

הוראות התכנית

תכנית מס' 504-0159111

הר/ 2014 - מתחם הנוריות, כפר שמריהו

תל-אביב

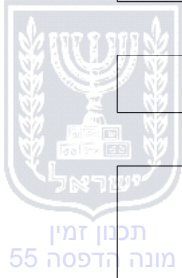
מחוז

מרחב תכנון מקומי הרצליה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מתחם הנוריות בכפר שמריהו הינו חטיבת קרקע בסך כולל של 164.605 דונם. המתחם מורכב מחלקות ארוכות ממזרח למערב, בין רחוב החורש- רחוב ראשי חד סיטרי אשר בקצהו יציאה מרומזרת מהישוב, לבין כביש מספר 2. גודל רוב החלקות במתחם הנוריות נע בין 4 דונמים לכ- 10 דונמים. כיום, על פי התכניות התקפות ניתן להקים בחלקות העולות על 4 דונם 3 יח"ד. התכנית מציעה הגדלת מס' יח"ד מ- 74 יח"ד ל- 136 יח"ד, עד לצפיפות של כ- 1 יח"ד לדונם. התכנית מתווה רחוב מרכזי (צפון-דרום) הוא רחוב הנוריות, המחלק את החלקות למערביות ומזרחיות, ודרכים רוחביות (מזרח-מערב) המחברות את רחוב הנוריות עם הדרך המערבית המספקת גישה לשטחים הפתוחים ולמתקנים ההנדסיים הנמצאים בהם. ממזרח לרחוב הנוריות הוקצו זיקות הנאה לצורך שמירה על אפשרות גישה לתוספת יח"ד ומעבר תשתיות. התכנית כוללת בקשת הקלה מתמ"א 3 על שינוייה, בעניין קו בניין מערבי לחלק מהחלקות המערביות בתכנית, הפונות לדרך מהירה מס' 2. הקלות דומות כבר אושרו בשטח הישוב, במסגרת בקשות להיתרי בניין גם בתכנית וגם מחוצה לה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הר/ 2014 - מתחם הנוריות, כפר שמריהו

מספר התכנית 504-0159111

1.2 שטח התכנית 164.605 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	הרצליה
קואורדינאטה X	182921
קואורדינאטה Y	676735

1.5.2 תיאור מקום

המתחם נמצא בין רח' קרן היסוד מצפון, לקרבת רח' המעפילים מדרום, ובין רח' החורש ממזרח, לכביש חיפה-ת"א ממערב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר שמריהו - חלק מתחום הרשות: כפר שמריהו

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר שמריהו	החורש		
כפר שמריהו	קרן היסוד		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6665	מוסדר	חלק	129, 132-141, 146, 158, 228, 247, 412-414, 445-446, 449-450, 472-473	157, 248, 299-300, 304
6666	מוסדר	חלק		462-463
6669	מוסדר	חלק		345, 360, 363, 368-369, 374, 377-378

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/04/2010	2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 5
20/07/1978		2455	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 1459 ממשיכות לחול.	שינוי	הר/ 1459
29/02/2004	2050	5276	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 1635/ א ממשיכות לחול.	שינוי	הר/ 1635/ א
27/02/1992	2316	3978	ביטול תחום איסור בניה. (תוספת יח"ד מגורים שלישית והגדרת תחום איסור בניה).	החלפה	הר/ 1753
04/12/1994	924	4265	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/1875 והוראותיה תמשכנה לחול על תכנית זו. (מיגון אקוסטי)	כפיפות	הר/ 1875
09/11/1995	352	4346	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית הר/1914 ממשיכות לחול	שינוי	הר/ 1914
26/10/1995	298	4343	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/1914 א' והוראותיה תמשכנה לחול על תכנית זו. (ביטול בן משפחה).	כפיפות	הר/ 1914/ א
14/12/1999	1738	4832	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית הר/410 א' ממשיכות לחול	שינוי	הר/ 1993
19/09/2007	15	5719	ביטול בתחום תכנית זו.	החלפה	הר/ 2134



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
הר/ 2232	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 2232 ממשיכות לחול.	6686	1046	04/11/2013
הר/ מק/ 1635 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/1635/ א והוראותיה תמשכנה לחול על תכנית זו.	5022		14/10/2001
הר/ מק/ 1942	החלפה	ביטול בתחום תכנית זו.	4536		26/06/1997
הר/ מק/ 2151	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/מק/ 2151 והוראותיה תמשכנה לחול על תכנית זו. (הוראות תכנון הממשק בין מגרשים פרטיים לציבוריים).	6206	2783	28/02/2011
הר/ 1875 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/1875 א' והוראותיה תמשכנה לחול על תכנית זו. (מיגון אקוסטי - שינוי לתכנית הר/ 1875).	4511	2962	17/04/1997
הר/ 410 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית הר/410 א' ממשיכות לחול	1461		04/07/1968
הר/ מק/ 2046	החלפה	ביטול בתחום תכנית זו	5019		17/09/2001



