

הועדה המקומית תכנון ובניה – הרצליה
טופס מידע לפי סעיף 119
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965

תאריך: 21/03/2016

לתשומת הלב:

1. המידע באתר זה הינו מידע ראשוני כללי ואינו מחייב
2. לקבלת מידע מחייב יש לפנות בכתב אל מחלקת תכנון עיר. שירות זה כרוך בתשלום.
3. הגדרת נתוני התכנון בדף מידע זה אינה ממצה את אפשרויות ניצול הנכס ואת המגבלות החלות על הנכס. מבקש המידע מופנה לעיין בתכניות החלות על החלקה, ובחוק התכנון והבניה.
4. המידע אינו מהווה מידע לצורך הגשת בקשה להיתר בניה.
5. בכל מקום בו מצוין שטח המגרש "מחושב גרפית" או "מתואם גרפית", ייקבע השטח הסופי על בסיס מפה טופוגרפית מעודכנת שהוכנה ונחתמה על ידי מודד מוסמך ואושרה על ידי מחלקת תכנון עיר.
6. בכל מקרה של סתירה בין מידע שנמסר בדף מידע זה לבין הוראה בתכנית, תקנה או חוק תגבר ההוראה הסטטוטורית (הוראת התכנית, התקנה או החוק בהתאם לעניין).
7. המידע נכון ליום הפקת דף זה בלבד, מיום זה ואילך ייתכנו שינויים במצב התכנוני.
8. אין במידע זה כדי להקנות למבקש המידע זכויות כלשהן.



קראתי והבנתי

תעודת זהות של הנכס

גוש: 6519 חלקה: 96
שטח רשום: 769 מ"ר

מגרש: ד3 תב"ע קובעת מגרש: הר/1008

שטח מגרש: 750 מ"ר לפי: תכנית הר / 1008

רחוב: הוז דב מס' בית: 27

רשימת תכניות רלוונטיות לנתוני תכנון:

שם תכנית	פרסום הפקדה	פרסום תוקף	י.פ. תוקף
הר/504-0273037	הר/מק/2302-תכנית מתארית להסדרת חישוב שטחים בבתי מגורים	19/02/2015	03/02/2016
הר/2213	תכנית לתמ"א 38 עפ"י ס' 23 לתמ"א	07/03/2012	07/01/2014
			7198
			6729

852	08/06/1961	02/04/1959	ו.ב.ע. מקומית	הר / 253 / א
5837	05/08/2008	19/10/2006	מבואת כניסה בבנייה צמודת קרקע	הר / מק / 2000 / מב
4856	20/02/2000	14/10/1999	בניה בחלל גג הרעפים	הר / 1635 / א
5065	09/04/2002	16/04/2001	תכנית מתאר מקומית 2000/א	הר / 2000 / א
5037	04/12/2001	17/09/2001	תכנית מתאר מקומית למעליות	הר / מק / 2000 / מע
5022	14/10/2001	21/06/2001	שינוי לתכנית הר/1635 א'	הר / מק / 1635 / ב
4587	16/11/1997	16/01/1997	בריכות שחיה פרטיות	הר / 2000 / ב
3807	25/10/1990	12/11/1989	מרתפים	הר / 2000 / מ
6533	17/01/2013	16/05/2012	גגות רעפים	הר / 1635 / ד
1960	15/11/1973	19/06/1969	צסר.	הר / 1008
	07/06/2012		תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה - תיקון 3	תמא / 38 / 3
5474	27/12/2005		תכנית מתאר ארצית משולבת לבניה פיתוח ושימור	תמא / 35
5397	18/05/2005		תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה - תמ"א 38	תמא / 38
6077	15/04/2010		תכנית מתאר מחוזית, מחוז תל-אביב	תממ / 5
5079	30/05/2002		מתקני שידור קטנים וזעירים	תמא / 36

תכנית ראשית:

מתכנית: הר/1008

יעוד: מגורים א'2 מוגבל

נתוני תכנון עיקריים:

תכליות:

[מתכנית: הר/253 / א]

בתים חד משפחתיים
בתי קוטג' למשפחה אחת
בתי מגורים דו משפחתיים
משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצועות חפשיים הגרים באותו הבית
מלאכת בית המעסיקה את בני המשפחה הגרה באותו הבית בתנאי שלדעת הועדה המקומית המלאכה אינה גורמת לרעש, לכלוך, ריח רע או לכל הפרעה אחרת.
באזור מיוחד גן או מעון ילדים, ספריה, בית נכות, מוזיאון, בית מנוחה לזקנים, טיפת חלב, מרפאה.

