

הוראות התכנית

תכנית מס' 504-0644427

שער הים 31 תכנית הר/מק/ 2406

תל-אביב

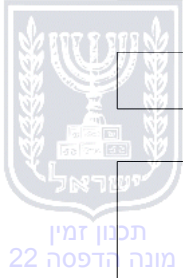
מחוז

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

שטח חלקה 327 בגוש 6669 הינו 753 מ"ר. בהתאם לתכנית הר/384 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 29/6/61 י.פ. 857, קיימת הפקעה לשביל בשטח של 88 מ"ר. בהתאם לתכנית הר/384, שביל זה יועד להעברת צינור ניקוז לצורך הסדרת ניקוז השטח.
שטח המגרש לקביעת זכויות הבנייה למגורים הינו 665 מ"ר וקווי בניין 4 מ' צדיים, 8 מ' אחורי, ו-10 מ' קדמי.
קווי בניין אלו מותירים שטח לבנייה אשר אינו מאפשר הקמת מבנה בתחום קווי הבניין.
בתכנית המוגשת, מבקשים מגישי התכנית לשנות את קו הבניין המזרחי ל-2 מ' מגבול השצ"פ (4 מ' מהחלקה הגובלת ממזרח).



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

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שער הים 31 תכנית הר/מק/ 2406

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

מספר התכנית

504-0644427

שטח התכנית 1.2

0.725 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (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
קואורדינאטה X	182301
קואורדינאטה Y	677261

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הרצליה - חלק מתחום הרשות: הרצליה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	31	שער הים	הרצליה

נוף ים הרצליה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6669	מוסדר	חלק	327	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
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/344	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית וכל יתר הוראות תכנית הר/344 ממשיכות לחול על כל מקום שאינו כלול בתכנית.	0			25/07/1957
הר/384	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/384 ממשיכות לחול.	0			29/06/1961
הר/1266	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/1266 הוראות תכנית הר/1266 תחולנה על תכנית זו.	2127			17/07/1975
הר/2000/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/2000/א ממשיכות לחול.	5065	1978		09/04/2002
הר/1635/א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/1635/א. הוראות תכנית הר/1635/א תחולנה על תכנית זו.	5276	2050		29/02/2004
הר/מק/1635/ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/מק/1635/ב. הוראות תכנית הר/מק/1635/ב תחולנה על תכנית זו.	5022			14/10/2001
הר/2000/ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/2000/ב. הוראות תכנית הר/2000/ב תחולנה על תכנית זו.	4587	622		16/11/1997
הר/2000/מ	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/2000/מ. הוראות תכנית הר/	3807	168		25/10/1990

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		2000/ מ תחולנה על תכנית זו.				
הר/ מק/ 2000/ מב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 2000/ מב. הוראות תכנית הר/ 2000/ מב תחולנה על תכנית זו.	5837	4253		05/08/2008
הר/ 1635/ ד	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 1635/ ד. הוראות תכנית הר/ 1635/ ד תחולנה על תכנית זו.	6533	2286		17/01/2013
הר/ מק/ 2000/ מע	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/מק/ 2000/מע. הוראות תכנית הר/מק/2000/מע תחולנה על תכנית זו.	5037			04/12/2001
504-0273037	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/מק/ 2302. הוראות תכנית הר/מק/2302 תחולנה על תכנית זו.	7198	3162		03/02/2016
תמא/ 13	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13. הוראות תכנית תמא/ 13 תחולנה על תכנית זו.	0			01/01/1901
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
תמא/ 36	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 36. הוראות תכנית תמא/ 36 תחולנה על תכנית זו.	0			01/01/1901
תממ/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	6077	2592		15/04/2010



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יבגני בריק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יבגני בריק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 43 16/02/2022	יבגני בריק	10/02/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

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	בוריס דומוב			תל אביב- יפו	כ"ג יורדי הסירה	8			borisdumov1@walla.co.il
	פרטי	לב סמולר			תל אביב- יפו	כ"ג יורדי הסירה	19			evgsmolyar@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	בוריס דומוב			תל אביב- יפו	כ"ג יורדי הסירה	8			borisdumov1@walla.co.il
פרטי	לב סמולר			תל אביב- יפו	כ"ג יורדי הסירה	19			evgsmolyar@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

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	יבגני בריק	115703		קרית אונו	שאול המלך	8			ebrick2004@gmail.com



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
	מודד	נתן שלזינגר	1234		ראשון לציון	חומה	12	03-9523332	03-9522628	natan@dnts.c o.il



