

מאושרת

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' הר/2164

שם תוכנית: רחוב הנוטע פינת האורנים, כפר שמריהו

מחוז: תל-אביב
מרחב תכנון מקומי: הרצליה
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>הועדה המקומית לבניה ותכנון-מרחב הרצליה תכנית בנין ערים מס. 2164/כ"ב העמדה ל- <u>2164/כ"ב</u> התכנית הומלצה ע"י ר.ב.ע. המקומית ישיבת משנה/מליאה מס. 502 מיום 22/12/12 התכנית נקנה בהתאם להחלטת הועדה המחוזית משיבתה מס' 1131 מיום 18/2/13 מזכיר הועדה המקומית לבניה ולתכנון מרחב הרצליה יו"ר <u>הר"ב</u></p> </div>	
--	--

<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' הר/2164 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 18.2.13 לאשר את התכנית גילה אורון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית באה לשנות אופי הבינוי המתאפשר. מכוח תכנית שבתוקף. התכנון והבינוי הקיימים אינם עולים בקנה אחד עם הסביבה הקיימת. התכנית המוצעת פותרת בעיה הבינוי באמצעות ביטול יעוד מעורב של מגורים ומסחר, יוצרת זכויות בניה ביעוד אחיד ושומרת על הזכויות התקפות והמוצעות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

רחוב הנוטע פינת האורנים, כפר שמריהו

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

הר/2164

מספר התוכנית

1.018 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 5

תאריך עדכון המהדורה 31.03.2013

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לא רלבנטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

מאושרת

1.5 מקום התוכנית

	1.5:1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	הרצליה
		קואורדינטה X	183300
		קואורדינטה Y	677575
	1.5:2 תיאור מקום		רחוב הנוטע
	1.5:3 השויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	כפר-שמריהו
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	תל-אביב
	1.5:4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	כפר-שמריהו
		שכונה	לי"ר
		רחוב	הנוטע
		מספר בית	

יפורסם ברשומות

1.5:5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6674	מוסדר	חלק מהגוש	164	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5:6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5:7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
הר/1807	1,2

1.5:8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאשרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאשרת
18.12.1952		תכנית מס' הר/2164 משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות של תפג/374 על שינוייה ממשיכות לחול. במקרה של סתירה, תהיינה הוראות תכנית הר/2164 עדיפות	שינוי	תפג/374
17.10.88	3586	תכנית מס' הר/2164 משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות של הר/1664 א על שינוייה ממשיכות לחול. במקרה של סתירה, תהיינה הוראות תכנית הר/2164 עדיפות	שינוי	הר/1664 א
4.7.68	1461	תכנית מס' הר/2164 משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות של הר/410 א על שינוייה ממשיכות לחול. במקרה של סתירה, תהיינה הוראות תכנית הר/2164 עדיפות	שינוי	הר/410 א
9.11.95	4346	תכנית מס' הר/2164 משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות של הר/1914 על שינוייה ממשיכות לחול. במקרה של סתירה, תהיינה הוראות תכנית הר/2164 עדיפות	שינוי	הר/1914
06.11.1975	2163	תכנית מס' הר/2164 משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות של הר/708 על שינוייה ממשיכות לחול. במקרה של סתירה, תהיינה הוראות תכנית הר/2164 עדיפות	שינוי	הר/708

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
8.6.1961		תכנית מס' הר/2164 משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות של הר/253 א על שינוייה ממשיכות לחול. במקרה של סתירה, תהיינה הוראות תכנית הר/2164 עדיפות	שינוי	הר/253 א
22.6.1992	4019	תכנית מס' הר/2164 משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות של הר/1807 על שינוייה ממשיכות לחול. במקרה של סתירה, תהיינה הוראות תכנית הר/2164 עדיפות	שינוי	הר/1807
14.10.2001 29.2.2004	5022 5276		ביטול ביטול	הר/מק/1635 הר/1635 א