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דורית גולן-פורת אדריכלות				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דורית גולן-פורת אדריכלות		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	דוח" אקוסטי	04/03/2016	ד"ר אשר אלפר	01/03/2012	16		מנחה	אקוסטיקה
לא	תשריט ניקוז- תוואי קווי ניקוז מתוכננים, כולל שוחות וקולטנים	23/07/2017	ברזייק מהנדסים	23/07/2017	1	1: 1000	מנחה	ניקוז
לא	פיתוח וגינון רחובות ושטחים פתוחים	23/07/2017	צור וולף אדריכלי נוף	23/07/2017	1	1: 1000	מנחה	סביבה ונוף
לא	תשריט מצב מאושר	21/07/2017	דורית גולן-פורת אדריכלות	21/07/2017	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר
לא	דו"ח ביוב-חתום להפקדה	23/07/2017	ברזייק מהנדסים	25/11/2013	8		רקע	ביוב
לא	דו"ח ניקוז	23/07/2017	ברזייק מהנדסים	25/11/2013	17		רקע	ניקוז
לא	תכנית אתר עתיקות מוכרז	21/07/2017	דורית גולן-פורת אדריכלות	21/07/2017	1	1: 20000	מחייב	אתר עתיקות מוכרז
לא	תשריט ביוב- תוואי קווי ביוב מתוכננים, כולל נקודת קצה	23/07/2017	ברזייק מהנדסים	23/07/2017	1	1: 1000	מנחה	ביוב
לא		21/07/2017	דורית גולן-פורת אדריכלות	21/07/2017	1	1: 1000	מנחה	בינוי
לא	מערך תנועה וחניה ועקרונות כניסות ויציאות למגרשים.	21/07/2017	ECDS חברת מהנדסים לתכנון ופיקוח	29/05/2016	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	תוואי קווי חשמל ותקשורת מתוכננים, כולל מיקום ארונות ציבוריים.	23/07/2017	מטרה-וט הנדסת חשמל ובקרה	23/07/2017	1	1: 1250	מנחה	חשמל

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	בחינת איכות אויר צפויה עבור מתחם הנוריות, כפר שמריהו	04/03/2016	אבי מושל	01/09/2015	62		מנחה	דו"ח סביבה

כל מסמכי התכנית 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית, מועצה מקומית כפר שמריהו		מועצה מקומית כפר שמריהו	כפר שמריהו	קרן היסוד	18	09-9500699	09-9505385	mehandes@ kfar.org.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, מועצה מקומית כפר שמריהו		מועצה מקומית כפר שמריהו	כפר שמריהו	קרן היסוד	18	09-9500699	09-9505385	mehandes@kfar.org. il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632274	03-7632279	michalb@mmi.gov.i l
בבעלות רשות מקומית	מועצה מקומית כפר שמריהו		מועצה מקומית כפר שמריהו	כפר שמריהו	קרן היסוד	18	09-9500699	09-9505385	mehandes@kfar.org. il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית msc	עורך ראשי	דורית גולן-פורת אדריכלות	22831		אביחיל	הדקל	7	09-8827342	057-7961964	dorit.arch@g mail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	צור וולף אדריכלי נוף	106777	דן צור- ליאור וולף אדריכלי נוף בע"מ	הרצליה	מדינת היהודים (1)	103	09-9510020	03-6776661	office@zur- wolf.com
מודד מוסמך	מודד	דטאמפ ברנד גטניו	570	דטאמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	ilanba@data map.com
מהנדס חשמל	מהנדס	מטרה-וט הנדסת חשמל ובקרה	090779	פתח תקוה (2)			32	03-9216440	03-9216441	moshe@metr a-watt.co.il
מתכנן תנועה	יועץ תחבורה	ECDS חברת מהנדסים לתכנון ופיקוח	38184	רמת גן	הירדן		29	03-6772001	03-5625918	yael- y@ecds.co.il
מהנדס ביוב וניקוז	מהנדס	ברז'יק מהנדסים	102599	תל אביב- יפו	עמינדב		23	03-5622254	03-5626696	office@bereji k.co.il
ייעוץ וניחול סביבתי	יועץ סביבתי	אבי מושל		צור הדסה	בשמת		14	02-5702935		avi.m@eswla v.com
ד"ר	יועץ אקוסטי	ד"ר אשר אלפר		ירושלים (3)				02-9605532	02-9605532	info@aeacou stics.com

(1) כתובת: ת.ד. 330.

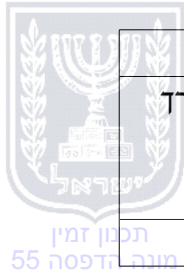
(2) כתובת: רח' השחם, בית אמרגד ק' 1.

(3) כתובת: ת.ד. 39046.



