

מ א ו ש ר ת

מוקדמת מס'.....14/5/07

אוסף תכנית
מס' 1000

מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי "הרצליה"
תכנית מתאר מספר הר/1977/א.
שינוי לתכניות מתאר: הר/1977, הר /410 א' על תיקוניה.
המהווה תכנית לחלוקה חדשה בהסכמת הבעלים.

הועדה המקומית לבניה ותכנון-מרחב הרצליה
תכנית בנין ערים מס' 16/97/77
העברה ל- תכנית הומלצה ע"י הבע המקומית
שיבת משנה/מליאה מס' מיום
תוכנית תוקנה בהתאם לחלטת הועדה
המחזית בשיבתה מס' מיום 26.6.06
הועדה המקומית לבניה ותכנון מרחב הרצליה

- 1. מקום התכנית: מחוז: תל-אביב ✓
- נפה: תל-אביב ✓
- מקום: כפר-שמר ✓
- גוש: 6665 ✓
- חלקה: 67 ✓
- רחובות: הזורע במערב, השדות במזרח. ✓

2. שם חלות וגבולות: תכנית זו תקרא תוכנית מתאר מס' הר/1977/א שינוי לתכנית מתאר הר/1977 ותכנית מתאר הר/410 א' על תיקוניה, והיא חלה על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו. התשריט הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית.

3. מסמכי התכנית: 1. התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון).
2. גליון אחד של תשריט הכולל מצב קיים ומוצע בק.מ. 1:500 (להלן נספח מספר 1) מחייב. חלק מגליון זה מהווה נספח הבינוי ערוך בק.ג.מ 1:250.
3. נספח בינוי לחלופות הבניה למגורים (להלן נספח מספר 2), מנחה. כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

4. מעמד מסמכי התכנית: נספחי הבינוי הינם מנחים בלבד.

5. יחס לתכנית המתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית המתאר הר/410 א' על תיקוניה,
במידה וקיים ניגוד בין הוראות תוכנית זו לבין הוראות תוכנית 410 א', תקבענה הוראות תכנית זו.

6. שטח התכנית : 7.193 ד'.

7. בעלי הקרקע: לילי קלימן, טל: 09-9584658

מ"ר אריק אביב - מהנדס
מיעשה תכנון ופיקוח

מאזרות

8. הזמים ומגישי התכנית: המועצה המקומית כפר-שמריהו.

9. עורך התכנית: אדריכל אבי חניקיס ההגנה 6 רעננה, טל: 09-7414391.

10. מטרת התכנית: א. שינוי מש.פ.פ לאזור חקלאי ב', וזכות מעבר כמסומן בתשריט-במגרש מספר 2.

ב. שינוי מש.פ.פ למבנה ציבורי עם זכות מעבר - במגרש 1.

ג. שינוי חלוקת המגרשים.

ד. שינוי מש.פ.פ. ומבנה ציבורי לדרך משולבת.

ה. מתן אפשרות בניה במגרש חקלאי ב' בהתאם לנספח בינוי מס' 2.

11. חלוקה חדשה: החלקה הכלולה בתכנית תחולק מחדש כפי שמסומן בתשריט ומפורט בלוח השטחים המצורף לתכנית זו. החלוקה החדשה תרשם במשרד ספרי האחוזה.

12. טבלת זכויות בניה, השטחים המוצעים לגבי הבניה החדשה הינם בנוסף לשטחים הכולל של המבנים הקיימים המיועדים לשימור בהיקף של 300 מ"ר.

גובה מירבי בקומות ובמ'. גובה	שטח בניה במ"ר, מצב מוצע.				שטח בניה במ"ר, מצב קיים.			מספר יחיד מירבי	שטח המגרש במ"ר	מספר מגרש	היעוד
	שטח שירות		שטח עיקרי		שירות						
	תחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	תחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	עיקרי				
1 מעל מפלס הכניסה (5 מ'). 1 תחת מפלס הכניסה.	20	20	100	100	100	50	250		1513	1	מבנה ציבורי מוזיאון
	סה"כ 200 מ"ר שטח עיקרי סה"כ 40 מ"ר שטח שירות.										
2 מעל מפלס הכניסה (9 מ'). 1 תחת מפלס הכניסה	516	111	-	1032	516	111	1032	* 3 יחיד, הערה	5256	2	אזור חקלאי ב'.