[מתכנית: הר/2000 / א]

- 2

יח"ד למגרש

למגרש מינימלי של 750 מ"ר.
(קוטג') בבית דו משפחתי.
מס' יח"ד יחושבו באופן יחסי לגודל המגרש. בכל מקרה שבו תהא יח"ד חלקית מעל 0.60 יעוגל מס' יח"ד כלפי מעלה ליחידה שלמה, בכל זאת מלבד באזורי מגורים א' מוגבל ו - א' 2 מוגבל בהם יעשה עיגול היחידות מ - 0.80 ומעלה.

בכל מקרה אחר יעוגל מס' היחידות כלפי מטה.

- מס' בניינים למגרש** - 1 [מתכנית: הר/253 / א]
- ניתן לאשר יותר מבניין אחד למגרש לפי סעיף 31 בתקנון תכנית המתאר הר/253/א.
- סה"כ % בניה** - 60 אחוז [מתכנית: הר/2000 / א]

שטח עיקרי.

מעבר לאחוזי הבניה המפורטים ראשית הועדה המקומית לאשר תוספת אחוזי בניה כדלקמן:

* 6% לשיפור התכנון.

* 5% בגין התקנת מעלית.

* 2.5% לכל קומה נוספת שתאושר.

אישור תוספת אחוזי בניה אלה יהיה מותנה בנקיטת הליך כקבוע בסעיף 149 לחוק בדבר הקלה ובאישור הועדה המקומית, לרבות תשלום היטל השבחה.

- הסדרת חישוב שטחים בבתי מגורים** [מתכנית: הר/504-0273037]

א. הוראות בינוי - סגירת מרפסות בבניינים משותפים וקוטגיים:

בבניינים משותפים קיימים בהיתר שניתן היתר לבנייתם לפני ה-01/01/1993 ובקוטגיים קיימים בהיתר שניתן היתר לבנייתם לפני ה-01/01/1993, ניתן לאשר סגירת מרפסות קיימות בהיתר בהתאם להנחיות הבאות:

1. המרפסות הקיימות שנבנו עפ"י ההיתר אינן בולטות מתחום קווי הבניין התב"עיים החלים על המגרש.

2. למרות האמור לעיל בליטת מרפסות מעבר לתחום קווי הבניין התב"עיים תאושר ככל שבליטה זו מופיעה בהיתר הבנייה המקורי. כל הבליטה נוספת מעבר להבליטה זו תהווה סטייה ניכרת.

3. למעט האמור לעיל לכל עניין אחר קו הבניין ייחשב כקו הבניין של התכנית החלה.

4. מיקומם וגודלם של פתחי המרפסות יהיו במידות כפי שהופיעו בהיתר הבנייה המקורי. ככל שקיימת מרפסת מקורה שטרם נסגרה, אופן סגירתה יהיה בתיאום ובאישור מהנדס העיר.

5. שטח המרפסות יהיה לפי ההיתר המקורי שניתן לבניין.

ב. הוראות בינוי - שטח קומות מפולשות בקומת הקרקע בקוטגיים על עמודים בלבד:

בקוטגיים קיימים בהיתר שניתן היתר לבנייתם לפני ה-01/01/1993, וקיימות בהם בהיתר קומות מפולשות פתוחות - ייוסף שטח הקומות המפולשות למניין השטחים המותר בתכנית מגלי לאפשר לסגור אותה.

- ש. שרות.ח. מקורה בניה צמודת קרקע** [מתכנית: הר/253 / א]

על פי החלטת דע/שטחי שירות/2 מתאריך 1.5.05.

בכל מגרש במרחב התכנון המקומי בו מבוקשות יח"ד צמודות קרקע על פי תכנית תקפה שאושרה או הופקדה לפני 13/2/1992 הוא מועד תחילתן של תקנות אלה, תותר תוספת של 21 מ"ר לכל תא חניה מקורה ובכל מקרה לא יותר מ- 39 מ"ר ליח"ד. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי שירות עיליים ותת קרקעיים שהיו מותרים (כגון: ממ"ד, נספחים, מרתפים, בריכות וכיוצ"ב).

- אחוז קומה** - 30 אחוז [מתכנית: הר/2000 / א]
- שטח עיקרי.

- שטח מבני עזר/נספחים** - 10 מ"ר [מתכנית: הר/253 / א]

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 הבנין הראשי והנספח יקבע לפי החלטה מיוחדת של הועדה המקומית. בכל מקרה של בנין מוסך בחזית המגרש קו בניה לדרך יהיה לפחות 2 מטר.