1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו היא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
זיקת הנאה	אזור ללא בניה השמור למעבר תשתיות, כלי רכב הולכי רגל ואופניים וכן לצורך כניסה לחניה עבור יח"ד משני צידי זיקת ההנאה. זיקות הנאה שרוחבן פחות מ- 6 מ', ישמשו להעברת תשתיות בלבד.
מגורים בישוב כפרי	היעוד 'חקלאי ב' הותאם עפ"י נוהל מבא"ת ליעוד 'מגורים בישוב כפרי'.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תכנון מתחם הנוריות ובכלל זה חלוקה למגרשים, והקצאת שטח לדרכים, שינוי יעוד משצ"פ לדרכים ולשטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים והקצאת שטח לזיקת הנאה באזור מגורים בישוב כפרי, והגדרת זכויות והוראות בניה חדשות.

הקלה בקו בנין מדרך מס' 2, כמוגדר בתמ"א 3, לחלק מתאי השטח בתכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



1. חלוקה למגרשים.

2. התוויית דרכים חדשות וזיקת הנאה.

3. שינוי יעוד מאזור חקלאי ב' לדרכים.

4. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לשטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים ולדרכים.

5. שינוי יעוד מדרך מאושרת לאזור מגורים בישוב כפרי בחלק המזרחי של חלקה 450.

6. הוראות בדבר הפקעות לצורכי ציבור.

7. קביעת השימושים המותרים לכל יעוד קרקע.

8. הגדלת מספר יחידות הדיור מ-74 ל-136 יח"ד.

9. קביעת זכויות והוראות בניה ותנאים למתן היתר בניה.

10. קביעת הוראות למבנים להריסה.

11. הנחיות לזיקת הנאה.

12. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, אספקת מים, תאורה, תקשורת, חשמל וכו'.

13. קביעת הנחיות סביבתיות.

14. קביעת שלבים והתניות לביצוע.

15. הקטנת קו בנין מציר דרך מס' 2, כמוגדר בתמ"א 3, לפי הפירוט הבא:

א. לתא שטח מס' 29 - מ-35 מ' מציר הדרך ל-29.7 מ'.

ב. לתא שטח מס' 300 - מ-35 מ' מציר הדרך ל-26.7 מ' (בצפון) ועד 30.3 מ' (בדרום)

לצורך בניית תחנת השנאה.

ג. לתא שטח מס' 43 - מ-35 מ' מציר הדרך ל-32.9 מ'.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	164.605
------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
יח"ד המוצעות חושבו לפי יח"ד ל-1 דונם, לרבות תאי שטח בהם קיימת סטייה של עד 100 מ"ר כלפי מטה. השטח לצורך חישוב מספר יח"ד הינו שטח החלקה ברוטו לפני הפקעות.	136		+62	74	יח"ד	מגורים (יח"ד)
במצב מאושר- שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת כולל עליות גג (בשטח 60% משטח עיקרי): 23,040 מ"ר + שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת בתכנית קומת קרקע (כולל שטחי שרות מעל הקרקע) ועד 20,024 מ"ר. (סה"כ: 43,064 מ"ר). במצב מוצע- שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת: 400 מ"ר ליח"ד כפול 136 יח"ד סה"כ: 54,400 מ"ר + שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת בתכנית קומת קרקע (כולל שטחי שרות) ועד 481 מ"ר ליח"ד כפול 136 יח"ד סה"כ: 65,416 מ"ר. עיקרי: 65,416 + 54,400 = 119,816 מ"ר.	119,816		+76,752	43,064	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	209 - 200
מגורים בישוב כפרי	46 - 1

יעוד	תאי שטח
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק תחנת השנאה	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	300
זיקת הנאה	דרך מוצעת	200
זיקת הנאה	מגורים בישוב כפרי	1, 3, 5, 7, 9, 19 - 21, 24, 27, 29, 30
		32, 33, 35 - 37, 44, 45
להריסה	דרך מוצעת	200, 201, 205, 207, 208
להריסה	מגורים בישוב כפרי	1, 3, 7 - 9, 26, 27, 29, 31 - 35, 37
		38, 45
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	200, 201
מבנה להריסה 2	מגורים בישוב כפרי	1, 3, 19, 21, 30, 31, 33, 39

