



20/03/2016

הועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב הרצליה
תיק מידע להיתר

פרטי הבקשה:

תאריך ההגשה: 08/03/2016

מס' בקשה: 20160268

שם המגיש: שלסינגר נתן עבור דורטהיימר

מהות הבקשה: תוספת למבנה קיים עורפי בקומה עליונה (כולל גג) + שיפוץ מבנה קיים
(ללא שינויים בפני השטח) + הקמת בריכת שחייה

תעודת זהות של הנכס:

גוש: 6519 **חלקה:** 96

שטח רשום/נטו: 769 מ"ר

בהתאם למפה טופוגרפית שנערכה ע"י נתן שלסינגר מודד מוסמך

רחוב: הוז דב **מס' בית:** 29

רשימת תכניות רלוונטיות לנתוני תכנון:

<u>י.פ. תוקף</u>	<u>פרסום תוקף</u>	<u>פרסום הפקדה</u>	<u>שם תכנית</u>	<u>תכניות בתוקף</u>
7198	03/02/2016	19/02/2015	הר/מק/2302 תכנית מתארית להסדרת חישוב שטחים בבתי מגורים	הר / 504-0273037
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 א/2000	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
1960	15/11/1973	19/06/1969	צסר.	הר / 1008
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:

יעוד: מגורים א'2 מוגבל מתכנית: הר/1008

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.
באשור מיוחד גן או מעון ילדים, ספריה, בית נכות, מוזיאון, בית מנוחה
לזקנים, טיפת חלב, מרפאה.

יח"ד למגרש

[מתכנית: הר/2000 / א] - 2

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

[מתכנית: הר/253 / א] - 1

ניתן לאשר יותר מבניין אחד למגרש לפי סעיף 31 בתקנון תכנית המתאר הר/253/א.

סה"כ % בניה

[מתכנית: הר/2000 / א] אחוז - 60

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.

אחוז קומה

[מתכנית: הר/2000 / א] אחוז - 30

שטח עיקרי.

מס' קומות

[מתכנית: הר/2000 / א]

קוטג'.

[מתכנית : 504-0273037 - הר/מק/2302]

הסדרת חישוב שטחים בבתי מגורים

- 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 ככלשליטה זו מופיעה בהיתר הבנייה המקורי. כל הבלטה נוספת מעבר להבלטה 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.
 5. ככל שקיימת מרפסת מקורה שטרם נסגרה, אופן סגירתה יהיה בתיאום ובאישור מהנדס העיר.
 6. 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 מבלי לאפשר לסגור אותה.

[מתכנית : הר/253 / א]

ש. שרות/ח. מקורה בניה צמודת קרקע

- על פי החלטת דע/שטחי שירות/2 מתאריך 1.5.05 .
בכל מגרש במרחב התכנון המקומי בו מבוקשות יחיד 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 ליחיד.
שטח זה יהיה בנוסף לשטחי שירות עיליים ותת קרקעיים שהיו מותרים (כגון : ממ"ד, נספחים, מרתפים, בריכות וכיוצ"ב).

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 יעשו 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 יכלול כל השימושים והשטחים המיועדים תכניות מאושרות למבני עזר, מקלטים, חדרי מכונות, 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.

קו בנין לחזית	-	5	מ'	[מתכנית : הר/1008]
קו בנין לצד	-	4	מ'	[מתכנית : הר/253 / א]
קו בנין לאחור	-	8	מ'	[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.

מעלית בבנין קיים

[מתכנית : הר/מק / 2000 / מע]

מבקש המידע מתבקש לעיין בתקנון התכנית.

ניצול חלל גג רעפים בקוטגים

[מתכנית : הר/1635 / א]

מבקש המידע מתבקש לעיין בתקנון התכנית.

שיפוע גג רעפים

[מתכנית : הר/מק / 1635 / ב]

מבקש המידע מתבקש לעיין בתקנון התכנית.

מבואות כניסה צמודות קרקע

[מתכנית : הר/מק / 2000 / מב]

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.