ב. מקומם של נספחים יקבעו על ידי המהנדס ואפשר לקבעם על גבולות המגרשים השכנים.

ג. לא נכלל הנספח בגוף הבית הראשי יהיה המרחק החפשי בין הבית והנספח שלשה מטרים לפחות, בתנאי שדין מרפסת כדין בית לצורך פסקה זו.

ד. נספח שהוקם על גבול מגרש שכן לא יקבעו בו כל פתחים, לא ייעשו שפועים בגגו ולא יותקנו בו מרזבים, צנורות למים נקיים או דלוחין לצד מגרש השכן.

- תכנית 2000/מ סעיף 8: חובת הקמת מרתף בבנין - "ההיתר לבנית מרתף עפ"י תכנית זאת יכול כל השימושים והשטחים המיועדים תכניות מאושרות למבני עזר, מקלטים, חדרי מכוניות, מחסנים, בתחום המרתף בלבד, לא יותרו שטחים לשימושים הנ"ל מחוץ למרתף."

- על-פי החלטה עקרונית של הועדה המקומית מיום 31.5.05:

בעת הגשת בקשה למקם נספחים מחוץ לקו הבנין, הדבר יהיה כרוך במתן הודעה אישית לשכן הגובל והמתנה של 14 יום לתגובה או קבלת הסכמתו בכתב מראש. במקרים בהם תוגש התנגדות הנושא יובא לדיון בועדה. החלטה זו לא תחול על חניות המבוקשות בחזית המגרש במקרים בהם אורך המבנה המבוקש, בחלק הגובל עם השכן, אינו עולה על 6 מ'.

במקרה זה לא יחול שום הליך יוצא דופן בטיפול בבקשה.

[מתכנית : הר/2000 / א]

מס' קומות

קוטג'.

קו בנין לחזית

מ' - 5 [מתכנית : הר/1008]

קו בנין לצד

מ' - 4 [מתכנית : הר/253 / א]

קו בנין לאחור

מ' - 8 [מתכנית : הר/253 / א]

מרתפים

[מתכנית : הר/2000 / מ]

מבקש המידע מתבקש לעיין בתקנון התכנית.

בריכת שחיה פרטית

[מתכנית : הר/2000 / ב]

קווי בניין לבריכות שחיה :

- קו בניה לגבול חלקה קדמי - 4 מ'.

- קו בניה צדדי - 4 מ'.

- קו בניה אחורי - 4 מ'.

מבקש המידע מתבקש לעיין בתקנון התכנית.

[מתכנית : הר/מק / 2000 / מע]

מעלית בבנין קיים

מבקש המידע מתבקש לעיין בתקנון התכנית.

[מתכנית : הר/1635 / א]

ניצול חלל גג רעפים בקוטגים

מבקש המידע מתבקש לעיין בתקנון התכנית.

[מתכנית : הר/מק / 1635 / ב]

שיפוע גג רעפים

מבקש המידע מתבקש לעיין בתקנון התכנית.

[מתכנית : הר/1635 / ד]

הוראות נוספות בגגות רעפים

מבקש המידע מתבקש לעיין במסמכי התכנית.

[מתכנית : הר/מק / 2000 / מב]

מבואות כניסה צמודות קרקע

בבניה צמודת קרקע תותר הקמת גגון מעל שער הכולל כניסת הולכי רגל הממוקם בחזית המגרש בכפוף לתנאים הבאים :

1. השימוש בשטח המקורה יהיה למבואת כניסה בלבד והוא יחושב כשטח שרות.

2. השטח המקורה לא יעלה על 6 מ"ר ליחיד.

3. גובה מבנה המבואה לא יעלה על 2.60 מ' מעל פני הקרקע הסופיים.

4. המבואה תמוקם במרווח, ותוצמד לגבול שבין מגרש המגורים לבין השטח הציבורי ממנו מתבצעת גישת הולכי רגל אל בית המגורים.

5. המבואה תוקף בקירות לכל היותר משלושה עברים, ובכל מקרה תהיה פתוחה לכיוון השטח הציבורי ממנו מתבצעת גישת הולכי רגל.

תוספת לחיזוק מבנים [מתכנית : הר/2213]

מבקש המידע מתבקש לעיין בתקנון התכנית.

מתקני שידור קטנים וזעירים [מתכנית : תמא / 36]

מבקש המידע מתבקש לעיין במסמכי התכנית.

חיזוק מבנים קיימים [מתכנית : תמא / 38]

מבקש המידע מתבקש לעיין במסמכי התכנית על תיקוניה.