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	10	0.01
חקלאי ב'	151,982	92.33
שטח ציבורי פתוח	12,613	7.66
סה"כ	164,605	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	20,159.13	12.22
מגורים בישוב כפרי	135,495.2	82.13
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	9,330.59	5.66
סה"כ	164,984.93	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. בית מגורים ב. שטחי שירות (חניה, מחסנים, מתקנים טכניים). ג. ממ"ד ד. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים באותו מבנה או באותה חלקה. ה. גינון ו. פרגולות ז. בריכות שחיה ח. זיקות הנאה. ט. ארון רשת חשמל, ארון רשת תקשורת, תאורה, עמדת גזם ומיחזור.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מס' יח"ד - מס' יח"ד המקסימלי שניתן להקים בתא שטח ייקבע לפי צפיפות של 1 יח"ד לדונם, לרבות תאי שטח בהם קיימת סטייה של עד 100 מ"ר כלפי מטה. השטח לצורך חישוב מספר יח"ד יהיה שטח החלקה ברוטו לפני הפקעות, ובהתאם לתאי השטח כפי המוצג בטבלת מס' יח"ד בנספח הבינוי. נספח הבינוי מדגים באופן סכמטי את אפשרויות החלוקה למגרשים. קווי החלוקה הפנימיים בכל תא שטח, כפי שמוצגים בנספח הבינוי, הם לצורך הצגה גרפית בלבד ואינם מחייבים. פריסת יח"ד תהיה גמישה בתנאי אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית בעת הגשת בקשה להיתר בניה. 2. זכויות בניה - גודל יח"ד לא יעלה על 400 מ"ר שטח עיקרי לא כולל מרתף. במגרש הגדול מ-2 דונם, ניתן למזג עד 2 יח"ד לבית אחד, בשטח מקסימלי של 800 מ"ר שטח עיקרי לא כולל מרתף. ראה טבלת זכויות בניה- סעיף 5. 3. מספר קומות - תותר בניה של עד 2 קומות מעל הקרקע + עליות גג בגגות משופעים בלבד. (בהתאם לתב"ע הר/1635/א, 1635/ב). 4. קביעת מפלס 0.00 - מפלס 0.00 מופיע בנספח סביבה ונוף. תותר סטייה של עד 0.5 מטרים, בתאום עם מפלס התשתיות הציבוריות במקום ובאישור מהנדס/ת המועצה. המפלס הסופי ייקבע בשלב ההיתר באמצעות הכנת תכנית פיתוח מפורטת בעת הגשת בקשה להיתר בניה. 5. מרתפים - יותרו מרתפים בשטח של 100% מהיטל הבנין. ועל פי תב"ע הר/2232 ו- הר/1914, גובה המרתפים בהתאם ל-תכניות חלות. 6. עליית גג -</p>



תותר בניית עליית גג בגודל של 60% משטח הקומה שמתחתיה, ובהתאם להוראות הבינוי והעיצוב בתב"ע הר/1635/ א ו- ב, ובתנאי שיובא במניין השטחים העיקריים המותרים לבניה.
7. שטחי שירות:

שטח שירות יכול להוות חלק מבית המגורים או כמבנה נפרד-מבנה עזר.
א. חניה -

1. מספר מקומות החניה במגרש יהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה.

2. חניה מקורה תיחשב במניין שטחי השירות המותרים לבניה

ובהתאם להנחיות בינוי ופיתוח בתב"ע הר/מק/2151. יותר קירוי ל-3 מקומות חניה בלבד בשטח שירות של עד 39 מ"ר.

3. מיקום החניה במגרש, כולל קירוי ושער כניסה לרכב, יהיה בנסיגה של 1.5 מ' מינימום מגבול המגרש ושערי הכניסה לא יחרגו מקו המגרש במהלך פתיחתם.
ב. מחסנים -

שטח המחסן יהיה עד 25 מ"ר ויכול לשמש לאחסון כלי גינה ו/או כלי עבודה.
ג. מתקנים טכניים -

תותר הקמת מתקנים טכניים (כדוגמת מתקנים הנדרשים להפעלת בריכת שחייה ו/או מערכת חימום/קירור, ו/או מתקנים אקולוגיים לאיסוף מי גשם או טיפול באשפה אורגנית וכד'), בשטח של עד 5 מ"ר מוטמנים בקרקע, בהתאם לצורך ובאישור מהנדס המועצה.

ד. מיקום מבנה עזר במגרש -

מבנה עזר יהיו במסגרת קוי הבנין, או לחילופין בקו בנין צידי ו/או אחורי "0", בהסכמת השכן.

במידה ומבנה העזר יהיה מנותק מבית המגורים, יהיה במרחק של לפחות 3 מ' מכל מבנה אחר.

8. חזית חמישית -

א. עיצוב מראה הגגות כחזית חמישית יהיה באישור מהנדס/ת המועצה המקומית.

ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.

ג. הפתרון התכנוני של הסתרת המתקנים הטכניים על הגג, טעון אישור מהנדס/ת המועצה.
9. גובה פנימי לקומה -

א. גובה שטח עיקרי מעל הקרקע- עד 4.5 מ'. חלל בגובה מעבר ל- 4.5 מ' יחשב כשתי קומות, במקרה זה לא ניתן להקים גג רעפים ולנצל את החלל שלו.

ב. גובה שטח עיקרי מתחת לקרקע- לא יפחת מ-2.5 מ' ולא יעלה על 3.5 מ'. (בהתאם לתכנית הר/2232).

ג. גובה פנימי לקומה לשטחי שירות מעל ומתחת לקרקע- עד 2.5 מ'.

10. מרווח מיני בין מבני המגורים- 8 מ'.

11. פרגולות יותרו עפ"י חוק.

