

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 504-0147967

הר/2154 ויתקין 10, הרצליה

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי הרצליה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז תל-אביב  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
01/07/2019

לאשר את התוכנית  
08/03/2020

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

**דברי הסבר לתכנית**

רקע היסטורי של הקרקע: מבנה המגורים הקיים, בגוש 6536 חלקה 376, שטח שביעוד שפ"פ, נבנה בשנות החמישים. במקום פעלה צרכניה שנסגרה עוד בסוף שנות החמישים. החוכר הרשום של החלקה הוא: אגודה צרכנית שתופית בע"מ (ק-אופ הריבוע הכחול). המבנה הקיים נרכש על ידי ה"ה מרים וצבי קסירר על פי חוזה מיום 3.11.1961. הנ"ל מתגוררים בו עד היום.

הליכים משפטיים:

במהלך שנות השבעים היו הליכים משפטיים מטעם עיריית הרצליה בגין חריגות בניה. מאז ועד היום התיק נסגר ובשלב זה אין כל הליכים משפטיים נגד החוכרים.

בשנת 2003 קבע בית המשפט המחוזי בתל אביב כי ה"ה מרים וצבי קסירר זכאים להירשם כחוכרים של החלקה.

עתה מבוקש שינוי ייעוד החלקה למגורים א'. שינוי יעוד הקרקע הנ"ל המבוקש הינו יוזמה פרטית של החוכרים הנוכחיים - ה"ה קסירר מבקשים לקבוע את יעוד הקרקע בצורה מסודרת כחלק ממרקם המגורים הקיים בשכונה לאותו יעוד קרקע ולאותן זכויות.

בהתאם להנחיות מנהל התכנון התכנית מחליפה את ההוראות החלות עליה מתכניות נושאות, לכדי תקנון מאוחד אחד למגרש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית הר/2154 ויתקין 10, הרצליה

ומספר התכנית

מספר התכנית 504-0147967

2.607 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי הרצליה

185825 קואורדינאטה X

675415 קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

רחוב ויתקין 10, שיכון נוה עובד, הרצליה

### 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
	10	ויתקין	הרצליה

שכונה נוה עובד

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6536	מוסדר	חלק	350, 376-377	

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 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
הר/1635 א	החלפה	הוראות בדבר בניה בחלל גג הרעפים. תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית וכל יתר הוראות הר/1635 ממשיכות לחול על כל מקום שאינו כלול בתכנית.	5276	2050	29/02/2004
הר/2000 א	החלפה	אזורי מגורים בתחום הרצליה. תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית וכל יתר הוראות הר/2000 ממשיכות לחול על כל מקום שאינו כלול בתכנית.	5065	1978	09/04/2002
הר/2000 ב	החלפה	בריכות שחיה פרטיות. תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית וכל יתר הוראות הר/2000 ממשיכות לחול על כל מקום שאינו כלול בתכנית.	4587	622	16/11/1997
הר/2000 מ	החלפה	הוראות ותנאים לבנית מרתפים. תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית וכל יתר הוראות הר/2000 ממשיכות לחול על כל מקום שאינו כלול בתכנית.	3807	168	25/10/1990
הר/253 א	שינוי	תכנית מתאר למרחב תכנון הרצליה. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית וכל יתר הוראות תכנית הר/253 א ממשיכות לחול	852	1451	08/06/1961

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
הר/ 121	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית וכל יתר הוראות הר/121 ממשיכות לחול על כל מקום שאינו כלול בתכנית.	1596		17/07/1947
הר/ מק/ 1635 / ב	החלפה	עיצוב אדריכלי של גגות רעפים. תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית וכל יתר הוראות הר/1635 ממשיכות לחול על כל מקום שאינו כלול בתכנית.	5022	88	14/10/2001
הר/ מק/ 2000 / מב	החלפה	מבואות כניסה בבניה צמודת קרקע. תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית וכל יתר הוראות הר/2000 ממשיכות לחול על כל מקום שאינו כלול בתכנית.	5837	4253	05/08/2008
הר/ מק/ 2000 / מע	החלפה	התרת הקמת מעליות בבניינים קיימים. תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית וכל יתר הוראות הר/2000 ממשיכות לחול על כל מקום שאינו כלול בתכנית.	5037	664	04/12/2001



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיורא דותן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיורא דותן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		00: 48 19/11/2018	גיורא דותן	03/02/2015	1		מנחה	טבלאות הקצאה
לא		20: 36 05/05/2018	צביקה שמשוביץ	19/02/2018	5		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח בינוי	21: 57 10/11/2019	גיורא דותן	27/07/2019	1	1: 400	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	תשריט מצב מאושר	02: 03 20/11/2018	גיורא דותן	17/11/2018	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

