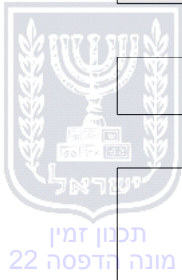


הוראות התכנית

תכנית מס' 504-0164137

הר/מק/2367- דיור בהישג יד להשכרה ארוכת טווח ברח' דן שומרון



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי הרצליה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

במגרש הנדון ניתן על פי התכנית המאושרת הר/1960 להקים 15 יח"ד בשני מבנים מעל מגרש חניה משותף. אושר היתר בניה בתנאים למבנה 1 הכולל 9 יח"ד ביום 12/2/14 (מס' תיק בנין 8181).

לצורך הקמת המבנה השני, התוכנית מגדירה תוספת שטחים (דיור בהישג יד להשכרה לטווח ארוך) אשר מיועד למתן פתרון למצוקת הדיור. התכנית מבקשת:

- (א). הוספת 24 יח"ד עפ"י 62א(א)(8), מ-15 יח"ד במצב המאושר ל-39 יח"ד במצב המוצע.
(ב). על כל יחידות הדיור הנוספות שייבנו (6 מכוח התכנית המאושרת ו-24 מכוח תכנית זו) יחולו הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
(ג). תוספת 51% משטחי הבניה המאושרים במגרש שנקבעו בתכנית הר/1960 עפ"י סעיף 62א(א)2(1)א(2) מ-5,140 במצב המאושר ל-7,739 מ"ר במצב המוצע.
(ד). החלת הוראות התוספת השישית לחוק בחלק מתחום התכנית.

מטרת התכנית הינה לאפשר בניית בנין מגורים חדש להשכרה ארוכת טווח (15 שנה) אשר יצור סביבה איכותית ומגוונת לזוגות צעירים בני המקום בעיר במחירים מוזלים ומפוקחים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית מספר התכנית

הר/מק/2367- דיור בהישג יד להשכרה ארוכת טווח ברח' דן שומרון

מספר התכנית 504-0164137

1.2 שטח התכנית 3.018 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) (1) (2) (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

הרצליה	מרחב תכנון מקומי
185489	קואורדינאטה X
675847	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

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	שומרון דן	12	
הרצליה	שומרון דן	14	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6536	מוסדר	חלק	975	

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 22



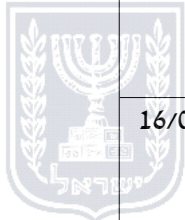
תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו כפופה להוראות תמא/ 34 / ב / 4 בכל האמור לגבי אזור רגישות א'	כפיפות	תמא/ 34 / ב / 4
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו כפופה להוראות תמא/ 35 בכל האמור לגבי מרקם עירוני ושטח לשימור משאבי מים	כפיפות	תמא/ 35
01/01/1901		0	התכנית כפופה להנחיות תמ"א 36	כפיפות	תמא/ 36
15/04/2010	2592	6077	התכנית כפופה להנחיות תמ"מ 5	כפיפות	תממ/ 5
05/01/2004	1480	5261	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 1960 ממשיכות לחול.	שינוי	הר/ 1960
08/06/1961		852	התכנית משנה רק את האמור בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית המתאר העירונית הר/253/א ימשיכו לחול	שינוי	הר/ 253 / א
09/07/2002		5093	התכנית כפופה להנחיות תכנית הר/מק/2000/נכ לעניין נגישות למבני מגורים	כפיפות	הר/ מק/ 2000 / נכ



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מאיר גיא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מאיר גיא		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין הפרגולות	07/03/2018	מאיר גיא	07/03/2018	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח פיתוח- מחייב לעניין מספר החניות	12/09/2016	נתי אפפל	10/05/2016	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	מחייב לעניין מספר החניות	15/03/2018	גיאבר סאגיי	15/03/2018	1	1: 250	מחייב חלקית	תנועה
לא		20/05/2014	מאיר גיא	10/03/2014	1	1: 500	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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			פנחס אורן) בע"מ (1991	ירושלים	(1)		02-6540058	02-6540228	Elioren9@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 43262.

