

הוראות התכנית

תכנית מס' 504-0640979

הר/מק/2248 - שינוי קווי בניין חלקה 107 בגוש 6541.

תל-אביב

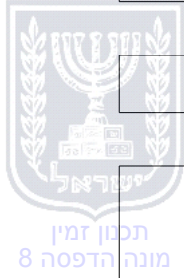
מחוז

מרחב תכנון מקומי הרצליה

תכנית מפורטת

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

חברת הימנותא הינה הבעלים בשלמות של חלקה 107 בגוש 6541 נשוא תכנית זו.
חלקה 107 הנה חלקה בייעוד מגורים א' בהתאם לתכנית הר/253א' וצורתה האי רגולרית נקבעה מתכנית הר/
1674 (בתוקף מיום 1/11/90, י.פ. 3810) אשר הפקיעה שטחים לדרכים.
חברת הימנותא הגישה תביעה כנגד העירייה בגין תכנון לקוי של החלקה וכי במסגרת התכנית לא ניתן למצות
את מלא הזכויות באופן מיטבי.
בהמלצת בית המשפט ניהלו הצדדים מו"מ במטרה להגיע למתווה תכנוני מוסכם.

התכנית מציעה שינוי קווי בניין ללא שינוי בזכויות המאושרות.
בהתאם להנחיות מנהל התכנון התכנית מחליפה את ההוראות החלות עליה מתכניות נושאיות, לכדי תקנון
מאוחד אחד למגרש.

תכנית זו מטרתה ליצור מסגרת בניה שתאפשר מימוש מיטבי של זכויות הבנייה ע"י:
- שינוי קו בניין קדמי בחלקו ל-0.00 מ', לפי תשריט מוצע.
- הקטנה של קו בניין צידי מ-4.00 מ' ל-3.60 מ'.
- הקטנה של קו בניין אחורי מ-8.00 מ' ל-5.00 מ'.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הר/מק/2248 - שינוי קווי בניין חלקה 107 בגוש 6541.



שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 504-0640979

0.514 דונם

שטח התכנית 1.2

סיווג התכנית 1.4

סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4

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

185907 קואורדינאטה X

673966 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרש ריק ברחוב אז"ר הרצליה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הרצליה - חלק מתחום הרשות: הרצליה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|--------|------|----------|-------|
| הרצליה | אז"ר | | |

גורדון

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6541 | מוסדר | חלק | 107 | |

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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 27/12/2005 | 1030 | 5474 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 35 |
| 30/05/2002 | 5076 | 5076 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 36/ א. הוראות תכנית תמא/ 36/ א תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 36/ א |
| 18/05/2005 | 2640 | 5397 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 38 |
| 11/06/2012 | 4650 | 6430 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38/ 3. הוראות תכנית תמא/ 38/ 3 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 38 / 3 |
| 15/04/2010 | 2592 | 6077 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תממ/ 5 |
| 03/02/2016 | 3162 | 7198 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 504-0273037. הוראות תכנית 504-0273037 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 504-0273037 |
| 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 |

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| הר/1635 א | החלפה | תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית וכל יתר הוראות הר/1635 א ממשיכות לחול על כל מקום שאינו כלול בתכנית. | 5276 | 2050 | 29/02/2004 |
| הר/1635 ד | החלפה | תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית וכל יתר הוראות הר/1635 ד ממשיכות לחול על כל מקום שאינו כלול בתכנית. | 6533 | 2286 | 17/01/2013 |
| הר/1635 ה | החלפה | תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית וכל יתר הוראות הר/1635 ה ממשיכות לחול על כל מקום שאינו כלול בתכנית. | 6748 | 3504 | 02/02/2014 |
| הר/1674 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/1674 ממשיכות לחול. | 3810 | 314 | 01/11/1990 |
| הר/2000 א | החלפה | תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית וכל יתר הוראות הר/2000 א ממשיכות לחול על כל מקום שאינו כלול בתכנית. | 5065 | 1978 | 09/04/2002 |
| 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 |



| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| הר/ 2213 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 2213. הוראות תכנית הר/ 2213 תחולנה על תכנית זו. | 6729 | 2792 | 07/01/2014 |
| הר/ 253 / א | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 253 / א ממשיכות לחול. | 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/ מק/ 2000 / מע | החלפה | תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית וכל יתר הוראות הר/מק/2000/מע ממשיכות לחול על כל מקום שאינו כלול בתכנית. | 5037 | | 04/12/2001 |
| הר/ מק/ 2000 / נכ | החלפה | תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית וכל יתר הוראות הר/מק/2000/נכ ממשיכות לחול על כל מקום שאינו כלול בתכנית. | 5093 | | 09/07/2002 |

הערה לטבלה:

בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לכל תכנית אחרת, לעניין קווי בניין תגברנה הוראות תכנית זו.



