

מ. 9. 19. 03

התקבל גזירה
26.5.03

10/9/90

מרחב תכנון מקומי הרצליה.
תכנית מתאר מס' הר/2000/מ
מ ר ת פ י ם
שינוי לתכנית מתאר 253 א'.

חלק א' - הוראות כלליות.

1. שם התכנית תכנית מתאר מס' הר/2000/א' (מרתפים).
2. תחולת התכנית תכנית זו תחול בגבולות שטח שפוט העיר הרצליה.
3. מקום התכנית מחוז - תל-אביב
עיר - הרצליה
כל שטח שיפוט העיר הרצליה
הועדה המקומית לתכנון ולבניה מרחב הרצליה.
4. יוזם ומגיש התכנית מ.חלקת תכנון עיר כאגף מהנדס העיר.
5. עורכי התכנית
6. מטרת התכנית קביעת הוראות ותנאים הנוגעים לבנית מרתפים - פירוט והשמוש בהם.
בכתי מגורים בנית מרתף אחיד בגודל היטל הכנין.
באזורי מסחר, תעשיה, מלאכה מלונאות תהא אפשרות לבנית קומת מרתף תחתונה לחניה בנוסף לקומת המרתף בגודל מגרש הכניה הכלל כמפורט במסמכי התוכניות .

חלק ב' - פירוט מונחים.

- בתכנית זו יהיו למונחים הבאים הפרושים שבצדם, אלא אם יחייב הכתוב פירוט אחר :
- "שמושים להפקת רווחים"
- שטחים שנועדו לשמושים עסקיים, מסחריים או למשרדים למעט:
- א. אחסנה המשמשת כשרות עזר לעסק ששטחו נכלל באחוזי הכניה.
- ב. שטחי חניה .
- "קומת מרתף"
- חלק מכנין שחללו בין רצפתו ותחתית תקרתו נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע, או פני הרחוב המקיפים אותו ובכל מקרה תחתית תקרתו אינה כולטת למעלה מ-0,80 מ' מהמפלסים על פני הקרקע או פני הרחוב הגובלים אותו.
- כל קומת בנין הנמצאת מתחת לקומת המרתף.
- "קומת מרתף תחתונה"
- השטח המירבי המותר לבניה בקומה או על המגרש בהתאם להוראות תכנית הנמדד לפי הוראות התוספת השלישית לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל - 1970.
- "שטח בניה מותר"

חלק ג' - הוראות בדבר מרתפים

תחולת התכנית

1. הוראות תכנית זו יחולו על כל התכניות שאינן כוללות הוראות מפורטות לגבי מרתפים.

אין בתכנית זו לפגוע כמרתפים שהוקמו כדין ושנעשה בהם שמוש כדין עד אשר תוכנית זו.

הקמת מרתפים

2.1 הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבנין, כהתאם לתנאים ולהוראות תכנית זו.

2.2 בנין המשמש למגורים בלבד, תותר הקמת קומת מרתף אחת בלבד, אלא אם כן בגלל מצב טופוגרפי ניתן לבנות קומת מרתף תחתונה. קומת המרתף התחתונה תשמש רק את דיירי הבנין, לחניה בלבד, על אף זאת לא תותר קומת מרתף נוספת בבניני מגורים וילות וקוטגים.

2.3 בבנינים המשמשים ביעודי תעשיה, מסחר ומלאכה משרדים, כתי מלון תנתן אפשרות להקמת קומות מרתפים נוספות ובלבד שישמשו לחניה בלבד.

שטחים ושימושים כמרתפים.

3.1 בנינים המשמשים למגורים.

בנינים המשמשים למגורים בלבד יותר בקומת מרתף השימושים עפ"י המפורט בטבלת שטחים ושימושים למרתפים ועפ"י האמור בסעיף ב - 2 לעיל.

3.2 בנינים אחרים.

בנינים אחרים יותרו בקומת/ות המרתף/ים השימושים המפורטים ב"טבלת שטחים ושימושים למרתפים לפי יעודו המתאים של הבנין.

חשוב שטחי הבניה.