אזור עירוני בדגש מגורים [מתכנית : תממ / 5]

מבקש המידע מתבקש לעיין במסמכי התכנית.

תמ"א מש' לבנייה, לפיתוח ולשימור [מתכנית : תמא / 35]

מבקש המידע מתבקש לעיין במסמכי התכנית.

רשימת תוכניות בהפקדה אשר חלות על החלקה :

תכניות בהפקדה	שם תכנית	תאריך הפקדה	י.פ.
הר / מק / 2000 / א / 5	קיצור הליכי רישוי בניה	01/02/2010	

רשימת התוכניות בתוקף שאינן רלוונטיות לקביעת זכויות הבניה בחלקה :

תכניות	פרסום תוקף
הר / 79	17/04/1947
R / 6	26/03/1942

הערות לחלקה :

- בבתי מגורים צמודי קרקע, בני 2 קומות, המקורים בגג שטוח - מפלס פני גג קומה השנייה (לא כולל מעקה) לא יעלה על 7.0 מ' מעל 0.0.
- ממ"דים - עפ"י תקנות הג"א.
- עפ"י סיכום ישיבה בנושאים עיקרוניים מיום 10/11/13 הוחלט :
בתאם לתכנית 2000/מ קווי בנין של קומת מרתף יהיו בהתאם להיטל הבנין.
לפיכך ניתן לבנות מרתף גם מתחת לשטחי ממ"ד או חניות מקורות וכיוצ"ב
ובלבד שהם מהווים חלק מהבניין בחפיפה מהותית.
הוראה זו חלה גם אם הבניה העילית נעשית מחוץ לקווי הבנין עפ"י התב"ע
ובלבד שהיא עפ"י היתר. פרשנות זו מתייחסת לאזור מגורים בלבד.
- עפ"י סיכום ישיבה בנושאים עיקרוניים הר/נע/00023/חלל בתאריך 02/02/2015 הוחלט : גובה חלל כפול בין הקומות (למעט קומת המרתף) מעל מפלס כניסה

קובעת, לא יעלה על 4.50 מ'.

ניתן לאשר גובה חלל כפול מעל לאמור לעיל, בכפוף לכך שהשטח הפוטנציאלי בתוספת השטחים המבוקשים לא יעלה על השטח המירבי המותר לבניה, לרבות ההקלות.

5 עפ"י החלטת דיון עקרוני הר/דע/בניה ירוקה בתאריך 24.6.15 הוחלט:

1. הרחבת אימוץ ת"י 5281 עבור "תמ"א 1/38 - חיזוק ותוספת" בפרויקטים המהווים שיפוץ כהגדרתם בת"י 5281 כמפורט להלן:
בפרויקטים חדשים שיוגשו לוועדה החל מתאריך 26/06/15 ועד סוף יוני 2016, יתווסף תנאי למתן היתר כלהלן: אימוץ ת"י 5281 כאמור בסעיף 1 לעיל בהתאם לשיקול דעת מהנדס העיר.
הועדה מחליטה כי בתום התקופה האמורה לעיל, ולאחר שיופקו לקחים ומסקנות, יובא הנושא לדיון חוזר בוועדה לבחינה מחודשת.
2. האחבת אימוץ ת"י 5281 עבור שיפוץ ותוספת במבני ציבור.
3. הועדה תעודכן היה וייערכו שינויים או תוספת בת"י 5281, לצורך גיבוש החלטה באם להרחיב את אמוץ התקן גם לסוגי מבנים נוספים הנכללים בתמ"א 1/38.
4. הסכמת מהנדס העיר לחיוב עמידה בתקן בינלאומי לבניה ירוקה עבור פרויקטים המתוכננים כמבני "גרעין ומעטפת".

6 עפ"י החלטת דיון עקרוני : הר/נע/00016/שרות בתאריך 18/05/2015 הוחלט:

מיקום שטחי שרות יקבע כמפורט להלן:

בבתים פרטיים:

1. מיקום חדר שירות יהיה בקומת הקרקע (ולא בקומה א')
 2. לא יהווה חדר פנימי של הבית.
 3. גובה חדר השירות לא יעלה על 2.20 מ'.
 4. לא יותרו פתחים פרט לפתח עילי בלבד.
 5. לא תותר הפרדת שטח שרות ושטח עיקרי במחיצות גבס, אלא רק בבניה קשיחה.
- בבניה רוויה:

לא ניתן למקם חדר שירות בתוך דירות המגורים.

חובת היטל השבחה



יש לבדוק מול מדור השבחה באגף מהנדסת העיר – פרטים באתר הועדה תחת מחלקת השבחה