**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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה מרחב הרצליה	הרצליה	סוקולוב	22	09-9591644	09-9529845	

תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יהודה קסירר			קדמה	(1)		09-9554646		yehuda.kasirer@gm ail.com

(1) כתובת: ת"ד 1820 קדימה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**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	גיורא דותן	18995		כפר מל"ל	עין חי	15	09-7604617	09-7423618	giorado@gm ail.com
מהנדס	מודד	דן שלסינגר	644	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332	03-9522628	office@dnts. co.il

תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מומחה לתכנון ושימור עצים	סוקר עצים	צביקה שמשוביץ			פתח תקוה	ויזנטל שמעון		03-9316250		zvish212@g mail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

**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**

הסדרת המצב הסטטוטורי בהתאם לבנייה ולשימוש הקיימים בפועל והתווית שטח ליעודים ציבוריים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד הקרקע משפ"פ לאזור מגורים א'.
2. קביעת זכויות בנייה.
3. קביעת קווי בניין.
4. שינוי יעוד הקרקע משפ"פ ובנייני ציבור ליעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
5. איחוד חלקות 350 ו-377 בהסכמת בעלים.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	10
מבנה להריסה 2	מגורים א'	1
מבנה להריסה 2	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	10
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	10

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
בינייני ציבור	604.77	23.20
שטח פרטי פתוח	2,002.33	76.80
סה"כ	2,607.1	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	511.04	19.60
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2,096.06	80.40
סה"כ	2,607.1	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א.בתי קוטג'. ב.משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו הבית.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>ניתן לבנות עד 2 קוטג'ים, בני 2 קומות ומעליהן קומת גג.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>תותר הקמת גגון מעל שער הכולל כניסת הולכי רגל הממוקם בחזית המגרש בכפוף לתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. השימוש בשטח המקורה יהיה למבואות כניסה בלבד.</li> <li>2. השטח המקורה לא יעלה על 6 מ"ר ליחיד.</li> <li>3. גובה מבנה המבואה לא יעלה על 2.60 מ'.</li> <li>4. המבואה תמוקם במרווח ותוצמד לגבול שבין מגרש המגורים לבין השטח הציבורי ממנו מתבצעת גישת הולכי רגל.</li> <li>5. המבואה תוקף בשלוש קירות לכל היותר ובכל מקרה תהיה פתוחה לכיוון השטח הציבורי ממנו מתבצעת גישת הולכי רגל.</li> </ol>
ג	<p><b>מרתפים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר הקמת קומת מרתף אחת בלבד.</li> <li>2. השימושים המותרים במרתף: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, מחסן וכן אולם התעמלות ספורט, חוגים, משחקים, לשרות הדיירים בלבד.</li> <li>3. קווי בנין של קומת מרתף יהיו בהתאם להיטל הבנין.</li> <li>4. הכניסה למרתף מתוך יחידת המגורים. לא תותר כניסה חיצונית נפרדת.</li> <li>5. לא תותר בניית והתקנת מטבח במרתף.</li> <li>6. בקומת מרתף יש לשלב יציאת חירום, בנוסף ליציאת החירום שחייבים להתקין במקלט, כן יש לחייב מילוי כל דרישות כדין של שרותי הכבאות והמשטרה בעניין מניעת בניה מחומרים דליקים, גנרטורים זרביים, שילוט, תאורה מלאכותית וכיוצא באלה.</li> <li>7. גובה קומת המרתף הנמדד בין הרצפה ותחתית התקרה הוא 2.20 מ'.</li> </ol>
ד	<p><b>גגות</b></p> <p>גג רעפים</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. גג רעפים יהיה בעל שני שיפועים לפחות.</li> <li>2. גובה בסיס משטחי הרעפים לא יעלה על 50 ס"מ מעל רצפת חלל גג הרעפים.</li> <li>3. רום גג הרעפים לא יעלה על 9 מ' מעל מפלס +0.00.</li> <li>4. הכניסה לחלל גג הרעפים תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירה שמתחתיו.</li> <li>5. חלל גג הרעפים יהווה חלק אינטגרלי של בית המגורים אליו הוא קשור.</li> <li>6. חלל גג הרעפים לא יהווה יחידת דיור נוספת.</li> <li>7. הגובה המירבי של חלל גג הרעפים לא יעלה על 3.0 מטר מעל רצפת חלל גג הרעפים.</li> <li>8. השטח המירבי המותר לשימוש בחלל גג הרעפים לא יעלה על 60% משטח קומת המגורים העליונה בשטחים עיקריים.</li> </ol>