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	הועדה מחוזית	יוסי בר-דעה	16.07.2012	ל"ר	16	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
	הועדה מחוזית	יוסי בר-דעה	16.07.2012	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריטת התכנית
	הועדה מחוזית	יוסי בר-דעה	16.07.2012	1	ל"ר	1:200	מנחה	נספח בינוי
	הועדה מחוזית	חבי מהנדסים לתכנון ופקוח בע"מ	16.07.2012	1	ל"ר	1:200	מנחה	נספח תנועה

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

מאושרת

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
לי"ר	לי"ר	לי"ר		כפר-שמריהו	לי"ר	קרן היסוד 13, כפר-שמריהו	09-9506666				

1.8.2 יזם בפועל										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	כפר-שמריהו	לי"ר	קרן היסוד 13, כפר-שמריהו	09-9506666			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
בעלים / חוכרים	גרשון חיים ארן חברה בע"מ גוטמן גרט גוטמן מיכל ברנדה מ.מ.כפר שמריהו		קרן קיימת לישראל, באמצעות מינהל מקרקעי ישראל	21096	קרן היסוד 13, כפר שמריהו	09-9506666				

מאשרת

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
gbardea@zahav.net.il	057-7979080	05453062030	03-6022592	קדם 141, ת"א יפו	לי"ר	לי"ר	29947	07658719	יוסי בר-דעה	אדריכל	
			03-7541000	רח' הירקון 67, בני ברק	לי"ר	לי"ר	570	לי"ר	גטניו ברני	מודד	
yaely@ecds.co.il	036776661		036772001	הירדן 29 רמת-גן	לי"ר	לי"ר	38184	057646069	חב' מהנדסים לתכנון ופקוח בע"מ	יועץ תנועה	

מאושרת

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
הועדה מקומית	הועדה מקומית הרצליה
הועדה מחוזית	הועדה מחוזית תל-אביב

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**

אישור לבניית בנין למסחר ומשרדים, קביעת הפקעה להרחבת דרך.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי ייעוד קרקע מאזור יחידה מסחרית למסחר ומשרדים
2. קביעת זכויות בניה
3. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי
4. שינוי בקו בניין קבוע בתכנית
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה
6. הרחבת דרך

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.018
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
ביטול יעוד מגורים	0		- 512	512	מ"ר	מגורים
	0		- 4	4	מס' יחיד	
הגדלה	1150		+ 950	200	מ"ר	מסחר/משרדים

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				1	מסחר/משרדים
				2	דרך מוצעת

מאשרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
99	1009	מסחר/משרדים		200	1018	אזור יחידה מסחרית
1	9	דרך מוצעת				

מאוסרת

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מסחר ומשרדים	
4.1.1	שימושים	
א.	מינימרקט המכיל תצוגה ומכירה ללא איחסון (קומת קרקע)	
ב.	בית קפה .	
ג.	משרדי נסיעות, מרכז עסקים, קליניקות לרופאים מומחים, משרדי מקצועות חופשיים, פעילות העשרה משלימה כל העסקים ללא משרדי ריח, רעש וזיהום אוויר.	
ד.	לא יותרו השימושים הבאים: סניף בנק, סניף קופ"ת, מרפאות לחיות, מועדון כושר, ספא, פעילות לילדים כגון גימבורי ודומיהם.	
4.1.2	הוראות	
א.	מינימרקט	הוראות בגין מינימרקט בלבד.
ב.	בית קפה	מיקום- קומת מרתף בחלק מערבי.
ג.	פריקה וטעינה	בגבולות מגרש וע"פי נספח נספח תנועה.
ד.	אצירת אשפה	במבנה הממוקם במרווח ובתוך המגרש וע"ו נספח בינוי.