12. ארון רשת לחשמל, תאורה, תקשורת:

במקומות המסומנים בנספח החשמל תותר הקמת ארון רשת

של חברת החשמל ו/או של חברת בזק ו/או של חברת הטלוויזיה בכבלים

ו/או מרכזיית תאורה בתחום המגרש/ים אשר ימוקם/ו בגבול המגרש/ים והרחוב.

13. קווי בניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>14. תכנית קרקע: תותר תכנית של עד 40% מתא השטח עבור כל יחידות הדיור ולכל המבנים באותו תא שטח.</p>
ב	<p>זיקת הנאה</p> <p>השטח המסומן בתשריט בסימון כזיקת הנאה יישמר ללא בניה לצורך העברת תשתיות לטובת הציבור. זיקות הנאה ברוחב 6 מ' לפחות ישמשו גם למעבר לכלי רכב והולכי רגל לטובת דיירי תא השטח משני צידי זיקת ההנאה.</p> <p>כל היתר בניה שיוצא לאחד המבנים בתא שטח בו קיימת זיקת הנאה ברוחב 6 מ' לפחות, יהיה זכאי לשימוש בזיקת ההנאה לצורך כניסה ויציאה מתא השטח הכלול בהיתר, בכפוף להצגת תכנית בינוי כוללת לכל תאי השטח מסביב לזיקת ההנאה הזו, כתנאי להוצאת היתר בניה בשטחו. תכנית הבינוי תהיה כפופה לאישור המועצה המקומית. היתר בניה ליח"ד "כלואות" כגון אלו בתאי שטח מספר 3,16,20,34,35,36,37,43,46, שאין להן גישה ישירה לדרך או גישה באמצעות זיקת הנאה, יותרו רק לאחר אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית, שתסדיר גישה כדין בדרך של זיקת הנאה או אחרת, בהתאם לרוח תכנית זו.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>תכנית פיתוח שטח : תכנית פיתוח שטח בעת בקשה להיתר בניה תוגש לתא שטח שלם ותהיה תואמת לתשריט התכנית ולנספח התנועה; בנוסף, תתבסס על שאר הנספחים.</p> <p>כל היתר בניה כפוף לתכנית פיתוח שטח שתוגש ע"י מבקש ההיתר ותכלול: כניסות ויציאות להולכי רגל ולרכב לרבות מיקום מקומות החניה, לכל יח"ד במגרש, מיקום פילרי חשמל ותקשורת, פחי אשפה, ותשתיות אחרות, מעבר וחיבור אספקת מים, התחברות לביוב מרכזי, מיקום תאי ביקורת כולל גבהים, פתרונות לניקוז המגרש, ריצוף, גדרות (קיימות ומתוכננות). התכנית תשלב את גובה הגדרות, מיקום הצמחייה גופי תאורה וחומרי גמר לפי דרישות מהנדס/ת המועצה, ובהתאם לנספחי התכנית.</p> <p>התכנית תכלול מפלס 0.00 של כל יח"ד במגרש, בהתחשב בגובה המומלץ בנספח סביבה ונוף, ובתאום עם מהנדס/ת המועצה המקומית. (תותר סטייה של עד 0.5 מ' בגובה 0.00 באישור מהנדס/ת המועצה).</p>
ד	<p>מיגון אקוסטי</p> <p>כל הפתרונות האקוסטיים לאורך דרך מס' 2 יהיו בהתאם לתכניות הר/1875 ו-1875/א', ובהתאם לדו"ח האקוסטי המעודכן בעת הוצאת היתר בניה.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הוראות עיצוב אדריכלי בהתאם להוראות הר/מק/2151 והמפורט בתכנית זו: א. עיצוב המבנים וחומרי הגמר: ייעשה בהתאם להנחיות תכנית זו ותוך שימוש בחומרים עמידים למזג האוויר לאורך שנים, באישור מכון התקנים. כל צנרת המבנים, והמתקנים הטכניים, כולל דודי שמש וקולטים, מרזבים ואחרים, יהיו פנימיים למבנה, וישתלבו בחזיתות המבנה. ב. גדרות: כל הגדרות הבנויות לאורך רחוב הנוריות (מצפון לדרום) ייבנו בהתאם לחתך הטיפוסי לרחוב הנוריות המופיעה בנספח סביבה ונוף (חתך מחייב) ובהתאם להנחיות תב"ע 2151.</p>

