

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס': הר/מק/2151

מועצה מקומית כפר-שמריהו

הוראות תכנון הממשק בין מגרשים פרטיים לשטחים ציבוריים

16.11.2010

נתקבל

מחוז: תל-אביב

מרחב תכנון מקומי: הרצליה

סוג תוכנית: תוכנית מתאר תקנונית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

הועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב הרצליה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אשור תכנית מס' 2151/1 התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (א) לחוק הוצג מיזם 30/10/2010 יו"ר הועדה המקומית מוזכיר הועדה המקומית	
---	--

נא/ערות	
----------------	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

המועצה המקומית כפר שמריהו מעוניינת לגבש הנחיות ברורות למפגש בין חזית השטח הפרטי לרחוב.

למפגש זה בין פרטי לציבורי חשיבות מכרעת בקביעת אופי המקום. אומנם, באף תכנית סטטוטורית לכפר שמריהו אין הנחיות המגדירות הוראות אלו ופעמים רבות נאלצת המועצה להתמודד עם הסוגיה בעת מתן אישורים עקרוניים לבניה.

עם השנים השתנה אופי הבינוי המקומי והאווירה הכפרית שרווחה בכפר שמריהו בעבר הולכת ונעלמת. אחת המגמות הדומיננטיות של נטייה זו היא גידור גבוה ומאסיבי בחזית הרחוב וזאת להבדיל מגידור קל בעל שקיפות גבוהה שהיה מקובל בעבר לתיחום החלקות.

מרבית תושבי הכפר משוועים לחזור לאופי הנושן והכפרי של המקום ולשלב במרקם המתחדש של הישוב.

ההנחיות גובשו כפשרה בין צורך התושבים בפרטיות וביטחון, לבין שאיפתם ליצור חזית ייחודית ואישית לכל מגרש.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית הוראות תכנון הממשק בין מגרשים פרטיים לשטחים ציבוריים

הר/מק/2151

1.2 שטח התוכנית

שטח שיפוט כפר שמריהו

1.3 מהדורות

שלב

• מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב מהדורה 7 בשלב הגשה

תאריך עדכון המהדורה 10.05.10

יפורסם
ברשומות**1.4 סיווג התוכנית**

סוג התוכנית

• תוכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• כן

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

• ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק

• 62 א סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד
וחלוקה

• ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

• כן

1

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הרצליה**

X=183000-184000 קואורדינטה X
Y=676000-678000 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום כפר שמריהו**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה מקומית כפר שמריהו בתוכנית**

התייחסות לתחום הרשות
נפה

לא רלוונטי
כפר שמריהו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב

שכונה
רחוב
מספר בית

לא רלוונטי
לא רלוונטי
לא רלוונטי

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
כל שטח שיפוט כפר שמריהו	• כל הסוגים	• כל הגוש	לא רלוונטי	לא רלוונטי

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים – לא רלוונטי**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות – לא רלוונטי****1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

מרחב תכנון מקומי הרצליה
מרחב תכנון מקומי חוף השרון

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
	• פירוט	כל התכניות החלות על כפר שמריהו		

1.7 מסמלי התוכנית

סוג המסמך	תחילה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות פיתוח	• מח"ב	ללא	12	לא רלוונטי	19.10.2009	ליאור וולף		
נספח נפי	• מח"ב	משתנה	לא רלוונטי	1	19.10.2009	ליאור וולף		
תשריט	• מח"ב	1:5000	לא רלוונטי	1	16.03.2010	חברת דטחמפ		

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על השליטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1							
	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית מועצה מקומית כפר שמרירו	'מס' תאגיד	כתובת קרו היסוד 13, כפר שמרירו	טלפון	סלולרי
דוא"ל						פקס	
mehandes@kfar.org.il						09-9505385	

יזם במפעל 1.8.2

ד"ר פריס / שם פרטי ומשפחה								
		מספר זהות	מספר רישיון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי
דוא"ל								פקס
mehandes@kfai.org.il				כפר שמריהו מועצה מקומית		קרן היסטוריה, כפר שמריהו	09-9506699	09-9505385

בעלי עניין בקרקע 1.8.3

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר דוח	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	• בעלים
					ש.א.י.ם				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מסעמי

[illegible]

10.05.10

עמוד 5 מתוך 10

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
גידור	כל קיר, גדר או מחיצה המפרידים בין שטח המגרש הפרטי לרשות הרבים או למגרשים הסמוכים.
תחזוקה שוטפת	השקיה, עישוב, דישון ועידור שוטפים. צמחים שיבשו יוחלפו בשתילים חדשים.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

קביעת הוראות פיתוח ותחזוקה של חזיתות מגרשים פרטיים הפונות לרשות הרבים בכפר שמריהו לצורך השתלבותם בסביבה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. הוראות בינוי

1. מבנים בהיתר הנמצאים מחוץ לקווי בניין, כגון: חניה מקורה, מבני עזר או שירות, לא יקבלו הקלה בבניה לגובה מעבר למותר על פי הר/410 א'.