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 משי' לבנייה, לפיתוח ולשימור

[מתכנית : תמא / 35]

מבקש המידע מתבקש לעיין במסמכי התכנית.

רשימת תוכניות בהפקדה אשר חלות על החלקה :

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

רשימת תוכניות בתכנון אשר חלות על החלקה (תכניות שפורסמו לפי סעיף 77 ו/או 78 לחוק בלבד):

תכניות בתכנון	שלב	תאריך שלב/פרסום	י.פ.
הר/ 2530	ס. 77 - פרסום הודעה על הכנת תכנית מתאר/מפורטת בילקוט פרסומים	16/09/2010	6135
הר/ 4000	ס. 77 - פרסום הודעה על הכנת תכנית מתאר/מפורטת בילקוט פרסומים	14/02/2002	5054

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 עקרוניים 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 מהבנין 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 עקרוניים 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 המרבי המותר לבניה, לרבות ההקלות.
- 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.

הערות כלליות:

חדרי טרנספורמציה:

בכל מקרה של בניה חדשה או תוספת בניה מעל 50 מ"ר, יופנה המבקש לחברת החשמל לקבל התייחסות האם הבניה דורשת הקמת חדר טרנספורמציה.

במידה שחברת החשמל דורשת הקמת חדר טרנספורמציה, ייקבע מיקום חדר הטרנספורמציה בתחום המגרש של המבקש, או במקום אחר שיתואם עם מהנדס העיר.

היטל השבחה: בתיאום עם מדור השבחה הרצליה

גידור זמני בהרצליה: לדעתך יש להקים גדר בטיחות זמנית באתר הבניה עפ"י הפרט המצ"ב – לא תותר גדר אחרת. מבקש המידע מתבקש לעיין באתר העירוני בנושא הנחיות להגשת נספח סניטרי, פרטי ניקוז, גידור זמני באתר בנייה, וגדרות קבועות.

חניה: עפ"י תקנות חוק תכנון ובניה

מרתפי חניה בתיאום היחידה לאיכות הסביבה בעיריית הרצליה.

הקמת מרתפים הגובלים בשטחים ציבוריים:

בבניית מרתפים בקרבת גבול החלקה הגובלת בשטחים ציבוריים יבוצעו כלונסאות דיפון לפני ביצוע כל עבודת חפירה. הסוגיה תהווה תנאי להיתר הבניה.

"בהתאם להוראות סעיף 6.1. לתכנית הר/2000/מ, בבניין המשמש למגורים,

ניתן לבנות קומת מרתף בגובה של 2.20 מ'.

ביום 15.11.2015 התקבלה החלטת וועדת הערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה – מחוז תל אביב,

לפיה כל המבקש בניית קומת מרתף מעל גובה 2.20 מ' חייב בפרסום הקלה ובתשלום היטל השבחה.

בהתאם להחלטה זו, כל המבקש בניית קומת מרתף בגובה העולה על 2.20 מ' – אשר בקשתו נקלטה