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				פנחס אורן) בע"מ (1991	ירושלים	(1)		02-6540058	02-6540228	Elioren9@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד. 43262.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מאיר גיא	19289	מ. גיא אדריכלים בע"מ	הרצליה	טשרניחובס קי	24	09-9575178	09-9545905	meirguy8@g mil.com
	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797852	m_ely@beze qint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פיתוח	יועץ	נתי אפפל		נ.א אדריכלות נוף בע"מ	כפר סבא	התע"ש	24			na-arc@netvision.net.il
מהנדס תנועה	מהנדס	ג'אבר סאג'י	113130		טייבה	(1)		09-7991018		saji@g-handasa.com

(1) כתובת : ת.ד 58.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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
בן המקום	מי שגילו מעל 18 שנים, ומקום מגוריו הקבוע במשך שלוש השנים האחרונות לפחות הוא בתחום שיפוטה של הרשות המקומית שבה דיור בהישג יד להשכרה, ובלבד שהמציא את אישור הרשות המקומית לכך.
דיור בהישג יד	כמוגדר בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה. ההשכרה תהה לתקופה שלא תפחת מ-15 שנים.
מנגנון	מנגנון עקרוני לשיתוף פעולה בין פנחס אורן (1991) בע"מ לבין עיריית הרצליה הניתן לצפייה בתיק תכנית זו שבאתר תכנון זמין.

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

הקמת בנין הכולל 30 דירות מגורים להשכרה לטווח ארוך במחירים מפוקחים ומוזלים, כפי שסוכמו עם עיריית הרצליה, ומיועדות להשכרה לבני המקום על פי מנגנון שייקבע מול עיריית הרצליה אלא אם נקבע אחרת במסמך.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- (א). הוספת 24 יח"ד וייעוד דירות אלה, וכן 6 דירות נוספות להשכרה ארוכת טווח בהתאם לתוספת השישית לחוק ובכפוף להוראות תכנית זו, בתמהיל דירות מגוון, להשכרה לבני המקום במחירים מוזלים ומפוקחים.
- (ב). הקמת בנין מגורים להשכרה ארוכת טווח לפי סעיף 62א(א)14 והחלת הוראות התוספת השישית לחוק בתחום התכנית.
- (ג). הגדלת שטחי בניה למגורים שנקבעו בתכנית בת תוקף לפי סעיף 62א(א)12(א)ס.ק(2).
- (ד) שינוי מספר הקומות שמוותר להקים בבניין לפי סעיף 62א(א)ס.ק(א)4.
- (ה) הוספת שטחי שירות לשטחים העיקריים לפי סעיף 62א(א)ס.ק(15).
- (ו) הוראות בדבר עיצוב ובינוי מחייבים, גודלו, צורתו ונפחו של הבניין המוצע, אפיון אדריכלי וגדלי השטחים הפתוחים.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	102	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	מגורים ג'	102

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	3,018	מגורים מיוחד
100	3,018	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	3,024.53	מגורים ג'
100	3,024.53	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים ושטחי שירות למגורים. בבניין 2 (כמסומן בתשריט) יותרו דירות המיועדות לדיור בהישג יד.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א</p> <p>בניין 1 (9 יח"ד): עפ"י היתר בניה מאושר. בניין 2 (30 יח"ד): (א) בבניין 2 יותרו עד 30 יח"ד. (ב) שטח הדירות יהיה עפ"י תמהיל הדירות הקבוע בטבלה 5. (ב) תותר הקמת מחסנים דירתיים בקומת המרתף בלבד בגודל של 6 מ"ר לכל יח"ד ובלבד שגובה התקרה שלהם יהיה 2.20 מ'. לא ניתן יהיה להצמיד יותר ממחסן אחד ליח"ד. (ג) שטחי שירות: בקומת הכניסה ובמרתף תותר בניית שטחי שרות. שטחים אלה יהיו מיועדים לקומת עמודים, ח. מדרגות, חדרי מכונות, מבואה לבניין, חניה וחדרים טכניים. (ד) כל דירה תכלול ממ"ד אשר יהווה חלק מהדירה. (ה) לכל דירה תוצמד מרפסת בשטח של 12 מ"ר בממוצע לדירה. שטח זה לא ייכלל במניין שטחי הדירה.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>(א) מעל החניון התת קרקעי תתוכנן שכבת אדמה בעובי מינימאלי של 60 ס"מ באזורי הגיכון. (ב) כל הגדרות בהיקף המגרש יתוכננו על פי פרט הבניינים הגובלים. (ג) לא תותר בניית גדרות רשת. (ד) כל שטח החניה ירוצף באבן משתלבת. (ה) תותר הקמת פרגולות בהתאם לנספח הבנוי. הפרגולות יבוצעו בהנחיית עורך הבקשה להיתר ויבנו ע"י היזם לאחר קבלת היתר הבניה ולפני קבלת טופס אכלוס. לא תותר כל הקמת פרגולות ו/או סוככים לאחר קבלת טופס אכלוס, (ו) מעל החניות התת קרקעי תתוכנן שכבת אדמה בעובי מינימאלי של 60 ס"מ למטרות גיכון. (ז) דודי שמש, מסתורי כביסה, יחידות מיזוג אויר, מתקני אשפה ישולבו ויסתרו, ככל הניתן, כחלק מהעיצוב הכולל של המבנה. (ח) חומרי גמר: הבנין יחופה בחומר קשיח לאישור מה"ע. (ט) לא תותר הקמת מבנה עזר במבנה נפרד מעבר לקו בנין.</p>
ג	<p>מרתפים</p> <p>(א) הועדה המקומית רשאית להתיר בניית מרתפים לצורכי חניה ושטחי שרות כמפורט להלן עד גבול המגרש ובכפוף לשטחים בטבלת זכויות הבניה, ובלבד שתכסית המרתף לא תגדל מ-90% משטח המגרש. (ב) גובה קומת המרתף לחניה יהיה עד 4.00 מ'. (ג) בקומת המרתף תשולב יציאת חירום ויקוימו בה כדין כל דרישות שרותי הכבאות, המשטרה</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מגורים ג'	4.1
<p>והבריאות.</p> <p>(ד) במרתף יותרו השימושים הרשומים להלן: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, מחסנים דירתיים לשירות ובלבד ובתנאי שירשמו כרכוש משותף. כל בניית קומת מרתף נוספת תשמש לחניה בלבד.</p> <p>(ה) מעל החניון התת קרקעי תושם שכבת אדמה למטרת גינון.</p>	
<p>תחזוקה</p> <p>תחזוקת הבניין תהיה באחריותו של היזם לטווח ארוך.</p>	ד