4.2	שם ייעוד: תחן	
4.2.1	שימושים	
א.	תנועת כלי רכב.	
ב.	תנועת הולכי רגל ואפניים.	
ג.	העברת תשתיות.	
4.2.2	הוראות	
א.	תנועת כלי רכב	לפי נספח תנועה.
ב.	תנועה הולכי רגל ואופניים	לפי נספח תנועה.
ג.	העברת תשתיות	כל התשתיות יהיו תת-קרקעיות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע (גוש 6674 חלקה 164)

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (% משטח תא השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
קדמי- מזרחי	צידי- צפוני	צידי- מערבי	קדמי דרומי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
3	4	5	6	1	2	10	50	-	-	163	1650	250	250	250	900	1009	1	מסחר ומשרדים
																9	2	דרך

מאשרת

6. הוראות נוספות

6.1. המקעות לצורכי ציבור

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם מועצה מקומית כפר שמריהו עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, או ירשמו על שם המועצה בדרך אחרת.

6.2. היטל השבחה

הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

6.3. חניה

מקומות החניה יקבעו במספר שלא יקטן מתקן הבנייה שיחיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה. הסדרת מקומות החניה תיעשה בהתאם להוראות הדין.

6.4. תנאים למתן היתר בניה

לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס המועצה אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית פיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ניקוח, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון, חשמל, בזק, ט.ל.כ., גישה לפינוי אשפה יבשה. תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפת טופוגרפית. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הריסה בפועל של כל המסומן בתכנית להריסה. תנאי להוצאת היתר בנייה הוא קיום מערכת ביוב מרכזית. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישורה של תכנית איחוד וחלוקת.

6.5. רישום וניתול הערת אזהרה

1. כתנאי למתן היתר בניה - רישום הערת אזהרה על וחובת הקמת חברה מנהלת.
2. כתנאי לטופס 4 - רישום החברה המנהלת.

6.6. חדר טרנספורמציה

חדרי שנאים:
חדרי השנאים יהיה תת קרקעי ובתחומי המגרש.
ישמור מרחק בטיחות של לפחות 3 מ' לקיר/תקרה חגר מגורים.
תכנון החדר יהיה על פי עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק בקרינה הבלתי מיננת, התשס"ו 2006.
תנאי להיתר בניה לחדר יהיה המאת אישור הקמה מהמשרד לאיכות הסביבה.

6.7. שימור וניצול מי נגר

- א. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש, במגמה לאפשר קליטת כמוס גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים ועוד).
- ב. תכנון שטחים ציבוריים מתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השחייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי לחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים מתוחים יהיו נמטכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים מתוחים.

6.8 שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בנספח שימור עצים בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
- ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוסצמרת העץ, ככל שידרש.
- ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" – קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
- ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" – קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס' 1. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות

6.9 בנייה ירוקה
 כתנאי להוצאת היתר בנייה, עמידה בהנחיות מהנדס העיר או הועדה המקומית בנושאי בניה ירוקה, הקשורים לעיצוב המבנים ופיתוח השטח, כגון: אופן העמדת המבנה, הצללות, בידוד מעטפת המבנים, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה, וכיוצ"ב. מסמכי ההגשה יכללו שרטוטים, חישובים, הדמיות וסימולציות בנושאים אלו, על פי דרישות מהנדס העיר ו/או הועדה המקומית.

6.10 זמן ביצוע תכנית
 במידה ולא יוצא היתר בניה מכוחה של תכנית זו בתוך 3 שנים התכנית מיוס מתן תוקף, התכנית תתבטל ויחולו על שטח התכנית הוראות תכנית הר/1664/א.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע - לא רלבנטי

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

מימוש התכנית יותנה בהסדרת חניון בית וויל על פי נספח התנועה.

8. חתימות

תאריך: _____		שם: _____		מגיש התוכנית
מספר תאגיד: _____		תאגיד שם: _____		
תאריך: 10.4.13		שם: _____		עורך התוכנית
מספר תאגיד: _____		תאגיד: _____		
תאריך: _____		שם: _____		יזם בפועל
מספר תאגיד: _____		תאגיד: _____		
תאריך: _____		שם: _____		בעל עניין בקרע
מספר תאגיד: _____		תאגיד: _____		
תאריך: _____		שם: _____		בעל עניין בקרע
מספר תאגיד: _____		תאגיד: _____		
תאריך: _____		שם: _____		בעל עניין בקרע
מספר תאגיד: _____		תאגיד: _____		

