

24.10.06

תכנית מוקדמת מס' 2

מחוז תל-אביב  
מרחב תכנון מקומי הרצליה  
תכנית מתאר מספר הר/מק/2147

שינוי לתכנית בנין ערים מפורטת מספר 410 א'  
ולתכנית מספר הר/מק/2079 על תיקוניהן  
איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מתאר הר/מק/2147 שינוי לתכנית מתאר מספר הר/410 א' ולתכנית מספר הר/מק/2079 על תיקוניהן.
2. **מסמכי התכנית:** א. התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון").  
ב. גליון אחד של "תשריט" הכולל: תכנית "מצב קיים" ותכנית "מצב מוצע"  
בקני"מ 1:250  
ג. נספח בינוי וחניה מנחה בקני"מ 1:250.  
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. **גבולות התכנית:** גבולות התכנית מסומנות בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה.
4. **מקום התכנית:** מחוז: תל-אביב.  
ישוב: כפר שמריהו.  
גוש: 6665 חלקות: 116(חלק), 417.  
רחובות: רח' החורש ממזרח, רח' האביב מצפון, רח' קרן היסוד מדרום.
5. **שטח התכנית:** 2.841 דונם.
6. **יוזם התכנית:** אהרון בן שמעון חסין, רח' זכרון יעקב 20, תל-אביב. טלפון: 03-6955239.
7. **בעלי הקרקע:** אהרון בן שמעון חסין  
גיל חסין  
יונתן חסין  
כולם מרח' זכרון יעקב 20, תל-אביב. טלפון: 03-6955239.
8. **עורך התכנית:** אדריכל יאיר תורגימן, רח' הגלבוע 8, רעננה. טלפקסי: 09-7742626.
9. **מטרת התכנית:**
  1. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים בהתאם לסעיף 62א.א(1) לחוק תכנון ובניה.
  2. קביעת זכויות, מגבלות והנחיות בניה בהתאם לני"ל.
  3. קביעת תנאים למתן היתרי בניה בהתאם לני"ל.
  4. הכלת 6% משטח חלקה 417 מסך השטחים העיקריים המותרים לבניה בהתאם לסעיף 62א(א)9.

10. הוראות התכנית :

1. בחלקות אשר בתחום התכנית יבוצע איחוד וחלוקה, בהתאם למצויין בתשריט.
2. טבלת זכויות, מגבלות והנחיות בניה :

מצב קיים (עפ"י תכנית 410א' ותכנית הר/מק/2079 על תיקוניהן):

הערות	מקס' שטחי שירות (מ"ר)	מקס' שטחים עיקריים (מ"ר)	מספר קומות ליח"ד	מס' יח"ד מקסימלי למגרש	גודל מגרש (דונם)	מס' חלקה/מגרש	ייעוד קרקע
1. מותרת הקמת מרתפים בהתאם לתכנית הר/1914. 2. מותרת הקמת בריכות שחיה בהתאם לתכנית הר/1993. 3. מותרת בנייה בחללי גג בנוסף לשטחים עיקריים בהתאם לתכנית הר/1635א' ותכנית הר/1635ב'.	מבנה עזר: 25מ"ר לכל יח"ד. חניה: 39מ"ר לשתי חניות מקורות ליח"ד. ממ"ד: 7מ"ר לממ"ד ליח"ד.	300+55.08 סה"כ: 355.08	2	2	0.918	116/1 (עפ"י תכנית הר/מק/2079)	מגורים א-1
		300+55.32 סה"כ: 355.32	2	2	0.922	116/2 (עפ"י תכנית הר/מק/2079)	
		300	2	2	1.001	417 (חלקה רשומה)	
	6X71=426	=900+110.40 1010.40		6	2.841	סה"כ	

מצב מוצע :

הערות	מקס' שטחי שירות (מ"ר)	מקס' שטחים עיקריים (מ"ר)	מספר קומות ליח"ד	מס' יח"ד מקסימלי למגרש	גודל מגרש (דונם)	מס' מגרש	ייעוד קרקע
שטחי בניה נוספים יותרו עפ"י סעיף "הערות" בטבלת "מצב קיים" לעיל.	מבנה עזר: 37.5מ"ר לכל יח"ד. חניה: 58.5מ"ר לשלוש חניות מקורות ליח"ד. ממ"ד: 7מ"ר לממ"ד ליח"ד.	450+85.38 סה"כ: 535.38	2	2	1.423	1116	מגורים א-1
		450+85.08 סה"כ: 535.08	2	2	1.418	1117	
	4X103=412	=900+170.46 1070.46		4	2.841	סה"כ	

2.1. הערות למצב מוצע :

קווי בנין :

- א. קווי כמצויין בתשריט.
- ב. מינימום מרחק בין יח"ד - 7מ'.

