	
<p>לא יותרו מגורים במרתף. שטח המרתף בהיקף קומת הקרקע שמעליו. לבתי צמודי קרקע - קומת מרתף אחת בלבד. גובה מרתף - 2.30 מ' נטו.</p>	<p>שטחי שרות ושטחים נלווים (כגון: חניה, מרחב מוגן או מקלט, מחסנים, מערכות טכניות ומתקני שרות. מעליות וחדרי מדרגות). חדרי עבודה לשימוש דיירי הבית בלבד שטחים המשמשים לשרות דיירי הבית (כגון: חדר כושר, בריכת שחיה וכד') שטחים אלו יהיו שטחים עיקריים בנוסף לשטחים העיקריים הקבועים בתכניות תקפות.</p>	<p>בית צמוד קרקע</p>
<p>בשטח המרתף העליון תהיה הועדה רשאית להתיר גם שטחים נלווים למשרדים כגון: ארכיונים, כספות ומחסנים הצמודים למשרדים. המשרדים והמחסנים הצמודים אליהם ירשמו כיחידה אחת. השטחים המשמשים לשירות העובדים בבניין יסומנו בבקשה להיתר ברכוש משותף וירשמו בהתאם בלשכת רישום המקרקעין במידה ובמקרקעין יש יותר מבעלים אוזד.</p>	<p>שטחי שרות ושטחים נלווים (כגון: חניה, חניה תפעולית, חצר משק, מרחב מוגן או מקלט, מערכות טכניות ומתקני שרות. מעליות, מבואות וחדרי מדרגות). כמו כן יותרו שטחים המשמשים לשירות העובדים בבניין (כגון: חדר משחקים, חדר כושר, בריכת שחיה, מועדון, מחסן תחזוקה וכד').</p>	<p>בנייני משרדים</p>
<p>בשטח המרתף העליון תהיה הועדה רשאית להתיר גם שטחים נלווים למסחר כגון: אחסנה ומשרדים המשמשים לשרות המסחר בתנאי ששטחי המרתף יוצמדו למסחר וירשמו כיחידה אחת. שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת המסחר אליה הוא צמוד.</p>	<p>שטחי שרות ושטחים נלווים (כגון: חניה, חניה תפעולית, חצר משק, מרחב מוגן או מקלט, מערכות טכניות ומתקני שרות. מעליות, מבואות וחדרי מדרגות).</p>	<p>מסחר</p>
<p>בשטח המרתף העליון תהיה הועדה רשאית להתיר גם שטחים נלווים לתעשייה ומלאכה (כגון:</p>	<p>שטחים נלווים (כגון: חניה, חניה תפעולית, חצר משק, מרחב מוגן או מקלט, מערכות טכניות</p>	<p>תעשייה ומלאכה</p>

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"הדרים"
1004/17
23.3.08

<p>אחסנה, אריזה) בתנאי ששטחי המרתף יוצמדו לתעשייה ומלאכה וירשמו כיחידה אחת. שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח היחידה אליה הוא צמוד. השטחים המשמשים לשירות העובדים בבניין יסומנו בבקשה להיתר כרכוש משותף וירשמו בהתאם בלשכת רישום המקרקעין במידה ובמקרקעין יש יותר מבעלים אחד.</p>	<p>ומתקני שרות. מעליות, מבואות וחדרי מדרגות). כמו כן יותרו שטחים המשמשים לשירות העובדים בבניין (כגון: חדר משחקים, חדר כושר, בריכת שחיה, מועדון, מחסן תחזוקה וכד').</p>	
<p>כמו בשימוש הראשי. בשטח המרתף העליון יותרו אחסנה ושימושים נלווים למסחר בתנאי ששטחי המרתף יוצמדו למסחר וירשמו כיחידה אחת. שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח היחידה אליה הוא צמוד.</p>	<p>כמו בשימוש הראשי.</p>	<p>חזית מסחרית כלואי לשימוש ראשי</p>
<p>בשטח המרתף יותרו שימושים עפ"י התכנית החלה במגרש.</p>	<p>שירותים נלווים לשימוש העיקרי: חניה, חניה תפעולית, חצר משק, מרחב מוגן או מקלט, מערכות טכניות ומתקני שרות. מעליות, מבואות וחדרי מדרגות.</p>	<p>מבני ציבור ומבנים בעלי אופי ציבורי.</p>

8/1/8
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 "הדרים"
 23.3.03
 ה'תשס"ג

3. הוראות מיוחדות:

א. הוראות מיוחדות למשרדים במרתפים:

1) לא יותרו משרדים בקומות מרתף באזורי בניה חדשה שתכניות בנין עיר לגביהן אושרו לאחר שנת 1990, ובתכניות אלו יש הוראות מיוחדות לגבי השימוש במרתפים.

2) לא יותרו משרדים בקומות מרתף של בתי מגורים ללא דירות צמודות קרקע חדשים (שאישור אכלוס ניתן להם לאחר 01.01.1998).

3) יחס התכנית לקומות מרתף קיימות:

א. אין בתכנית זו לפגוע במרתפים שהוקמו כדין ושנעשה בהם שימוש כדין עד היכנס תכנית זו לתוקף.