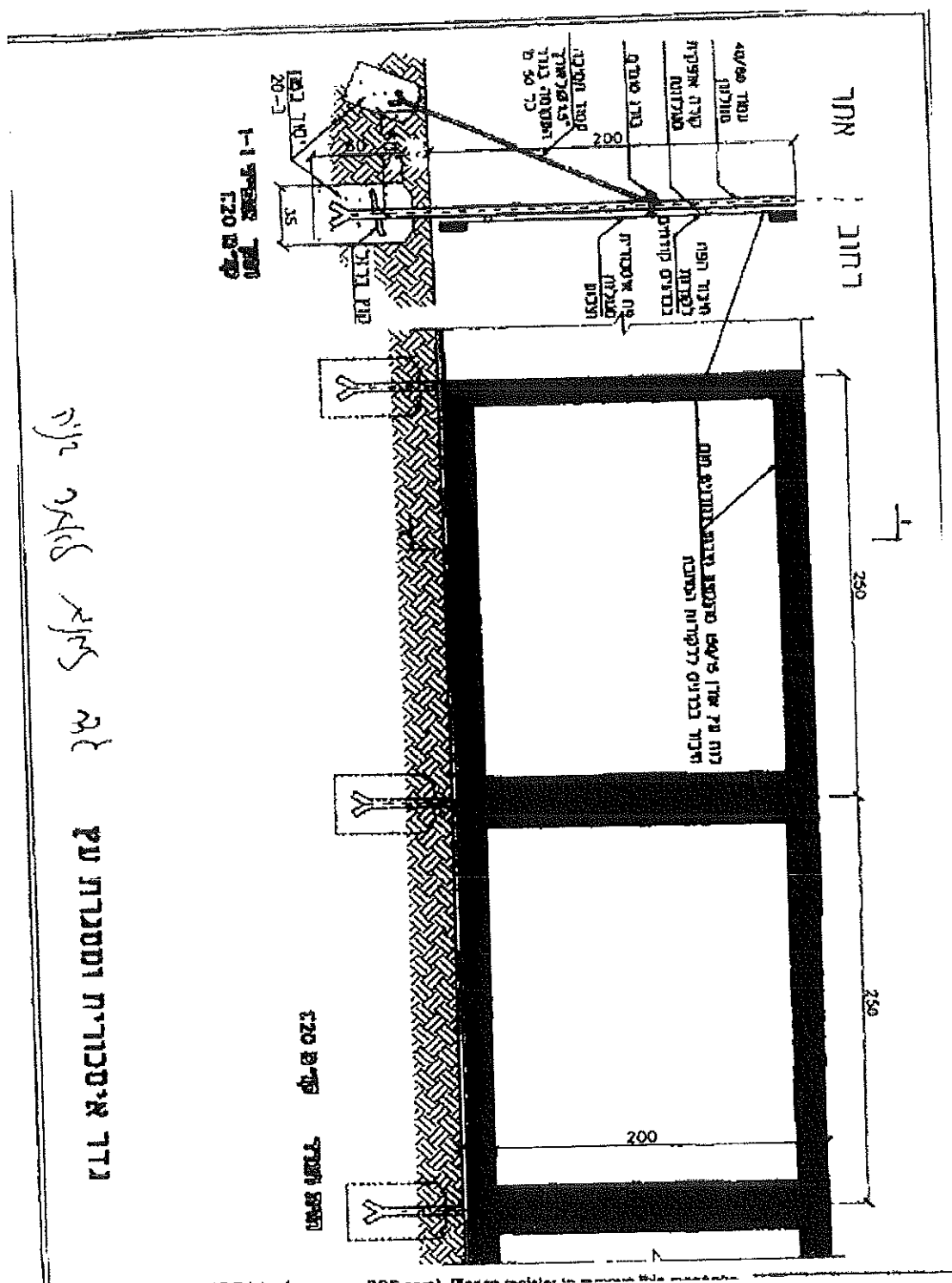
החל מיום 15.11.2015, יחויב בפרסום הקלה ובתשלום היטל השבחה כפי שייקבע."

חתימות :

מדור מידע תכנוני:
//

1. המידע נכון לתאריך: 06/04/16 בלבד.

2. הגדרת נתוני התכנון בדף מידע זה אינה ממצה את אפשרויות ניצול הנכס ואת המגבלות החלות על הנכס. על מבקש המידע חלה האחריות לעיין בתכניות החלות על החלקה ובחוק התכנון והבניה.
3. 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).
4. אין מידע זה מהווה היתר בניה, אין הוא בא במקומו ואין בו משום התחייבות או הבעת עמדה כלשהיא לענין מתן היתר הבניה למבקש המידע.
5. אין במידע זה כדי להקנות למבקש המידע זכויות כלשהן.



עורכי בקשות יקרים,

**במסגרת הרפורמה בחוק התכנון והבניה,
יכנס לתוקף הליך רישוי חדש החל מאישור התקנות.
אנו מזמינים אתכם להתנסות בו כבר היום.
מדריכים והנחיות בנושא הגשת בקשות באמצעות
מערכת רישוי זמין ניתן למצוא באתר "שער המידע לרישוי ובניה"
של מנהל התכנון בעמוד של "מערכת רישוי זמין".**



הנחיות מחלקת כבישים

גוש 6519 חלקה 96 מגרש

א. גובה רצפה ייקבע בהתייחס לגובה אספלט קיים.