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
"שטח ציבורי פתוח"	בתכנית זו רצועה שיעודה שביל ע"פ הר/384 . הרצועה מיועדת לסידור ניקוז השטח.
גג	המפלס העליון של תקרת הקומה העליונה בבניין, שעליו נבנו או ייבנו חדרי יציאה לגג, עליות גג, דירות גג וחדרי מדרגות, חדרים טכניים וכדומה. כאשר הבניין בנוי על מונח הדפסה 22
חדרי יציאה לגג	משני מפלסים או יותר המפלס העליון של תקרת הקומה העליונה בכל אחד מהמפלסים.
חזית מגרש	שטח בנוי למגורים על גג הבניין, המהווה חלקה תפקודי מדירה בקומה העליונה של הבניין והרשום, או עתיד להירשם, כחלק בלתי נפרד מדירה זו.
ניקוז	חזית מגרש הגובלת בשטח ציבורי פתוח, שביל, דרך וכיו"ב ע"י חילחול או באמצעות תעלות נקוז טבעיות ולשביעות רצון משרד הבריאות.
נספח	מחסן, חדר כביסה, מוסך למכונית אחת, וכל בנין עזר וכיוצא בזה שיאושר כנספח על ידי הועדה המקומית.
עליית גג	בנייה/או שטח הניתן לניצול בתוך חלל גג משופע שמעל הקומה העליונה.
קו בנייה	קו ביחס לכל דרך או דרך מוצעת או מגרש או גבול שמעבר לו אין בית יכול לבלוט
שטח בנייה מותר	השטח המירבי המותר לבנייה בקומה או על המגרש בהתאם להוראות תכנית הנמדד לפי התוספת השלישית לתקנות התכנון והבנייה.
תעלת ניקוז	רצועת שטח המשמשת למעבר עודפי מים שעל פני השטח, מצד אחד של החלקה הגבוה יותר לצד השני הנמוך יותר. תוואי השטח יהיה בשיפוע מינימלי של 1/2%.

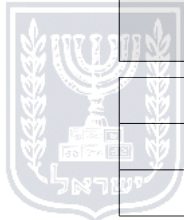
כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

שינוי קווי הבניין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת שינוי לקוו בניין מזרחי

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 22

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	3271
שטח ציבורי פתוח	3272

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	665	88.31
שביל	88	11.69
סה"כ	753	100

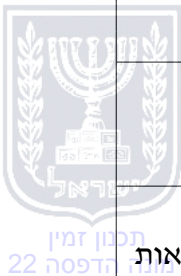
מצב מוצעתכנון זמין
מונה הדפסה 22

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	634.43	87.43
שטח ציבורי פתוח	91.25	12.57
סה"כ	725.68	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בתים חד משפחתיים. 2. בתי קוטגי למשפחה אחת. 3. בתי דירות. 4. בתים טוריים. 5. באשור מיוחד בית דו משפחתי. 6. משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצועות 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 כל הפרעה אחרת. 8. חדרים להשכרה. 9. באשור מיוחד בתי מלון עד 10 חדרים.
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>אדריכלות</p> <p>ניתן לבנות בנייה צמודת קרקע/קוטג'ים או בנייה רוויה ב- 2 קומות על עמודים.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. השטח המותר לבניה. <ol style="list-style-type: none"> א. השטח המותר לבניה במגרש כמפורט בטבלה 5. ב. מעבר לאחוזי הבניה המפורטים רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת אחוזי בניה כדלקמן: <ul style="list-style-type: none"> * 6% לשיפור התכנון. * 5% בגין התקנת מעלית. * 2.5% לכל קומה נוספת שתאושר. ג. אישור תוספת אחוזי בניה אלה, המפורטים בסעיף ב, יהיה מותנה בנקיטת הליך כקבוע בסעיף 149 לחוק בדבר הקלה ובאישור הועדה המקומית, לרבות תשלום היטל השבחה. 2. יח"ד למגרש כמפורט בטבלה 5. 3. קווי בניין כמפורט בטבלה 5 ותשריט מצב מוצע.
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>בהתאם לתכניות הנושאות החלות הנחיות מרחביות.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>שטחי שרות: בתכניות ובהיתרים יחושבו שטחי הבניה ואחוזי בניה של שטחי השרות לפי הוראות תקנות התכנון והבניה שבתוקף (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים). כמו כן השטחים המפורטים להלן יחושבו במניין שטחי השרות ויחולו עליהם ההוראות שלהלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מבני עזר/נספחים <ol style="list-style-type: none"> א. ניתן לבנות נספח בשטח כולל של עד 50 מ"ר לצורך אחסנה בגודל יחסי שווה לכל יח"ד. ב. 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 הבנין הראשי והנספח יקבע לפי החלטה מיוחדת של הועדה המקומית. בכל מקרה של בנין מוסך בחזית המגרש קו בניה לדרך יהיה לפחות 2 מטר.