4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>ככלל, לא תותר בניית גדר בחומרים של: רשת פח או פלסטיק, או חומר קל אחר שלא יאושר ע"י מהנדס/ת המועצה, בחזית המבנה לרחוב או לשטח ציבורי אחר.</p> <p>ג. פרגולות, מבני עזר ומבני חניה:</p> <p>לא תותר בנייתם אלא בחומרים עמידים לאורך זמן ותואמים את חומרי הגמר של המבנה המרכזי, בכל שטח המגרש.</p>
ו	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>א. הפרשי מפלסים במגרש:</p> <p>הפרש מפלסים בפיתוח השטח בתוך מגרש או בין מגרשים לא יעלה על 1.80 מ', ובמקרים מיוחדים עד 3 מ' באישור מהנדס המועצה.</p> <p>ב. גידור:</p> <p>הוראות פיתוח בנושא גידור עפ"י תכנית הר/מק/2151.</p> <p>ג. בריכות שחיה:</p> <p>בהתאם לתכנית הר/1993.</p> <p>ובגודל של עד 100 מ"ר מקסימום, כולל ג'קוזי.</p> <p>מיזוג 2 יח"ד לא יאפשר הגדלת בריכת השחיה מעבר לגודל האמור.</p>
ז	<p>קווי בנין</p> <p>עפ"י המסומן בתשריט.</p> <p>במידה וקיימת בניה בהיתר מחוץ לקווי הבניין - יותר שיפוץ בלבד של המבנה הקיים בלא תוספת שטחי בנייה חדשים.</p>
ח	<p>תשתיות</p> <p>תותר העברת תשתיות ציבוריות תת קרקעיות ועיליות בתחום המגרשים הפרטיים (לרבות תשתיות מים, ביוב, ניקוז, תאורה, תקשורת וחשמל) בתנאי תיאום מיקום הצנרת עם בעלי הקרקע.</p> <p>כל התשתיות פרט לעמודי תאורה, גומחות בטון לפילרים וארונות רשת חשמל ותקשורת, מרכזיות תאורה והשקיה, מגופים בחיבור מים למגרש יהיו תת קרקעיות.</p> <p>מפלס ומיקום צנרת תת קרקעית של כל התשתיות הציבוריות, יתבססו על הגובה המופיע בנספחי התשתיות, אך ייקבעו סופית בשלב תכנון וביצוע של דרכים וזיקות הנאה, באישור מהנדס/ת המועצה המקומית.</p> <p>תשתיות ציבוריות יועברו בדרכים ובזיקות ההנאה, ועד לנקודות הכניסה למגרשים הפרטיים. העברת תשתיות ציבוריות בתוך המגרשים הפרטיים תיעשה בתאום עם בעלי הנכס.</p>
ט	<p>ניהול מי נגר</p> <p>שמירת תכנית קרקע לחלחול מי נגר- תכנית הקרקע המחלחלת לכל יח"ד תידרש להיות 30% לפחות משטח המגרש ללא בינוי, וזאת בהתאם לדו"ח ניקוז המצורף לתכנית (עמ' 4).</p> <p>קרקע מחלחלת תיחשב קרקע ללא ריצוף או חיפוי כלשהו האטום למים. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>כל מגרש מגורים יהווה בפני עצמו אגן היקוות/מיקרו אגן, הקולט ומחדיר לקרקע את רב מי הגשם, הן אלו היורדים על חלקו החדיר והבלתי חדיר בעזרת גדר בנויה, אזור חלחול וקידוחי</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

<p>מגורים בישוב כפרי</p>	<p>4.1</p>
<p>החדרת מים. תכנית הקרקע הפנויה המיועדת לחלחול, תהיה במורד המגרש כך שתוכל לקלוט מי נגר, והכל בהתאם להנחיות נספח הניקוז המצורף לתכנית זו.</p>	
<p>דרך מוצעת</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p> <p>שימושי דרך לפי חוק התכנון והבניה למעט מסילות ברזל ובנוסף: א. עמדות גזם ומחזור ארונות חשמל ותקשורת ב. גינון ג. תשתיות, לרבות תחנות טרנספורמציה תת ועל קרקעי</p>	<p>4.2.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>דרכים תנועה ו/או חניה עפ"י העקרונות המוצגים בנספח התנועה. תכנית הסדרי תנועה תהיה עפ"י תכנית מפורטת שתאושר ע"י הרשויות המוסמכות.</p>	<p>א</p>
<p>פיתוח סביבתי א. תכנית פיתוח מפורטת לדרכים תהיה על פי נספח סביבה ונוף, ותכנון מפורט שיוכן ע"י המועצה המקומית. תכנית זו תתואם עם תכניות התשתיות ותכנית הסדרי התנועה. ב. עמדות גזם, מכליות מחזור, ארונות חשמל ותקשורת: עפ"י הצורך ובהתאם לתכנית פיתוח ונוף באישור המועצה. ניתן יהיה לנייד את מיקום האלמנטים הללו המופיעים בתכנית, בהתאם לתנאי השטח ולאור התקדמות פיתוח הסביבה.</p>	<p>ב</p>
<p>פיתוח תשתית כל התשתיות: מים, ביוב, חשמל, תקשורת, ניקוז ותיעול ציבורי תהיינה תת קרקעיות פרט לעמודי תאורה, פילרים לחשמל ותקשורת, ארונות רשת, מרכזיות תאורה והשקיה, מגופים וחיבור מים למגרשים, הידרנטים ו/או תט"זים - בהתאם לנספחי התכנית.</p>	<p>ג</p>
<p>הנחיות מיוחדות 1. גינון: על פי נספח סביבה ונוף, ותכנון מפורט שיוכן ע"י המועצה המקומית. 2. עמדות גזם מיחזור, ארונות חשמל ותקשורת: עפ"י הצורך ובהתאם לתכנית פיתוח ונוף באישור המועצה. ניתן יהיה לנייד את מיקום האלמנטים הללו המופיעים בתכנית, בהתאם לתנאי השטח ולאור התקדמות פיתוח הסביבה. 3. תכנית פיתוח מפורטת לביצוע הדרכים: תוכן באישור המועצה ותכלול ריצופים, גינון, מיקום תשתיות, גופי תאורה, ספסלים ומתקנים אחרים בהתאמה לנספחי התכנית. 4. דרך מערבית - יש להבטיח מניעת מטרדי תאורה מכביש זה לכביש החוף. 5. שלביות ביצוע: שלביות סלילת הכביש ורוחבו וכן הסדרי תנועה, ייקבעו ע"י הועדה המקומית ע"מ למתן את השפעתה של הדרך והתאמתה לצרכים המקומיים נכון לאותה עת,</p>	<p>ד</p>