ב. הגבהים המסומנים ב- () הינם גבהים סופיים בעתיד למדרכה בגבולות החלקה, בקביעת גובה רצפה יש להתייחס לגבהים אלו.

ג. תוספת בנייה - אין הערות.

ה. כניסה לרכב דרך חלקה 45 בתיאום עם מח' כבישים טרם התכנון. לכל רוחב הכניסה לרכב, על הקבלן לפרק אבני שפה קיימות ולהניח במקומן אלמנטים של כניסה לרכב על-פי הנחיות ומפרט סטנדרטי של עיריית הרצליה.

ו. כניסה לרכב קיימת. במידה ויש כוונה לשנות את מיקום הכניסה הקודמת לרכב, יש לקבל אישור ממחלקת כבישים טרם התכנון. במקרה זה, יש להשיב את גובה אבני השפה מול הכניסה הקודמת לרכב, לגובה סטנדרטי.

ז. תוספת בניה ע"פ תמ"א 38 – יש להציג פתרון חניה לכל יחיד לפני תחילת התכנון.

ח. במידה ועבודות הבנייה כוללות חפירת מרתפים בקרבת גבול חלקה/חלקות הגובלת/הגובלות בשטחים ציבוריים, על הקבלן לבצע כלונסאות דיפון טרם תחילת עבודות החפירה.

ט. יש לחייב את החלקה בהיטס כביש + מדרכה / רח' מעורב / עבור הבנייה החדשה בלבד / עבור המגרש.

י. אין לחייב את החלקה בשלב זה בהיטל.

כביש

א. נכס גובל ברחוב דב הוא / סלול / לא סלול, לפני / אחרי 26/8/1976.

ב. נכס פינתי: גובל ברח' _____ סלול / לא סלול, לפני / אחרי 26/8/1976
וברחוב _____ סלול / לא סלול, לפני / אחרי 26/8/1976.

מדרכה

א. נכס גובל ברחוב דב הוא / סלול / לא סלול, לפני / אחרי 26/8/1976.

ב. נכס פינתי: גובל ברח' _____ סלול / לא סלול, לפני / אחרי 26/8/1976
וברחוב _____ סלול / לא סלול, לפני / אחרי 26/8/1976.

רחוב מעורב

א. נכס גובל ברחוב _____ סלול / לא סלול, לפני / אחרי 26/8/1976.

ב. נכס פינתי: גובל ברח' _____ סלול / לא סלול, לפני / אחרי 26/8/1976
וברחוב _____ סלול / לא סלול, לפני / אחרי 26/8/1976.

תאריך: 28/03/2016

חתימה: _____

תאריך: 05/04/2016

מידע למפה מצבית (מפה טופוגרפית) :

מספר בקשה: 20160268

מהות הבקשה : תוספת למבנה עורפי קיים בקומה עליונה (כולל גג)+ שיפוע
מבנה קיים (ללא שינויים בפני השטח)+ הקמת בריכת שחייה
גוש : 6519 חלקה 96 כתובת : הוז דב 29 הרצליה

1. יש קווי ביוב ראשיים בתחום המדידה המוגשת.
2. החלקה מחוברת למערכת הביוב העירונית.
3. במקרים בהם גובה אחד ממכסי הביוב הפרטיים (T.L.) נמוך מגובה מכסה שוחת הביוב הציבורית (T.L. + 0.2 מ') אליה מתחבר הביוב הפרטי, אזי חיבור מערכת הביוב הפרטית למערכת הביוב הציבורית יהיה בעזרת משאבה (סניקה).

4. הערות :

חיבור מים חדש יהיה בנישה בגבול המגרש צמוד למדרכה בכניסה לרכב/הולכי רגל לבית החדש .

.....
.....