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: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 29/04/2018 | מאיר גיא | 29/04/2018 | 1 | 1: 250 | רקע | מצב מאושר |



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 8

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 | | | הימנותא בע"מ | ירושלים | כנפי נשרים | 62 | 02-6583486 | 02-6583595 | avinoamt@ kkl.org.il |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|----|---------------|--------------|---------|------------|-----|------------|------------|---------------------|
| פרטי | | | הימנותא בע"מ | ירושלים | כנפי נשרים | 62 | 02-6583486 | 02-6583595 | avinoamt@kkl.org.il |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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 | מאיר גיא | | מ. גיא אדריכלים בע"מ | הרצליה | בן גוריון | 22 | 09-9575178 | | info@m- guy.com |
| מודד מוסמך | מודד | עמאד אבו חבלה | 805 | | זמר | מרגיה | | 09-8743986 | | |

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/עליות 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, ללא שינוי לזכויות הבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בניין ללא שינוי בזכויות בנייה:

- קו בניין קדמי חלקי לרחוב אז"ר 5.0 מ' לפי תשריט מוצע.
- קו בניין קדמי חלקי לרחוב אז"ר 0.0 מ' לפי תשריט מוצע.
- קווי בניין צידיים 3.6 מ'.
- קו בניין אחורי 5.0 מ'.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|------------|---------|
| דרך מאושרת | 2 |
| מגורים א' | 1 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| אחוזים | מ"ר | יעוד |
|------------|------------|-------------|
| 11.67 | 60 | דרך מוצעת |
| 88.33 | 454 | מגורים א' |
| 100 | 514 | סה"כ |

מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
|--------------|---------------|-------------|
| 11.93 | 61.23 | דרך מאושרת |
| 88.07 | 451.99 | מגורים א' |
| 100 | 513.22 | סה"כ |



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים א' |
|-------|--|
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <p>מגורים א', לפי תכנית הר/1674. תכליות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בתים חד משפחתיים. 2. בתי קוטגי למשפחה אחת. 3. בתי דירות. 4. בתים טוריים. 5. באישור מיוחד בית דו-משפחתי. 6. משרד, סטודיו, או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשיים 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'.</p> <p>ב. חדרי יציאה לגג בבנייה רוויה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. היתרי בנייה לחדרי יציאה לגג בבתי מגורים בעלי גג שטוח יוצאו בהתאם לתנאים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> 1.1. שטח חדר יציאה על הגג כולל המדרגות הפנימיות, לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו לכל דירה עליונה של הבניין. 1.2. הכניסה לכל אחד מחדרי היציאות לגג תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירות אליהן מוצמד שטח הגג ולא מחדר המדרגות המשותף של הבניין. 1.3. גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'. 1.4. חדרי יציאה לגג יבנו צמוד לחדר המדרגות המשותף ואם לא קיים חדר מדרגות כזה, יבנו חדרי יציאה לגג מסביב לשטח הגג המהווה המשך טבעי של חדר המדרגות המשותף, ובלבד שתותר גישה לשטח הגג המשותף ובכל מקרה הנסיגה של כל חלק מחדרי היציאה ממעקה הגג לחזית לפחות 2 מ' ולצדדים לפחות 1.5 מ'. 1.5. חדר יציאה לגג ישמש חלק אינטגרלי של כל הדירה איתה הוא קשור ולא יותר השימוש בו כיחידת מגורים נפרדת. 1.6. לא יוצא היתר להקמת חדר יציאה לגג, אלא אם הוגשה לוועדה המקומית תכנית מוסכמת על בעלי כל הדירות לפיתוח הגג הכוללת: שטח לאנטנה מרכזית, שטח למכלי מים בבתי גבוהים, שטח לדודי שמש או לחימום מים סולרי ובכל מקרה, 25% מסה"כ שטח הגג יהיה לצורכי בעלי הדירות בבית המשותף. 1.7. סה"כ שטח חדרי היציאה לגג לא יעלה על 40% משטח הגג. 2. הגדלת זכויות לחדרי יציאה לגג בבניין שנבנה ע"פ היתר בנייה שהוצא לאחר 1.1.1980 ושאינו זכאי לזכויות בנייה מכוח תמ"א 38: 2.1. תותר תוספת של עד 17 מ"ר לשטח המותר לבניה על הגג של 23 מ"ר, כך ששטחו המקסימלי |