ב. הוראות פיתוח בנושא חניה פרטית

1. מיקום החניה במגרש, כולל קירוי ושער כניסה לרכב, יהיה בנסיגה של 1.5 מ' מינימום מגבול חלקה.
2. גובה מבנה חניה מקורה שימצא מחוץ לקו בניין לא יעלה על 2.40 מ' ברוטו.
3. שערי הכניסה לרכב ימוקמו בהתאם לסעיף 1.1 ובנוסף לא יחרגו מקו מגרש במהלך פתיחתם.

ג. הוראות פיתוח בנושא גידור

ג.1. כללי

1. גובה הגדרות החוצצים בין גבולות המגרשים לבין השטחים הציבוריים יהיה 1.2 מ' מגובה פני השטח הציבורי פרט למקרים המתוארים בסעיף ג.2.
2. גובה הגידור ישאר אחד לרבות כל הכניסות והפתחים שלאורכו. הגידור יהיה מפולס ולא יגבה מעל 1.2 מ' (1.8 מ' בתנאים המפורטים בסעיף ג.2).
3. נישות/חדרי משק, בהם מותקנים קצוות תשתית ומתקני אצירת אשפה, יהיו מלווים בהכרח בגידור אטום.

ג.2. גדר גבוהה – עד 1.80 מ'

תתאפשר הקמת גדרות גבוהות עד גובה מקסימאלי של 1.80 מ' בתנאים הבאים:

1. גדר בנויה בגובה עד 60 ס"מ ובעובי 20 ס"מ וגדר נוספת בנסיגה של 70 ס"מ לתוך המגרש בגובה מקסימאלי 1.8 מ'. השטח הכלוא בין שתי הגדרות יגונן ויתוחזק ע"י בעל המגרש. ראה תרשים לסעיף זה בנספח הנופי.
2. גדר בנסיגה של 70 ס"מ לתוך המגרש בגובה מקסימאלי 1.8 מ' וערוגה קונוולית הבולטת עד 70 ס"מ לכיוון גבול המגרש. הערוגה תהיה בגובה מינימאלי של 40 ס"מ מעל ריצוף המדרכה. הערוגה תגונן ותתוחזק ע"י בעל המגרש. ראה תרשים לסעיף זה בנספח הנופי.
3. גדר בנסיגה של 70 ס"מ לתוך המגרש בגובה מקסימאלי 1.8 מ'. הרצועה הנוותרת לפני הגדר במפלס הרחוב תגונן ותתוחזק ע"י בעל המגרש. ראה תרשים לסעיף זה בנספח הנופי.

ג.3. כניסות בחזית

1. פתח כניסת הולכי רגל לא יעלה ברוחבו על 2 מ'. ניתן להקים כניסה אחת בלבד לכל חזית.
2. כניסה לחדר אשפה או לחצר משק לא תעלה על 1 מ'. ניתן להקים כניסה אחת בלבד לכל מגרש.
3. סך כל הרוחב עבור כניסות רכב למגרש לא יעלה על 6 מ'.