פרטי המאשר בתאגיד :

עוזד גור
מהנדס-מסלוקת ביוב
תאגיד "המימחצליה"
.....

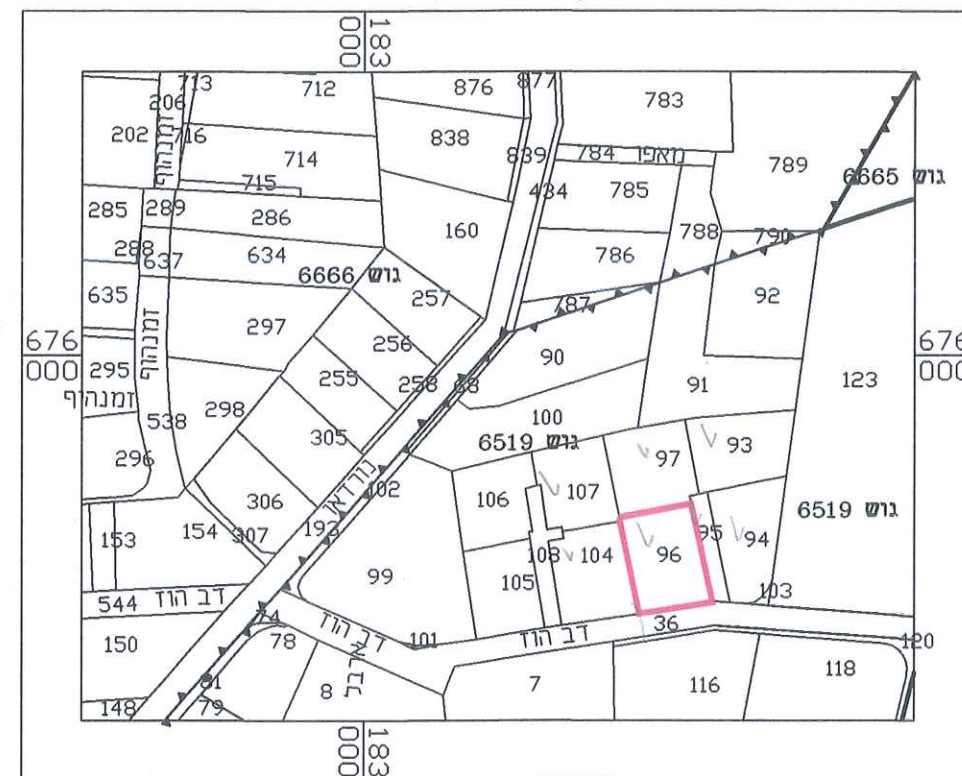
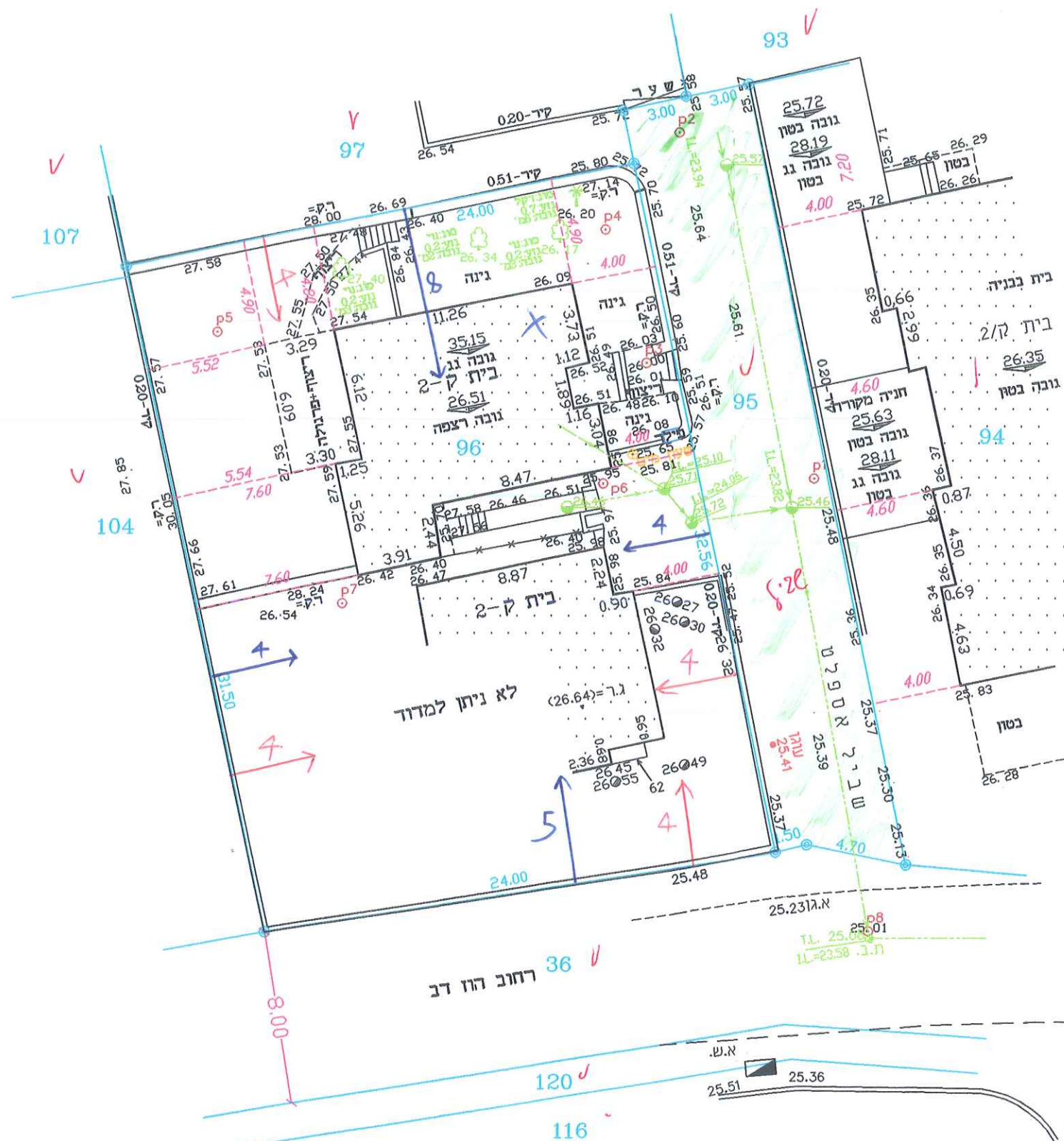
מחוז : תל-אביב
 נפה : תל-אביב-יפו
 מקום : הרצליה
 גוש : 6519
 חלקה : 96
 שטח : 0.769 ד.מ.