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
				(1)	(1)	(1)		(1)					1 (קיים)		מגורים ג'	
				28	30 (3)	16.35				1030 (2)	2185		2 (מבוקש)		מגורים ג'	
5	5	5	1 (7)		39	27.7 (6)	256.4	7739	2800 (5)	90	1397	2996	3018		סך הכל	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד
		קדמי			
(1)			1 (קיים)		מגורים ג'
348			2 (מבוקש)		מגורים ג'
456	2 (8)	5		<סך הכל>	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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:

קווי הבניין למרתף יהיו 0.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י היתר בניה מאושר כחוק (היתר מס' 8181 מיום 12/2/14).

(2) מתוכם לפחות 666 מ"ר ללובי כניסה וקומתי ו-12 מ"ר ליח"ד עבור ממ"ד. מותר יהיה להגדיל את שטח הממ"ד מעבר לשטחים אלה עפ"י הוראות המיגון התקפות בעת מתן היתר הבניה.
(3) מתוכן:

12 יח"ד של 3 חדרים בנות 77 מ"ר כולל ממ"ד;

14 יח"ד של 4 חדרים בנות 97 מ"ר כולל ממ"ד;

2 דירות של 5 חדרים בנות 117 מ"ר כולל ממ"ד;

2 דירות גג של 3 חדרים בנות 75 מ"ר כולל ממ"ד.

(4) מעל קומת קרקע.

(5) לחניה תת קרקעית, מחסנים דירתיים וחדרי מערכות טכניות.

(6) תכסית המרתף לא תגדל מ-90% משטח המגרש.

(7) תותר בניית קומת מרתף נוספת שתשמש לחניה בלבד.