ג.4. הפרשי מפלסים בחזית

1. במקרה בו קיים הפרש מפלסים בין השטח הפרטי לשטח הציבורי, ניתן לתמוך את המגרש בקיר בגובה 1.2 מ' בתוספת גדר קלה בגובה 1.05 מ'. ראה תרשים לסעיף זה בנספח הנופי.
- באם הפרש המפלסים בין השטח הפרטי לשטח הציבורי גבוה יותר מ-1.2 מ', יש להתגבר עליו באמצעות מספר קירות תומכים בגובה מקסימאלי 1.2 מ' כל אחד בהתאם לאמור מעלה, כאשר מרווח הנטו בין קיר לקיר (טרסה) יהיה מינימום 0.7 מ'.
2. תתאפשר הקמת גדרות גבוהות עד גובה מקסימאלי של 1.80 מ' בתנאים הבאים:
 - i. גדר בנויה בגובה עד 60 ס"מ ובעובי 20 ס"מ וגדר נוספת בנסיגה של 70 ס"מ לתוך המגרש בגובה מקסימאלי 1.8 מ' ובתוספת גדר קלה בגובה 1.05 מ'. השטח הכלוא בין שתי הגדרות יגונן ויתוחזק ע"י בעל המגרש. ראה תרשים לסעיף זה בנספח הנופי.
 - ii. גדר בנסיגה של 70 ס"מ לתוך המגרש בגובה מקסימאלי 1.8 מ' בתוספת גדר קלה בגובה 1.05 מ' וערוגה קונזולית הבולטת עד 70 ס"מ לכיוון גבול המגרש. הערוגה תהיה בגובה מינימאלי של 40 ס"מ מעל ריצוף המדרכה. הערוגה תגונן ותתוחזק ע"י בעל המגרש. ראה תרשים לסעיף זה בנספח הנופי.
 - iii. גדר בנסיגה של 70 ס"מ לתוך המגרש בגובה מקסימאלי 1.8 מ' בתוספת גדר קלה בגובה 1.05 מ'. הרצועה הנותרת לפני הגדר במפלס הרחוב תגונן ותתוחזק ע"י בעל המגרש. ראה תרשים לסעיף זה בנספח הנופי.
3. במקרה בו קיים הפרש מפלסים לאורך החזית, הגדר תהיה מפולסת ותתגבר על הפרשי הגובה באמתעות דירוג. גובה הגידור המקסימאלי בכל נקודה ונקודה לא יעלה על 1.2 מ'. ראה תרשים לסעיף זה בנספח הנופי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית – לא רלוונטי**3. טבלת יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתכנית – לא רלוונטי****4. יעודי קרקע ושימושים – לא רלוונטי****5. טבלת זכויות והוראות בניה – תכנית זו אינה משנה את זכויות הבניה למעט ההנחיות הרשומות בה.****6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתר בניה בשטח שיפוט מועצה מקומית כפר שמריהו.**

אישור המועצה המקומית לסט תכניות בינוי ופיתוח.
סט תכניות פיתוח יכלול:
תכנית פיתוח המפרטת בין היתר קירות, גדרות, טופוגרפיה וגבהים, חומרי גמר והתחברות למצב הקיים מחוץ לגבולות המגרש.
חזיתות המגרש המפרטות את סוגי החומרים וגווניהם כולל סימון גבהים אבסולוטיים.
תכנית צמחיה המתייחסת לרצועות גינון המתוארות בסעיפים 2.ג.2 ו- 4.ג.2 והמפרטת את שמות הצמחים (לרבות עצים, שיחים, בני שיח, דשא, זרעים וגיאופיטים) המיועדים להשתל ומיקומי שתילתם.
כל היתר בניה יהיה כפוף להגשת סט תכניות פיתוח.

6.3 היטל השבחה

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התוכנית – לא רלוונטי

8. חתימות

	שם:	דודר אלוני	תאריך:	10/11/10
	תאגיד:	המועצה המקומית שפר שנה מקומית	מספר תאגיד:	2071
מגיש התוכנית	שם:	דודר אלוני	חתימה:	דודר אלוני
עורך התוכנית	שם:	דודר אלוני	חתימה:	דודר אלוני
יזם בפועל	שם:	דודר אלוני	חתימה:	דודר אלוני
בעל עניין בקרקע	שם:	דודר אלוני	חתימה:	דודר אלוני
בעל עניין בקרקע	שם:	דודר אלוני	חתימה:	דודר אלוני
בעל עניין בקרקע	שם:	דודר אלוני	חתימה:	דודר אלוני

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה ע'א'ר ז'א'ר (שם), מספר זהות 024650798
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי הכרמל/251 ששמה הוא תכנון האמנים ב"ר
(להלן – "התוכנית").
שם מ"ר כרמל"ר ע'א'ר ז'א'ר
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות
מספר רשיון 06777.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. ע'א'ר ז'א'ר אדריכל ע'א'ר ז'א'ר

ב. _____

ג. _____

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

דן צור-ליאון וולף
אדריכל נוף בע"מ

חתימת המצהיר

29/11/10

תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : הר/מק/2151

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר :

☒ מדידה גרפית.

☐ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.

☐ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 06.06.2010 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר : מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

06.06.2010
תאריך

חתימה

570
מספר רשיון

ברני גטניו
שם המודד

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

תאריך

חתימה

מספר רשיון

שם המודד