## 2.2. בניה חדשה בתחום התכנית תותר אך ורק בתחום קווי בנין המתוארים

### בתשריט בכפוף לתנאים הבאים:

- א. הוראות קווי הבניה שבתכנית זו מתייחסים לבניה הראשית המותרת במגרש המשמשת למגורים.
- ב. הוראות לגבי נספחים ושימושים אחרים המותרים במגרש יהיו בהתאם לתכנית המתאר על תיקוניה.
- ג. כל עוד לא נבנה מבנה חדש המוצע על פי תכנית זו יותר שיפוץ בלבד של החלקים הקיימים בהיתר (בלא תוספת שטחי בניה חדשים) הקיימים מחוץ לקו הבניין.
- ד. בניה חדשה בהתאמה לתכנית זו תחייב הריסת כל חלקי המבנה המסומנים להריסה בחלק המגרש בו מבוקשת הבניה לרבות במרווח.

## 2.3. הוראת מעבר:

במגרש 1117 לא יהיו יותר מ-2 יח"ד כולל הבית הקיים גם אם בנייתן לא תתקיים בזמן מקביל.

## 3. הוראות בדבר תנאים למתן היתרי בניה:

- א. תכנית העמדה ובינוי – אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ שלא יפחת מ-1:250 על כל שטח החלקה יהווה תנאי להיתר בניה, לבניה חדשה במגרש.
- ב. תכנית הבינוי והפיתוח תוכן על רקע מדידה טופוגרפית מעודכנת של החלקה ויוצגו בה כל יחידות הדיור המותרות וכן פיתרון תכנוני כולל לכל החלקה לרבות: העמדת הבניינים, חתכים טיפוסיים, פתרונות החניה.
- הועדה המקומית רשאית לדרוש התייחסות לנושאי ניקוז וביוב, עיצוב אדריכלי אחד, הוראות לחמרי גמר וגגות, גדרות ופיתוח השטח, חלוקה למגרשים וכיוצ"ב במסגרת אישור תכנית זו.
- ג. תכנית הבינוי תהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
- ד. תשתיות - לא יינתנו היתרי בניה לפני ביצוע כל עבודות התשתית הדרושות בשטח לשם איכלוסו או לפני הבטחת ביצוען לרבות: ביוב, ניקוז, תיעול, תאורה, כבישים, מדרכות, גינות, חשמל צנרת ועבודות תשתית אחרות.
- ה. מתקני תשתיות: אנטנות, קולטי שמש, דודים וכיו"ב יוסתרו במסגרת פתרון תכנוני הולם. הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.
- ו. חשמל וטלפון - הקווים והחיבורים לבנין יהיו תת-קרקעיים.
- ז. צנרת - כל הצנרת תהיה סמויה.
- ח. חדרי המכונות של הבריכות יוצבו מדרום לקו הבנין הצפוני לכיוון רח' האביב וכל חריגה מקו בנין זה תחשב לסטיה ניכרת.

11. בעלות הקרקע במגרשים החדשים תתחלק בין הבעלים בהתאם לשיעור בעלותם היחסי ערב אישור התכנית.

12

יחס לתכניות

אחרות:

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מספר הר/410א' והקודמות לה, על כל תיקוניהן.  
במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית אחרת החלה על השטח, תגברנה הוראות תכנית זו.

13

היטל השבחה:

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

14

ביצוע התכנית:

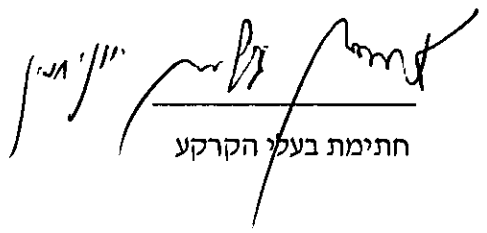
התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה הסופי.

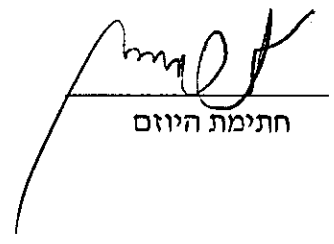
15

ביטול התכנית:

התכנית תבוטל אם לא תמומש תוך 5 שנים מיום אישורה הסופי.

חתימות:

  
חתימת בעלי הקרקע

  
חתימת היוזם

יאיר תורג'מן  
אדריכל

חתימת המתכנן

ועדה מקומית  
אישור תכנית מסי  
הועדה המקומית תחליטה לאשר את התכנית  
בשיבה מסי 266 בית 16  
מזכיר הועדה  
ק"ל תשס"ז



מועצה מקומית  
כפר - שומרון  
מחוז - מחוז  
מס' שומרון

תאריך: 23/08/2006