(8) ובלבד שהמרחק בין המבנים לא יפחת מ-12.5 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הנחיות מיוחדות</p> <p>התוספת השישית לחוק התכנון והבניה : (א) כל הדירות בבניין מס' 2 (B), לרבות המחסנים והחניות ככל שייבנו, יושכרו לטווח ארוך של 15 שנים לפחות במחירים מוזלים ומפוקחים לבני המקום בלבד, בכפוף להוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה למנגנון המפורט אשר נחתם ואושר ע"י עיריית הרצליה. (ב) לעניין זה בני המקום הם כהגדרת "בן המקום" בסעיף 1.9 לעיל. (ג) מחיר מוזל הוא מחיר הנמוך ב-22% לפחות ממחירי השוק, כפי שייקבע ע"י שמאי הוועדה המקומית.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאים לפתיחת בקשה להיתר : (א) הצגת מנגנון של השכרת דירות בפרויקט במחירים מפוקחים ומוזלים לאישור עיריית הרצליה ובהתאם למנגנון העקרוני שנחתם בין העירייה לזים (להלן: "המנגנון"). (ב) הצגת חברה מנהלת ומנגנון הגרלה האישור עיריית הרצליה ובהתאם למנגנון. (ג) הצגת מפרט לדירות אשר לא יפחת בטיבו מהמפרט המוצע ע"י משרד הבינוי והשיכון "מחיר למשתכן" מאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו. (ד) אישור מהנדס העיר לתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי של החלקה. (ה) בגוף התכנית תינתן הצהרת עורך הבקשה על עמידה בכל תנאי הסידורים לאנשים עם מוגבלויות כאמור בסעיף 6.3 להלן. (ו) הגשת נספח אקוסטי לאישור היח' הסביבתית של עיריית הרצליה. (ז) הגשת כתב התחייבות מטעם הזים למינוי חברה מנהלת ומפקחת על הדירות שיבטיח את ניהול ואחזקת המבנה למשך 15 שנים לפחות, בהתאם להוראותיה של התוספת השישית לחוק ו/או על פי הוראות החברה המנהלת, ואת ניהול מנגנון ההגרלה שיאושר ע"י העירייה. (ח) התחייבות הזים לפינוי פסולת בהתאם לחוק.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 תנאים למתן תעודת גמר</p> <p>א. הצגת רשימת שוכרי הדירות שנבחרו בהגרלה ואישורים על כך שהם עומדים בהגדרת "בני המקום" כפי שהגדירה התכנית. הגורם המספק את האישורים יהיה מטעם העירייה או גורם שיאושר על ידה. ב. הצגת חוזה עם חברה מתחזקת לניהול ואחזקת הבניין ל-15 שנה. ג. תצהיר חתום על ידי הזים, החברה המנהלת ועורך דין בדבר הקמת הדירות על פי המפרט שאושר על ידי מהנדס העיר ומופיע בהיתר הבנייה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>יוקצו 5% ממקומות החניה למגרש לנכים, שתהיה קרובה ככל האפשר למעלית ותעמוד בתקן ישראל לנגישות הסביבה הבנויה התקף בעת הוצאת ההיתר. בכל מקרה לא יפחת מספר מקומות החניה לנכים מאחד.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. שטח המרחב המוגן הדירתי לא יפחת מ- 9 מ"ר (נטו, לא כולל קירות).</p>	<p>6.5</p>

6.6	מגבלות בניה לגובה
	הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה : א. הגובה המרבי המותר לבניה בתחום התכנית לרבות תרנים, דודי שמש, מעקות, חדרי שירות וכן עגורנים/מנופים הינו +82 מטר מעל פני הים. ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.
6.7	עיצוב אדריכלי
	הוועדה המקומית רשאית להכתיב תנאים בדבר תיאום תכנית של בנין לרבות הנספחים, הקירות, הגדרות, והחומרים בהם ישתמשו, וכן בדבר גידול גדרות חיות, עצים ושיחים בין קו הבניין לקו הדרך לתכנית עיצוב אדריכלי שנקבעה.
6.8	חניה
	א. החניות ליח"ד עבור בניין 2 תהיינה תת קרקעיות ותקן החניה עבורן לא יפחת מ : 1:1 ליח"ד הקטנות או שוות ל- 85 מ"ר עיקרי. 1:1.5 ליח"ד בשטח שבין 85-110 מ"ר עיקרי. 1:2 ליח"ד בשטח שיעלה על 110 מ"ר עיקרי. ב. הנחיות ליח"ד עבור בניין 1 תהיינה עפ"י היתר קיים.
6.9	ניהול מי נגר
	הטיפול בנגר עילי יהיה בהתאם להוראות תוכנית המתאר הארצית: תמ"א/34/ב/4 לאזור רגישות א'
6.10	בניה ירוקה
	א. הבניה במתחם תעשה בהתאם לתקן ישראלי 5281 או תקן אחר שיהיה תקף בעת הוצאת היתרי בניה לבניה ירוקה. ב. היתרי הבניה ילוו בנספח בניה ירוקה שיעשה על ידי יועץ בניה ירוקה.
6.11	תשתיות
	עפ"י הוראות תכנית הר/1960.
6.12	חשמל
	עפ"י הוראות תכנית הר/1960.
6.13	סטיה ניכרת
	הוספת קומות ויחידות דיוור מעבר לאמור בתכנית זו תהווה סטיה ניכרת מהתכנית.
6.14	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית



ככל שיזם התכנית לא יגיש דו"ח לועדה המקומית לגבי התקדמות מצב מימוש התכנית בתוך שנה ממועד מתן התוקף לתכנית ו/או בתוך שנתיים ממועד כניסתה לתוקף של תכנית זו לא יוצא היתר בניה לבניין מס' 2 (B) מתוקף התכנית, תתכלה התכנית וישוּבו לתקן זכויות הבניה שאושרו בתכניות התקפות ערב אישורה של תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22