4.1 שטחי קומות מרתף כמפורט בתכנית זו יהיו תוספת לשטחי הבניה המותרות באותו בנין, חדרי המדרגות, המעליות וחדרי מכונות המובילים והמשרתים השמושים למרתפים, יכללו באחוזי הבניה של המרתפים.

4.2 בלט חלק ממבנה המרתף מעל מפלס פני הקרקע או פני הרחוב מעל למותר, תחשב קומת מרתף זו בקומת בנין רגילה ותכלל באחוזי הבניה של הבנין, גם אם השמושים אינם להפקת רווחים.

4.3 ממדי קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה.

קירותיהם החיצוניים של קומות המרתף וקומות המרתף התחתונה לא יחרגו מקווי הקירות החיצוניים של הקומה שמעליהם, אלא אם כן הותר הדבר לפי סעיף 5 ל"טבלת שטחים ושימושים למרתפים".

קוי בניין של קומת מרתף יהיו כהתאם להיטל הבניין.

5.1

חריגה מקו היטל הבניין באזור מסחרי, משרדים, תעשייה ומלאכה, הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בקומת מרתף או בקומת מרתף תחתונה חריגה מקוי היטל הבניין כפוף לאמור בטבלת אחוזים ושימושים למרתפים ובלבד שקומת המרתף בחלקים החורגים לא תבלוט מעל פני הקרקע בכל נקודה שהיא.

5.2 ✓

כעל היתר הבניה אחראי לנקיטת כל האמצעים הדרושים, להנחת דעתו של מהנדס הועדה, על מנת למנוע פגיעה ביציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים או נמצאים בקרבת המגרש עליו מוקם בנינו, עקב חריגה מקוי בניין כאמור בסעיף 5.2.

5.2.1

החליטה הועדה המקומית לאשר בנית קומת מרתף או קומת מרתף תחתונה כאמור סעיף זה, תשלח על חשבון מבקש ההיתר הודעה בכתב בדואר רשום לכל בעלי הקרקע ו/או הבניין ו/או מחזיקים הנכסים הגובלים במרתף כאמור לעיל.

5.2.2

הרואה עצמו נפגע ע"י מתן היתר רשאי להגיש התנגדות לועדה המקומית, בכתב, תוך 14 יום מתאריך קבלת המכתב. לא ינחן היתר כאמור, אלא לאחר דיון בהתנגדות או בתום התקופה הנ"ל של 14 יום, באם תתקבלנה התנגדויות.

יציאת חירום ומילוי דרישות בטיחות :

5.3

בקומת מרתף ובקומת מרתף תחתונה יש להקים יציאת חירום, בנוסף ליציאת החירום שחייבים להתקין במקלט, כן יש לחייב מילוי כל דרישות כדיון של שרותי הכבאות והמשטרה בעניין מניעת בניה מחומרים דליקים, גנרטורים רזרבניים, שילוט, תאורה מלאכותית וכיוצא באלה.

6. גובה קומת מרתף.

גובה קומת מרתף בבנין המשמש למגורים.

6.1

גובה קומת מרתף בבנין המשמש מגורים הנמדד בין הרצפה ותחתית התקרה הוא 2,20 מ'. במקרה של קומת מרתף תחתונה נוספת המשמשת לחניה יהיה גובה בין הרצפה ותחתית התקרה 2,40 מ'.

גובה בבנין שאינו משמש למגורים.

6.2

גובה קומת המרתף וקומת המרתף התחתונה בבנין שאינו משמש למגורים או לבנין מעורב עם חזית מסחרית ייקבע על ידי הועדה המקומית כהתאם לתקנון התכנון והבניה או תקנות ההתנגדונות האזרחית, אם קיימות שם הוראות כאלה, ואם לאו- בהתאם לשיקול דעתה של הועדה המקומית לפי השימושים שיוותרו בה, ובכל מקרה לא יעלה גובה הקומה מעל 4,00 מ', הנמדד בין הרצפה ותחתית התקרה.

7. יציאות חרום ומילוני דרישות בטיחותם

בקומת מרתף יש לשלב יציאת חירום בנוסף ליציאת החירום כמקלט כן תהיה זו חובה לקיים כדין כל הדרישות של שרותי הכבאות, המשטרה והכריאות.

8. חובת הקמת מרתף בבנין.