- ג. מקומם של נספחים יקבעו על ידי המהנדס ואפשר לקבעם על גבולות המגרשים השכנים.
- ד. לא נכלל הנספח בגוף הבית הראשי יהיה המרחק החפשי בין הבית והנספח שלשה מטרים לפחות, בתנאי שדין מרפסת כדין בית לצורך פסקה זו.
- ה. בבניה רוויה לא תותר הקמתם של מבני עזר מחוץ להיקף המבנה.
- ו. נספח שהוקם על גבול מגרש שכן לא יקבעו בו כל פתחים, לא ייעשו שפועים בגגות ולא יותקנו בו מרזבים, צנורות למים נקיים או דלוחין לצד מגרש השכן.
- ז. גובהו המקסימלי של נספח לא יעלה על 2.40.

2. חנייה מקורה בבניה צמודת קרקע

לכל יח"ד מבוקשת צמודת קרקע תותר תוספת של 21 מ"ר לכל תא חנייה מקורה ובכל מקרה לא יותר מ- 39 מ"ר ליח"ד. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי השירות עיליים ותת קרקעיים המותרים בתכנית זו.

3. מרחבים מוגנים דירתיים/מקלט ע"פ תקנות ההתגוננות האזרחית. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי השירות עיליים ותת קרקעיים המותרים בתכנית זו.

4. תוספת שטחי שרות בבניית רוויה

- א. בקומת הקרקע או קומת העמודים המפולשת שמעל לכניסה הקובעת: תותר תוספת שטחי שירות במלוא היקף הקומה מעליה וזאת לצורך מבואות משותפים וחדרי מדרגות משותפים, מערכות טכניות ומתקני שירות, אחסנה וחניה בכפוף לאמור להלן:
 - א 1. אחסנה: מחסן אחד (לכל היותר) לכל דירת מגורים ובשטח שלא יעלה על 6 מ"ר למחסן.
 - א 2. מבואות משותפים, חדרי מדרגות משותפים, מערכות טכניות ומתקני שירות וחניה.
 - א 3. הועדה המקומית תהא ראשית לקבוע לפי שיקול דעתה את חלוקת תוספת שטחי השירות בין השימושים השונים בהתאם לנסיבות המקרה ועניין תוך התחשבות בצרכי החניה.
- ב. מבואות וחדרי מדרגות קומתיים (שאינם בקומת הקרקע או בקומת העמודים המפולשת): שטח מבואה וחדר מדרגות לא יעלה על 20% משטח העיקרי המותר לקומה או 50 מ"ר, לפי הנמוך מביניהם. אם יש דרישה של כיבוי אש להתקנת שני חדרי מדרגות בבניין, שטח חדר המדרגות השני יהיה בנוסף לשטח האמור לעיל, בשטח שיקבע על ידי רשות כיבוי אש.
- ג. בטחון ובטיחות: במקרה של תוספת ממ"ד לבניין קיים, תותר תוספת שטח כניסה מוגנת עד 2 מ"ר.

5. מרתפים

בהתאם לתכניות הנושאות החלות הנחיות מרחביות.

6. שטחים נוספים כגון בריכות ושחיה, מבואות כניסה וכיוב' בהתאם לתכניות הנושאות החלות הנחיות מרחביות.

ד זכויות בניה מאושרות

במידה והוראות תכנית זו עומדות בסתירה להוראות תכנית מפורטת הקובעת הנחיות מפורשות לשימוש בחלל גג רעפים, בריכות שחיה, בנית מרתפים, מבואות כניסה, קומת עמודים מפולשת,



תכנון זמין
הדפסה 22



תכנון זמין
הדפסה 22



תכנון זמין
הדפסה 22

מגורים א'	4.1
תוספת מעלית, סגירת מרפסות וכיוב', תכרענה הוראת התכניות המפורטות החלות.	
שטח ציבורי פתוח	4.2
שימושים	4.2.1
עפ"י התכניות התקפות. העירייה תהיה רשאית לעשות כל שימוש שהיא זכאית לו עפ"י דין.	
הוראות	4.2.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. אסורה כל בנייה בתחום השצ"פ, שימוש חורג, הקלה וכיוצא בזה ע"פי הוראות החוק אלא אם קיבלו אישורים לעשות כן על פי דין.</p> <p>2. כל פיתוח או שימוש בתחום שטח השצ"פ יעשה בתיאום עם אגף תשתיות, מחלקת פיתוח סביבתי.</p>	
<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>ב</p> <p>על המפה המצבית שתוגש בבקשה לתיק מידע ולהיתר בניה, לכלול את כל פרטי מערכות הניקוז העוברות בחלקה וסביבתה וכן זו שבחלקה 328. המדידה תכלול את גבהי פני השטח ותת השטח של מערכת ניקוז זו.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת (4) 2	(3)	(2) 4						
10	8	2	4						665	3271	מגורים א'	מגורים א'
									332.5 (1)			