ב. בבניינים קיימים שמשמשים למסחר ומשרדים רשאית הועדה לאשר שימוש של משרד במרתף, גם אם המרתף אינו בבעלות כלל הדיירים אלא בבעלות פרטית לאחר קבלת היתר בניה כחוק, לפי תכנית זו גם אם המרתף היה קיים ללא היתר או לא נכלל בזכויות הבניה ובלבד שהיתר הבניה למבנה הוצא לפני מתן תוקף לתכנית זו, וכן שיעמדו שטחי המשרדים במרתף בכל הדרישות והתקנים בנושא תקן חניות, פריקה וטעינה דרישות כיבוי אש הג"א וכו', כמקובל בכל בקשה להיתר עפ"י חוק.

ג. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שימוש של משרדים למקצועות חופשיים במרתפים של בנייני מגורים משותפים הקיימים במתחם 19 וכן בעלי חזית מסחרית עפ"י תבע בתוקף, שאושרו לאחר 18.11.1985 בתנאי ששטח המשרד ישמש כרכוש משותף ותרשם בספר רישום המקרקעין הערכת אזהרה כי שטח זה אינו ניתן למכירה לגורם כלשהו ובתנאי ששטח המשרד לא יקטן מ- 50 מ"ר ולא יעלה על 40% משטח המרתף העליון.

בבתים בהם המרתף אינו בבעלות כלל הדיירים יינתן היתר למשרדים במרתף בתנאי הסכמת כל (100%) בעלי הדירות בבניין, הכל עפ"י סעיף 4.ב.

בבתים צמודי קרקע לא יותרו משרדים להשכרה במרתפים מעבר לשימוש ביתי של דיירי הבית.

בנוסף, היתר שימוש כנ"ל במקלטים או במרחבים מוגנים יותנה באישור הרשות המוסמכת עפ"י תקנות התגוננות אזרחית, ועפ"י חוק

לשימוש חריג לתכנון ולבניה
הועדה המקומית

"הדפים" ה-1002
8-108

23.3.03

- 4) הועדה רשאית לא להתיר משרדים בקומות המרתף של בתים משותפים במידה ולדעתה אין בקומות אלה תנאים מספקים (אוורור, תאורה, תנאים סניטריים וכיו"ב) לקיום המשרדים. כמו כן הועדה תתנה היתר למשרדים בקיום תקן חניה הנדרש למשרדים אלה בתחום המגרש.
- ב. במידה ובהיתר הבניה ירשם שימוש במרתף לשטחי שרות תרשם הערת אזהרה בספר רישום המקרקעין להבטחת המשך קיומם כשטחי שרות. שינוי ביעוד קומות המרתף יעשה כחוק.
- ג. בבניינים לשימור בהם פני הקרקע במגרש גבוהים מפני הרחוב ו/או מפני המגרשים הגובלים ("במה") ניתן יהיה לנצל את הפרשי הגובה לבניית קומה. קומה זו תחשב לקומת מרתף עלינו עפ"י המצוין בסעיף "תכליות מותרות" גם אם חזית הקומה הפונה לרחוב תהיה רובה או כולה מעל פני הרחוב. הועדה רשאית להחיל הוראה זו גם על בניינים שאינם דעת מהנדס העיר.
- ד. במגרשים בהם הפרש גובה פני הקרקע בין קצוות המגרש גדול מ- 3.0 מטר יינתן פתרון תכנוני בהתאם לתנאי המגרש (מדורג או אחר) לשביעות רצון מהנדס העיר.
- ה. בבניינים בהם שימושים מעורבים יהיו ההוראות העיקריות לפי השימוש הראשי (השימוש בעל השטח היחסי הגדול ביותר) ותוספות לפי השימושים המשניים עפ"י המלצת מהנדס העיר ואישור הועדה.
- ו. בהתאם לסעיף 63(8) לחוק תותר התקנת עוגני קרקע זמניים, לצורך ובמהלך ביצוע החפירה והדיפון, אל מתחת קרקע הגובלת במגרש הבניה. עוגנים אלו יכללו בבקשה להיתר ובחישובים הסטטיים המוגשים במסגרת אותה בקשה ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים. מבקש היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה ויגרם) והסכמת בעלי מגרש גובל והתחייבות החזרת המצב לקדמותו.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 "הדרים"
 23.3.03

4. תנאי למתן היתר בניה:

תנאי למתן היתר בניה ל- 3 קומות מרתף או יותר במגרשים ששטחם למעלה מ- 2 דונם הוא קבלונ דרישות של היחידה האזורית לאיכות הסביבה להפחתת המטרדים בעת עבודות חפירה, דיפון ובניית המרתף וקבלת התחייבות ממבקש ההיתר לעמוד בדרישות אלה, וכן כתב שיפוי לכיסוי נזקים לסביבה במידה ויגרמו להחזרת המצב לקדמותו, הכל כפוף לאישור ועדה מקומית.

5. אישורים:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"הדרים"

חתימת המתכנן:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"הדרים"

חתימת הועדות:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הדרים"	
תכנית	מס' תמ"א 1002
בישיבה מס'	99010 מיום 25.5.99
הוחלט: להמליץ לועדה המחוזית להפקדה	
שם ראש הועדה	הנדסר הועדה

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"הדרים"

23.3.03