4.1	מגורים א'
	<p>9. שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 45 בכל חתך.</p> <p>10. מבנה גג הרעפים מותר שיהיה מעץ, בטון או כל חומר אחר אשר יאושר ע"י מהנדס העיר, ובהתאם לתקנים שאושרו על ידי משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה. הגג יבנה מחומר המאושר בתקנים של משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, ככל שקיימים.</p>
ה	<p><b>מעליות</b></p> <p>1. מוסד התכנון יהיה רשאי להתיר הקמת מבנה מעלית.</p> <p>2. גובה מבנה מגדל המעלית לא יעלה על גובה הבנין אליו הוא מוצמד, אלה בגובה החלק הנחוץ למיקום מתקן ההפעלה למעלית. בכל מקרה לא יבלוט מבנה מגדל המעלית ביותר מ- 3.50 מ' מעל המבנה אליו הוא מוצמד.</p> <p>3. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר חריגה מקו בנין לצורך הקמת מעלית ע"פ ההנחיות הבאות: בקו בנין צדדי ואחורי תותר הקמת מבנה המעלית מחוץ לקווי הבניין המותרים עד גבול המגרש. תותר חריגה בקו בנין הקדמי אם הוכח שלא ניתן למקם את המעלית אחרת ובאישור הועדה המקומית.</p>
ו	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b> בריכות שחיה</p> <p>תותר בניית בריכות שחייה פרטיות לפי אזור מגורים א' שלא לשימוש מסחרי או ציבורי, בתנאים הבאים:</p> <p>1. קו בניין קדמי - 4.0 מ'; קו בניין צידי - 4.0 מ'; קו בניין אחורי - 4.0 מ'.</p> <p>2. הבריכה תבנה במפלס חצר הבית או במרתף.</p> <p>3. שולי הבריכה ירוצפו ברוחב 1 מ' לפחות בחומר מונע החלקה.</p> <p>4. בכל בריכה תבנה תעלת גלישה שתהיה מפולסת ותתאים למאחז יד.</p> <p>5. בכל בריכה שעומקה גדול מ-60 ס"מ יותקנו סולם או מדרגות.</p> <p>6. 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'.</p> <p>7. תנאי להוצאת היתר הוא קבלת אישור משרד הבריאות.</p> <p>8. יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לקבוע תנאים נוספים למניעת מטרד או רעש וכן לצורך הספקה והוצאת מים, ניקוז וביוב.</p> <p>9. לא ניתן לקרות בריכת שחיה הנמצאת במפלס חצר הבית.</p> <p>10. קרקעית הבריכה ודפנותיה ירוצפו בחומר מונע החלקה שצבעו בגוון בהיר.</p> <p>11. שיפוע קרקעית הבריכה לא יעלה על 5%.</p> <p>12. במקום שעומק הבריכה עולה על 1.2 מ' משפת תעלת הגלישה יבנה מדרג רגל שרוחבו מדופן הבריכה 12-15 ס"מ, צבעו כהה ופינתו מעוגלת.</p> <p>13. מילוי וריקון הבריכה אסור שיעברו אל רשת המים העירונית ומהביבים לבריכה ומתקניה.</p> <p>14. בבריכה תותקן מערכת סינון וחיטוי של המים.</p>
4.2	<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p> <p>א. חינוך</p> <p>ב. בריאות</p> <p>ג. תרבות וקהילה</p>