הוכן עבור : דורטהיימר
 כתובת: הוז דב 29

לא סמך
 06/04/16
 מאור חזק
 אלף תכנסה
 06/04/16
 חרשים סביבה
 קנ"מ 1:2,500

מפה טופוגרפית

קנ"מ 1:250



קווי בניין לא סמך
 קווי בניין לא סמך

הערות

- 1 מטרת המדידה : תכנון.
- 2 הפלנימטריה נמדדה בשיטה פולרית באמצעות מד טוח אלקטרוני.
- 3 האלטימטריה נמדדה בשיטה טריגונומטרית באמצעות מד טוח אלקטרוני.
- 4 העיבוד המשרדי בוצע במערכת ממוחשבת.
- 5 המדידה קשורה לרשת ישראל ב-GPS-RTK.
- 6 הגבהים הינם גבהים מוחלטים ומבוססים על נק' 595H שגובהה 24.86 מ' לפי רשת GPS של הרצליה.

קנה מידה : 1 : 250

קנה מידה : 1 : 250

שרטוט : דיאנה

תאריך : 18.10.2015

דן שלסינגר, מודד מוסמך, רשיון מס' 644

נתן שלסינגר, מודד מוסמך, רשיון מס' 1234

שלסינגר הדידות והערכות הידע בע"מ

רח' החומה 12 ראש"צ טל': 03-9523332 פקס: 03-9522628