מאשרת

הערה לטבלה: במגרש מספר 2 תתכנה שתי חלופות נוספות:

- א. בניית 2 יחידות דיור בלבד, כאשר השטח העיקרי המותר הוא 988 מ"ר לשתי היחידות ושטחי השירות עפ"י הטבלה.
- ב. בניית יחידת דיור אחת בלבד, כאשר השטח העיקרי המותר יהיה 644 מ"ר, ושטחי השירות עפ"י הטבלה.
- ג. באם ינצלו בעלי הזכויות במגרש 2 את אחת מהחלופות המפורטות לעיל, כולה או חלקה, לא תותר בניה על פי חלופה אחרת אלא אם הבנייה הקיימת במגרש תותאם קודם לכן לחלופה המבוקשת.

13. קוי בנין: עפ"י המסומן בתשריט.

- א. **14. הוראות:** במגרש מספר 1 ובמגרש מספר 2, תרשם זיקת הנאה בשטח המסומן בתשריט כזכות מעבר לטובת חלקה 66 בגוש 6665, על מנת לאפשר כניסה להולכי רגל ולרכב לבית המסומן בתשריט באות א', כמו כן ישמש השטח לכניסת חרום רגלית לעובדי המוזיאון ולרכב ביטחון וחרום בלבד.
- ב. על המגרש לבנין הציבורי ישמרו מבנה הבית והסככות הקיימות שיהיו חלק ממוזיאון בית ראשונים, בנוסף יוקם מבנה מוזיאון בשטח של 100 מ"ר מעל מפלס הכניסה ו-100 מ"ר מתחת מפלס הכניסה.
- התכליות המותרות למבנה המוזיאון קשורות רק למבנה מוזיאון בית ראשונים והן: אולמות תצוגה והרצאות, משרדים, מזנון, חנות מזכרות ושרותים.

- א. **15. מרתפים:** המרתפים ליחידות הדיור במגרש 2 יהיו בהתאם לתכנית המתאר הר/1914.
- ב. במרתף המוזיאון התכליות המותרות הן: מקלט, חדרי מכונות, מחסן, מתקני תברואה.

16. בריכות שחיה: במגרש מספר 2 תותר הקמת בריכה בהתאם להוראות הר/1993.

- א. **17. תנאים למתן היתר בניה:** תנאי להיתר בניה במגרש 2 תהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- תוכנית הפיתוח תפרט את חומרי הגמר לגדרות ולשבילים ואת חיבורי הביוב והניקוז.

18. גישה לנכים: א. מבנה המוזיאון והפיתוח יונגש לנכים.

מאשרת

19. תניה: א. החניה לבית ראשונים תהיה בתחום מגרש מספר 1 או בחלקו הדרומי של מגרש 4. (כמסומן בנספח הבינוי).

ב. תקן החניה ליחידות הדיור יהיה בהתאם לתקן החניה הארצי לעת הוצאת היתר הבניה, אך לא פחות מ-2 חניות ליחידה.

20. תשתיות: א. ניקוז מי הגשם יהיה ע"י חלחול או ע"י ניקוז טבעי לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

ב. אישור תוכנית הביוב ע"י מהנדס הועדה המקומית מהווה תנאי לתעודת גמר לבנין.

ג. אספקת המים תהיה מרשות אספקת המים של אגודת מים שיתופית בכפר שמריהו בע"מ, או מרשת צינורות מים מקומית שאושרה.

ד. חיבורי חשמל ותקשורת לבנינים יהיו תת-קרקעיים.

21. מבנים להריסה: תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה.

22. רישום שטחים ציבוריים: כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור ("צרכי ציבור" כמשמעותם בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה) בהתאם לתכנית זו, ירשמו על שם המועצה המקומית כפר שמריהו.

23. היטל השבחה: המועצה המקומית כפר שמריהו תהיה רשאית לגבות היטל השבחה בהתאם לחוק.

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' ב/1977
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 26/6/08 לאשר את התכנית.
 גילה אורון
 מנהל מנהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

24. ביצוע התכנית: תאריך משוער לביצוע התכנית הוא 10 שנים

25. חתימות:

בעלי הקרקע: *Handwritten signatures and notes*

יוזם התכנית: מועצה מקומית כפר שמריהו.



אבי חניקיס
אדריכל

עורך התכנית: אדריכל אבי חניקיס.

25317