4.2	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>השימושים המוצעים יהיו בעלי אופי קהילתי שכונתי לרווחת תושבי השכונה שטחים פתוחים</p> <p>א מתקני השהייה וניהול נגר.</p> <p>ב. ככרות, גנים, נטיעות, מזרקות</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. 40% מתא השטח 10 יהיה לטובת מבנים ומוסדות ציבור, מתוכם ישמרו 20% פנויים מעל ומתחת לפני הקרקע לטובת חלחול וניהול נגר עילי</p> <p>2. 60% מתא השטח 10 יהיו לטובת שטחים ציבוריים פתוחים</p> <p>3. שטח המגרש יכלול מעבר רגלי בכיוון מזרח- מערב ברוחב שלא יפחת מ- 5 מ' לצורך חיבור בין מערכת השבילים הקיימת בכיוון מזרח מערב. מיקומו הסופי ייקבע בעת הגשת בקשה להיתר למבנה הציבורי.</p>
ב	<p><b>תשתיות</b></p> <p>מבנים טכניים יותרו בתחום קווי הבנייה המרביים, ובכפוף לסעיף 6.4 - תשתיות וסעיף 6.3 - ניהול מי נגר</p>
ג	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>בשטחים המבונים יישמר עומק אדמה גנני רציף של 1.5 מ' לצורך נטיעות.</p>
ד	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. גובה קומת מרתף וקמת מרתף תחתונה בבנין שאינו משמש למגורים לא יעלה על 4.00 מ' הנמדד בין הרצפה ותחתית התקרה.</p> <p>2. בקומת מרתף יש לשלב יציאת חירום בנוסף ליציאת החירום במקלט, כדין כל הדרישות של שרותי הכבאות, משטרה והבריאות</p> <p>3. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בקומת מרתף ובקומת מרתף תחתונה חריגה מקווי היטל הבניין ובלבד שקומת המרתף בחלקים החורגים לא תבלוט מעל פני הקרקע בכל נקודה שהיא, ובהתאם להגבלת תכסית בסעיף 6.3 ניהול מי נגר.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מזערי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
4 (4)	4 (4)	1	2 (3)	9 (2)	2					(1)	383	511	1	מגורים א'	מגורים א'		
												1258	10	שטח ציבורי פתוח	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		
5	5	2	3	10.5		60			1006 (7)	375	(6) 1125	838	10	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		



צידדי-תכנון זמין  
שמאלי-הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	קו בנין (מטר)	
				קדמי	אחורי
	1	מגורים א'	מגורים א'	(5)	(5)
	10	שטח ציבורי פתוח	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		
5	10	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	5	5

תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

**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) תותר תוספת של 21 מ"ר לכל תא חניה מקורה ובכל מקרה לא יותר מ- 39 מ"ר ליחיד.

(2) כולל מתקנים טכניים שישולבו בחלל ובשיפוע הגג.

(3) קומת כניסה + א + גג.

(4) קווי הבניין יוותרו לפי המצב הקיים. במידה ותבוצע הריסה או תוספת משמעותית לבניין, קוי הבנין יהיו עפ"י התשריט.

(5) קווי הבניין יוותרו לפי המצב הקיים. במידה ותבוצע הריסה או תוספת משמעותית לבניין, קוי הבנין יהיו עפ"י התשריט.

(6) שטח 30% למצללות בשצ"פ. לא ניתן לנייד לשימושים אחרים..

(7) 60% תכסית למרתפי חניה תת קרקעית. מספר קומות החניה לא יעלו על שתי קומות בתת הקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>	תנאי למתן היתר בנייה לשטח שביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור יהיה הגשת מסמך עיצוב אדריכלי ותכנית פיתוח לאישור מהנדס העיר, שתכלול הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין וחומרי גמר, פתרונות להסתרת דודי שמש, יחידות מז"א, כביסה, מתקני אשפה, דרכים, חניות, הכניסה לחניות, השבילים, פתרונות ניקוז וכדומה.
<b>6.2</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>	כל השטחים הציבוריים יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית.
<b>6.3</b>	<b>ניהול מי נגר</b>	א. תישמר תכסית פנויה מעל ומתחת לקרקע בהיקף של לפחות 20% בכל אחד מהמגרשים לצורך חלחול וניהול מי נגר. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ב. בשלב ההיתר ייבחנו פתרונות להתקנת מתקנים לאיסוף מי נגר מגגות. ג. לא יותר חיבור מרזבים ומערכות איסוף מי גשמים אל מערכת הביוב.
<b>6.4</b>	<b>תשתיות</b>	כל קווי החשמל והתקשורת בשטח התוכנית יהיו תת קרקעיים. כל מערכות התשתית בתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צנרת ביוב ומים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות או משוקעות בקרקע. בדרכים ובמגרשים ציבוריים תתאפשר העברת תשתיות ומתקני תשתית ציבוריים, לרבות תשתיות גז טבעי. תתאפשר הקמת מתקני תשתית בשטחים ציבוריים פתוחים לשימוש השצ"פ בלבד. במגרשים הפרטיים, במידה ונדרש, תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש.
<b>6.5</b>	<b>חניה</b>	החניה תהיה בתחום המגרש, עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.
<b>6.6</b>	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>	סידורים לאנשים עם מוגבלויות יהיו בהתאם לחוק התכנון והבנייה, לחוק שוויון זכויות ובהתאם לתקנות ולתקנים.
<b>6.7</b>	<b>היטל השבחה</b>	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
<b>6.8</b>	<b>חשמל</b>	א. מיקום התוואים להעברת תשתית המתח הגבוה והנמוך יתואמו עם החברה המספקת חשמל. ב. תותר הקמת תחנות השנאה וחדרי מיתוג סגורים, בתת הקרקע, או משוקעים או בצמוד למבנה, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. מיקום המתקנים יעשה בתאום עם החברה המספקת חשמל. ג. לא תותר הקמת מתקני השנאה על עמודים.
<b>6.9</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	1. תנאי למתן היתר בתחום התכנית הינו אישור היחידה לאיכות הסביבה ליישום אמצעים