	4.2
<p style="text-align: center;">דרך מוצעת</p> <p>תוך שמירת אופיו הכפרי של היישוב. 6. לעת ביצוע הדרכים יש לבחון את נושא הקירות התומכים כך שלא תיגרם פגיעה למגרשים. ככל שיהיה צורך בהריסה והקמה מחדש של קירות תומכים, הדבר יבוצע ע"י המועצה המקומית.</p>	
<p style="text-align: center;">מיגון אקוסטי</p> <p>כל הפתרונות האקוסטיים לאורך דרך מס' 2 יהיו בהתאם לתכניות הר/1875 ו-א/1875, ובהתאם לדו"ח האקוסטי המעודכן בעת הוצאת היתר בניה.</p>	ה
4.3 שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	4.3
שימושים	4.3.1
<p>א. מתקני תשתיות, אספקת מים, ביוב, חשמל ותקשורת, ניקוז ומחזור אשפה. ב. תחנות טרנספורמציה ג. גידור ד. מתקני קצה לתיעול ציבורי לרבות בריכת השחייה, גינון, מסלעות, מפלי מים ומזרקות. ה. מעבר לרכב שירות, חניה, שבילים וגשרים. ו. תאורה ז. ריהוט רחוב ח. קידוחי החדרה ט. מיגון אקוסטי בהתאם לתכנית הר/1875, הר/1875 א'.</p>	
הוראות	4.3.2
<p style="text-align: center;">הוראות בינוי</p> <p>אזור זה לא יאושרו מתקנים ושבילים המיועדים לפעילות אירובית מאומצת, ו/או מתקני משחק לילדים. בניה מותרת: א. מבנים לצורך תשתיות כגון: מבנים לחשמל, תחנת טרנספורמציה, מבנים הקשורים לניקוז תיעול וביוב, תת ועל קרקעיים. ב. מתקן קצה למערכת התיעול הציבורי - בריכות השחייה, מתקני תשתיות מים, ביוב חשמל תקשורת, ניקוז מי נגר ותיעול ציבורי. ג. מבנים ומתקנים על קרקעיים ותת קרקעיים: בהתאם לנספחי התכנית. כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות פרט לעמודי תאורה, ארונות לרשת חשמל ותקשורת, מרכזיות תאורה והשקיה, מגופים וחיבור מים למגרשים, הידרנטים ו/או תט"זים- בהתאם לנספחי התכנית. ד. תחנת השנאה מקומית למתח גבוה: תותר הקמת 2 מבנים בהיקף בניה לפי תכניות חח"י באישור מהנדס/ת המועצה, בגובה של עד 4.5 מ' ובהתאם לנספח הבינוי, ובהתאם לתכניות פיתוח שיוכנו ע"י המועצה כולל גישות לרכב שרות ובאישור חברת חשמל.</p>	א



שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	4.3
<p>כל קווי החשמל והתקשורת יהיו תת קרקעיים. במסגרת הבקשה להיתר בניה ייערך דו"ח קרינה של אומדני השדה המגנטי ממבנה ההשנאה, מלוחות החשמל וממקורות פוטנציאליים אחרים העשויים ליצור עוצמות שדה גבוהות. על שנאי הבניין ושאר מתקני החשמל להיות מרוחקים ממקום שהיית אדם ממושכת, ולעמוד בדרישות הממונה על הקרינה במשרד להגה"ס.</p> <p>ה. גידור, גינון, שבילים ומתקנים טכניים : בתנאי הכנת תכנית פיתוח לכלל השטח, כולל גינון, ריצוף, גדרות, מתקנים, ריצוף, ספסלים וכד', בהתאם לעקרונות נספח סביבה ונוף ובאישור מהנדס המועצה. ו. תאורה וריהוט רחוב: עפ"י תכנית פיתוח מפורטת באישור מהנדס המועצה.</p>	
<p>מיגון אקוסטי כל הפתרונות האקוסטיים לאורך דרך מס' 2 יהיו בהתאם לתכניות הר/1875 ו-1875/א', ובהתאם לדו"ח האקוסטי המעודכן בעת הוצאת היתר בניה.</p>	ב