ההיתר לבניית מרתף עפ"י תכנית זאת יכלול כל השימושים והשטחים המיועדים תכניות מאושרת למבני עזר, מקלטים, חדרי מכוונות, מחסנים, כתחום המרתף בלבד, לא יותרו שטחים לשימושים הנ"ל מחוץ למרתף.

טבלת שטחים ושימושים למרתפים

השמושים המותרים במרתפים	שטח המרתף	שימושי הבנין
<p>יותר יהיה לבנות קומת מרתף נוספת, תחתונה בתנאי טופוגרפיה מתאימים ובתנאי שהמרתף התחתון ביותר ישמש לצרכי חניה בלבד וירשם כרכוש משותף ע"ש הדיירים.</p> <p>לא יורשו מגורים במרתף.</p> <p>תורשה קומת מרתף אחת בלבד, הכניסה למרתף מחוץ יחידת המגורים ולא תותר כניסה חיצונית נפרדת, לא תותר בניית והתקנת מטבח במרתף.</p>	<p>היטל הבנין 100% עד</p> <p>היטל הבנין 100% עד</p>	<p>א. בית דירות מגורים</p> <p>ב. וילות - קוטגים</p>
<p>יותר יהיה לבנות קומת מרתף, נוספת לחניה בלבד, בתנאי גישות נפרדות למגורים, לא יורשו במרתף יחידות מגורים ומסחר ושימושים להפקת רווחים.</p>	<p>לפי היטל הקומה המסחרית</p>	<p>בנין מגורים מעורב עם חזית מסחרית ומשרדים</p>
<p>קומת מרתף אחת קומה נוספת לחניה בלבד.</p>	<p>100% עד מהיטל קומת קרקע</p>	<p>בית מלון</p>
<p>לצורך מרתפי חניה בלבד בכפוף לאמור בסעיף 5</p>	<p>100% עד משטח המגרש</p>	

ת ו ר ע ה	השמושים המותרים במרתפים	שטח המרתף	שמוש הבנין
<p>יותר יהיה לבנות קומת מרתף נוספת תחתונה שתשמש לחניה.</p>	<p>חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים מעליות, חדרי מדרגות שירשמו עם ציון השמוש ברכוש משותף, המרתף יכול לשמש לצרכי אחסנה למסחר בתנאי הצמדת שטחי המרתף לשטחי המסחר העיליים. כאשר שטחי המרתף לאחסנה למסחר לא יעלו על 50% מגודל הקומה.</p>	<p>עד 100% היטל הבנין</p>	<p>מסחר, משרדים (ללא מגורים)</p>
<p>יותר יהיה לבנות קומת מרתף נוספת תחתונה שתשמש לחניה.</p>	<p>לצורך מרתפי חניה בלבד בכפוף לאמור בסעיף 5</p>	<p>עד 100% משטח המגרש.</p>	<p>תעשייה ומלאכה</p>
<p>יותר יהיה לבנות קומת מרתף נוספת תחתונה שתשמש לחניה.</p>	<p>חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים מעליות, חדרי מדרגות ובתנאי שירשמו עם ציון השמוש ברכוש משותף, המרתף יכול לשמש לצרכי "אחסנה לתעשייה" בתנאי הצמדת שטחי המרתף לשטחי התעשייה העיליים, כאשר שטחי המרתף לא יעלו על 50% מגודל הקומה.</p>	<p>עד 100% היטל הבנין</p>	<p>תעשייה ומלאכה</p>
<p>יותר יהיה לבנות קומת מרתף נוספת תחתונה שתשמש לחניה.</p>	<p>לצורך מרתפי חניה בלבד בכפוף לאמור בסעיף 5</p>	<p>עד 100% משטח המגרש</p>	<p>תעשייה ומלאכה</p>

מסמך מס' 8000
 תאריך: 12.3.90
 שם: [Handwritten Name]
 כתובת: [Handwritten Address]

מסמך מס' 8000
 תאריך: 12.3.90
 שם: [Handwritten Name]
 כתובת: [Handwritten Address]

מסמך מס' 8000
 תאריך: 12.3.90
 שם: [Handwritten Name]
 כתובת: [Handwritten Address]