## 6.9

## תנאים למתן היתרי בניה

- למניעת מפגעים סביבתיים, לרבות בתוקפה של עבודות ההקמה.
2. מיקום חדרי טרפו ומערכות החשמל ייקבע בתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה למניעת חשיפה החורגת מהספים המומלצים.
3. מבני הציבור יעמדו בתקן לבניה ירוקה ת"י 5281 ובהתאם למדיניות הועדה המקומית.
4. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
5. תיאום עם החברה המספקת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. והכל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה למרחקי הפרדה בין קווי מתקני חשמל ושימושי קרקע רגישים.
6. הגשת תכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה. התכנית תכלול גם תנאים בדבר דרכי פינויה המתוכנן של פסולת הבנייה אל אתר לסילוק או טיפול בפסולת בנייה, במהלך העבודה ומיד לאחר השלמתה. להיתר בניה הנוגע לעודפי עפר בכמות העולה על 50,000 מ"ק תצורף "תכנית לניהול אתר" שתכלול התייחסות למאזן עבודות עפר, שינוע של החומרים אל ומחוץ לתחום הפרויקט, שימוש באתרי ויסות זמניים וכדומה. התכנית תובא לאישור היחידה סביבתית העירונית.
7. היתר למגרש/בנין בשלמותו יכלול פרוט האמצעים לבניה משמרת נגר בתחומי המגרש.
8. אישור רשות המים לבניה בשטחים שבהם מפלסי מי התהום קרוב למפלס החפירה המבוקש.
9. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה ראשון בתחום התכנית הינו אישור תצ"ר בוועדה מקומית לתכנון ובנייה, ותנאי לטופס איכלוס - רישומו בלשכת רשם המקרקעין.
10. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה בייעוד שטחים ציבוריים ומבנים ומוסדות ציבור יהיה אישור הועדה המקומית למסמך עיצוב אדריכלי. המסמך יסמן מיקום סופי של המעבר הרגלי בתחום המגרש, תוך התחברות למערכת השבילים הקיימת בכיוון מזרח מערב. בנוסף יינתן מענה במסגרת מסמך העיצוב האדריכלי להורדה והעלאת נוסעים, בחזית מבנה הציבור.

## 6.10

## שמירה על עצים בוגרים

- א. לא תותר כריתת עץ המסומן לשימור.
- ב. ינקטו האמצעים הנדרשים לשימורם של העצים לשימור ולהעתקה כולל גיזום מקצועי, מניעת פגיעה במשך ביצוע הפרויקט והבטחת הטיפולים הנדרשים לקיום הצמחייה, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ג. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה, תצורף לבקשה תכנית בה יסומנו המיקומים אליהם יועתקו העצים להעתקה בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.
- ד. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה, תצורף לבקשה דברי הסבר אודות עצים המיועדים לכריתה בצרוף התכנית המפרטת את העצים שיינטעו במקום העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.
- ה. תנאי לקבלת טופס 4 יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטעו העצים החדשים במקום העצים שנכרתו, ערוכה ע"י מודד מוסמך.

## 6.11

## איכות הסביבה

הנחיות לשלבי הבניה:

<b>6.11 איכות הסביבה</b>	
<p>א. הניהול הסביבתי של האתר בעת הבנייה, יבוצע בהתאם לתכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה ובאישור היחידה הסביבתית.</p> <p>ב. עבודות הבנייה יבוצעו בהתאם להוראות בדבר מניעת רעש בזמן ביצוע עבודות בניה של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. יעשה שימוש בחיווי חזותי לציפורים (כגון דפוי U.V) בזגוגיות וחלונות בשמונה הקומות הראשונות או בגובה המשתקפת בו צמחיה. לחילופין, יותאם גודל חלונות לתקנים מערביים לצמצום התנגשות ציפורים.</p>	
<b>6.12 הריסות ופינויים</b>	
<p>המבנים המסומנים להריסה, יהרסו טרם קבלת היתר הבניה.</p>	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

10 שנים