| 4.1 | מגורים א' |
|-----|--|
| | <p>יהיה 40 מ"ר. בבניין שאושר בו קומות בהקלה ניתן יהיה לבנות חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר.</p> <p>2.2. לא תותר בניית גגות רעפים, גגות משופעים או מעוגלים.</p> <p>2.3. שטחו המקסימלי של חדר יציאה לגג יהיה 40 מ"ר עיקרי לכל דירה עליונה, בכפוף למגבלות קווי הבניין והשטחים המשותפים.</p> <p>2.4. לא יותר איחוד של חדרי היציאה לגג וכל חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>2.5. לא יוצא היתר בנייה לחדר יציאה לגג, אלא אם הוצג פתרון לכל המתקנים הטכניים והובטחה גישה מלאה אליהם דרך השטחים המשותפים והכל באישור מהנדס העיר; המתקנים הטכניים ימוקמו בסמוך למגדל המדרגות ובמרחק של לפחות 1.2 מ' ממעקה הגג, כך שיוסותרו מהמדרכה לנגדית לבניין ולא יהוו הפרעה בלתי סבירה לבניינים הסמוכים; גובה המתקנים לא יעלה על 5 מ' מרצפת הגג הקיים ועד הנקודה הגבוה ביותר של המתקן/המבנה; גובה קולטי השמש לא יעלה על 2 מ' מפני רצפת הגג עליו מוצבים.</p> <p>3. לא תותר הקמת חדר יציאה לגג על קומת גג חלקית וכן על בניינים בני קומת אחת או שתי קומות (קוטג').</p> <p>4. אושרה, כהקלה, קומה נוספת מעל מספר הקומות המפורט בתכנית בני עיר, החלה על האזור, לא תותר הקמת חדרי יציאה על גג הבניין.</p> <p>ג. הוראות בינוי לבנייה צמודת קרקע:</p> <p>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> <ol style="list-style-type: none"> א. קו בניין קדמי חלקי לרחוב אז"ר 5.0 מ' לפי תשריט מוצע. ב. קו בניין קדמי חלקי לרחוב אז"ר 0.0 מ' לפי תשריט מוצע. ג. קווי בניין צידיים 3.6 מ'. ד. קו בניין אחורי 5.0 מ'. |
| 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: 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. ג. רום גג הרעפים לא יעלה על 9 מ' מעל מפלס +0.00. ד. הכניסה לחלל גג הרעפים תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירה שמתחתיו. ה. מבנה גג הרעפים מותר שיהיה מעץ, בטון וכל חומר אחר אשר יאושר ע"י מהנדס הרשות |



4.1

מגורים א'

המקומית הרלוונטית ובהתאם לתקנים שאושרו על ידי משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה.

2. בבתי דירות עם גג רעפים או בניין טורי שעל הגג השטוח או חלקו נבנה גג רעפים בהיתר:

א. חלל גג הרעפים יהווה חלק אינטגרלי של דירת המגורים אליה הוא קשור ולא יהווה יחידת דיור נוספת.

ב. שטח חלל עליות הגג ו/או שטח לחדרים טכניים בחלל הגג יהיה בנוסף לשטח המותר בתכנית הראשית, אך לא יקנה אישור לתוספת יחידות.

ג. לא תותר העברת שטחים לא מנוצלים בין מפלס הגג לבין מפלסי הקומות, זכויות שלא ניתן לנצל בטלות.

ד. על כל קומה נוספת חדשה אשר תיוסף לבניין דירות קיים מכוח זכויות עודפות, ו/או מכוח תכניות מקומיות, תכניות מחוזיות ו/או תכניות ארציות, לא ניתן יהיה ליישם גג רעפים.

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.

ו. יותרו גריעות במישור הגג המשופע להסדרת מרפסות גג ובתנאי שבכל היקף המגרעת יישאר רוחב רעפים של 1 מ' לפחות.