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

הערה ברמת הטבלה:

- מעבר לאחוזי הבנייה המפורטים בטבלה, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת 6% לשיפור התכנון ו- 5% בגין התקנת מעלית. אישור תוספת אחוזי הבנייה האלה יהיה מותנה בנקיטת הליך כקבוע בס' 149 לחוק ובאישור הוועדה המקומית.
- שטחי שירות בטבלה יחשבו בהתאם להחלטת ועדת המליאה ישיבה מס' 61 מיום 30/4/2013 מכוח תקנה 13 לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים).
- שטח הממ"דים יוסף מעבר לשטחי השירות המפורטים בטבלה 5 בכפוף לשטח המינימלי הנדרש למרחב המוגן עפ"י התקנות התקפות לעת הוצאת היתר הבנייה.
- שטחי הבנייה המתווספים לשטח הבנוי הקיים לצורך הקמת מעלית והמהווים שטחי שירות כהגדרתם בתקנות התכנון והבנייה יותרו כתוספת למניין שטחי השירות המותרים במגרש.
- זכויות הבנייה לברכה ולמתקן עזר לברכה לא יכללו באחוזי הבנייה המותרים על פי תכנית זו ויינתנו בנוסף להם.
- זכויות המפורטות בטבלה מכוח תכנית הר/253/א'

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- + בניה על הגג או בחלל גג רעפים עפ"י הוראות תכניות מפורטות לנושא גגות החלות על שטח תכנית זו.
- (2) מס' מקסימלי במגרש. (4 יח"ד בשתי קומות על עמודים או 3 קוטג'ים)..
- (3) א. בקוטג'ים עם גג רעפים 9.0 מ' מעל 0.00. הוראות נוספות לבניית גג רעפים כמפורט בתכנית זו.
ב. בבתי מגורים צמודי קרקע בני 2 קומות, המקורים בגג שטוח-מפלס פני גג קומה שניה (לא כולל מעקה) לא יעלה על 7.0 מ' מעל 0.00.
ג. בבניה של שתי קומות מעל קומת עמודים מפולשת לחניה, גובה קומת העמודים 2.20 מ'..
ד. (4) מעל קומת עמודים מפולשת או קוטג' בן 2 קומות. (לא כולל גג או חדר יציאה לגג).

6. הוראות נוספות**6.1****ניהול מי נגר**

יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים ו/או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, טוף וחלוקים). ניתן יהיה להותיר פחות מ 20% שטחים חדירי מים אם יותקנו בשטח המגרש מתקנים להחדרת מים כגון: בורות חלחול, קדוחי החדרה וכו, אשר יאפשרו את קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

הוראות נוספות לניהול מי נגר בשטח שייעודו שצ"פ:

1. פני השטח של המטר הראשון בחלק המגרש הצמוד לגבולו המזרחי יהיו מפולסים ויותאמו לגבהים הנדרשים למעבר עילי של עודפי מי נגר מהשטחים העירוניים מצפון לשצפ מדרום לחלקה.
2. ביצוע עבודות בניה ותשתית בשטח זה ובסמוך לו יחייב שימור תשתית הניקוז התת קרקעית העוברת דרכו.

6.2**הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

א. מסמכים נדרשים לקבלת תיק מידע הגשת מפת מדידה שתערך על פי כל דין ותכלול את פרטי מערכות הניקוז העוברות בחלקה 327 וסביבתה. המדידה תכלול את גובהי פני השטח ותת השטח של מערכת ניקוז זו. התכנית תועבר לאישור מחלקת הניקוז של הרשות.

ב. תנאים להגשת בקשה להיתר

1. אישור תכנית/נספח ניקוז המציגה: הסדרה ופתרונות למעבר עודפי נגר בשטח המגרש, מרחוב שער הים לחלקה האחורית וכוללת את המערכת הניקוז התת קרקעית. התכנית תוגש לאישור מהנדס הרשות המוסמך לכך בעת הגשת הבקשה להיתר או מי מטעמו.
2. צירוף סקר עצים מנחה וחוות דעת אגרונום לעצים.
3. אישור אגף תשתיות ומחלקת פיתוח סביבתי למסמכי הבקשה.

6.3**הוראות בזמן בניה**

תכנית התארגנות שטח תוגש לאישור מחלקת הפיקוח ומחלקת הניקוז של הרשות.

6.4**תנאים למתן היתרי איכלוס**

הריסת מבנים קיימים בשטח השצ"פ.

6.5

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

6.6**הנחיות מיוחדות**

כל בנייה חדשה מכוח התכנית מחייבת את הריסת הבינוי הקיים החורג מקווי הבניין

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן מימוש התכנית מידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22