3. בית מגורים אחר:

א. בכל בית מגורים שבו ניתן על פי התכניות התקפות לבנות גג רעפים ניתן לנצל את חלל גג הרעפים בתנאים המפורטים בסעיף 1. לעיל.

ב. הגובה המירבי של חלל גג הרעפים לא יעלה על 3 מ' מעל רצפת חלל גג הרעפים.

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.

ד. תנאי להיתר בנייה יהיה הסכמת כל בעלי הקרקע.

ד

בינוי ו/או פיתוח

בריכות שחיה

תותר בניית בריכות שחייה פרטיות לפי אזור מגורים א' שלא לשימוש מסחרי או ציבורי, בתנאים הבאים:

א. קו בניין קדמי - 4.0 מ'; קו בניין צידי - 4.0 מ'; קו בניין אחורי - 4.0 מ'.

ב. הבריכה תבנה במפלס חצר הבית או במרתף.

ג. שולי הבריכה ירוצפו ברוחב 1 מ' לפחות בחומר מונע החלקה.

ד. בכל בריכה תבנה תעלת גלישה שתהיה מפולסת ותתאים למאחז יד.

ה. בכל בריכה שעומקה גדול מ-60 ס"מ יותקנו סולם או מדרגות.

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.

ז. תנאי להוצאת היתר הוא קבלת אישור משרד הבריאות.

ח. יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לקבוע תנאים נוספים למניעת מטרד או רעש וכן לצורך הספקה והוצאת מים, ניקוז וביוב.

ט. לא ניתן לקרות בריכת שחיה הנמצאת במפלס חצר הבית.

| מגורים א' | 4.1 |
|--|--------|
| <p>י. קרקעית הבריכה ודפנותיה ירוצפו בחומר מונע החלקה שצבעו בגוון בהיר. 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/253 א'.</p> <p>כל השימושים המותרים בדרך ע"פ חוק לרבות חנייה ונטיעות.</p> | |
| | 4.2.2 |
| | הוראות |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| 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) | תאי שטח | יעוד |
|---------------|------------|------------------------------------|-------------|-------------------|-----------------------|--------------------|-------|-------------------|-------|-----------------|---------|-----------|
| | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | |
| | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | |
| קדמי | אחורי | צידי- ימני | צידי- שמאלי | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | גודל מגרש כללי | 1 | מגורים א' |
| (6) | 5 | 3.6 | 3.6 | 2 (5) | (3) | | | (2) | (1) | 452 | | |

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- 1.1 (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.
- (2) 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.
- (3) 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.
- (4) 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.
- (5) 2 קומות מעל קומת עמודים או קוטג'.
 - (6) לפי המסומן בתשריט מוצע.

6. הוראות נוספות

| | |
|--|-------------------|
| <p>6.1 היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> | <p>6.1</p> |
| <p>6.2 הנחיות מיוחדות</p> <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> | <p>6.2</p> |
| <p>6.3 מרתפים</p> <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 תשתמש 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. תכסית המרתף וקווי הבניין יהיו בהתאם להיטל הבניין.</p> <p>ז. אם אישרה הוועדה 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 יחוייב למילוי כל דרישות הבטיחות בקומות המרתף.</p> <p>ט. גובה קומת מרתף הוא 2.20 מ' נטו בין פני הרצפה ותחתית התקרה. במקרה של קומת מרתף תחתונה נוספת המשמשת לחניה יהיה גובהה 2.40 מ' נטו.</p> | <p>6.3</p> |
| <p>6.4 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש, עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בנייה.</p> | <p>6.4</p> |
| <p>6.5 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות יהיו בהתאם לחוק התכנון והבנייה, לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות ובהתאם לתקנות ולתקנים.</p> | <p>6.5</p> |
| <p>6.6 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> | <p>6.6</p> |
| <p>6.7 סטיה ניכרת</p> <p>כל שינוי בקווי הבניין, תוספת קומות ו/או תוספת גובה, בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת</p> | <p>6.7</p> |

| | |
|------------|--|
| 6.7 | סטיה ניכרת |
| | בהתאם לתקנה 19)2 לתקנון התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכניות), התשס"ב - 2002. |



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

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

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

| | |
|---------------|--|
| מיידי. | |
|---------------|--|



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8