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			
											עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מזערי	
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2 (8)	(7)	(6)	136	(5) 40	81 (4)	481 (3)	81 (2)	400 (1)	1000	4 - 1	מגורים בישוב כפרי
			(12)	1	1	5		(11)			(10)		114		300	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- שטח הממ"ד יקבע עפ"י הוראות הג"א בעת מתן היתר בניה.
- שטחי השירות מעל הקרקע כוללים: חנייה מקורה עד 39 מ"ר ובהתאם לסעיף הוראות חניה בתכנית זו, מחסנים לכלי גינה וכלי עבודה עד 25 מ"ר, מתקנים טכניים עד 5 מ"ר וממ"ד 12 מ"ר.
- במגרשים מעל 2 דונם ניתן יהיה לאחד מקסימום שני מבנים ליח"ד אחת בשטח מקסימלי של 800 מ"ר עיקרי. במיזוג 2 יח"ד לבית אחד, יהיו שטחי השירות המותרים כמו ליח"ד אחת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לכל יח"ד לא כולל ממ"ד.
- (2) לכל יח"ד כולל 12 מ"ר ממ"ד.
- (3) בתכסית של 100% היטל הבנין ועד 481 מ"ר לכל יח"ד.
- (4) עד 81 מ"ר כולל 12 מ"ר ממ"ד, כחלק משטחי השרות המותרים מעל הקרקע.
- (5) כולל שטחי שרות, ממ"ד ומבני עזר המנותקים מהמבנה העיקרי.
- (6) 1 יח"ד לדונם, לרבות תאי שטח בהם קיימת סטייה של עד 100 מ"ר כלפי מטה. מס' היחידות לכל תא שטח מופיע בנספח הבינוי וחושב עפ"י שטח החלקות ברוטו, טרם אישור תכנית זו.
- (7) עד 8.50 מ' בגג שטוח לא כולל מסתור ומעקות, ועד 9.50 מ' לגג משופע או מקומר, כולל עליית גג.
- (8) בתוספת עליית גג.
- (9) כמסומן בתשריט.

(10) עד 114 מ"ר על חשבון השטח מעל לכניסה הקובעת.

(11) ב-1 עד 2 מבנים.

(12) בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתוכן ע"י המועצה המקומית ובאישור חברת החשמל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
<p>1. כל עבודה בתחום התכנית, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח : 1978.</p> <p>2. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם (מבקש ההיתר) על-פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח : 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט : 1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p> <p>6. תכנית שטח אתר עתיקות מוכרז, מצורף כנספח לתכנית זו</p>	
6.2	חלוקה ו/ או רישום
<p>תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית לצורכי רישום במגרש בהתאם לתכנית באישור הוועדה המקומית.</p>	
6.3	חשמל
<p>כל קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים, יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס המועצה מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנות כקו עילי.</p>	
6.4	תקשורת
<p>קווי תקשורת במגרש ומתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל : 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס המועצה המקומית.</p>	
6.5	פיתוח תשתית
<p>א. דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית בתחום המקרקעין בו מבוקש ההיתר ובסמוך לו לרבות קו מים ו/או ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה ו/או אחר וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל (להלן: עבודות התשתית) ייקבעו על ידי מהנדס הרשות המקומית בעת בקשה להיתר בניה.</p> <p>ב. כל קווי ומתקני התשתית שבתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>ג. כל קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך החדשים, יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס המועצה מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנות כקו עילי.</p> <p>ד. עמודי התאורה באזור הכביש המשני (מערבלי), יתוכננו תוך מניעת מטרדי סינוור</p>	

	<p>6.5 פיתוח תשתית</p> <p>לדרך מספר 2 המצויה לאורכו. ה. העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, הנמצאים בתחום מגרש מבקש ההיתר, למקום מתאים שיקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית, תהווה תנאי למתן היתר הבניה. ו. לצורך חיבור הבניין לרשת המים דרוש אישור הרשות המקומית.</p>	<p>6.5</p>
	<p>6.6 תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>א. ביצוע הרחובות וכל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב וניקוז, דרכי גישה המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ויאושר על ידי מהנדס הרשות המקומית. הכל בתאום עם עקרונות נספחי התכנית ותכנית הסדרי תנועה מפורטת מאושרת ע"י הרשויות המוסמכות לכך. ב. פיתוח המגרש, כולל הדרכים הפנימיות, המשמשות למעבר תשתיות וכלי רכב. ג. ביצוע הרחובות לפי תכנית הסדרי תנועה מפורטת ע"י הרשויות המוסמכות.</p>	<p>6.6</p>
	<p>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>היתר בניה לכל המתחם יותנה באישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת לכל המתחם ע"י הרשות המוסמכת. היתרי בניה למגורים יינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:</p> <p>א. תכנית העמדה בינוי ופיתוח שטח בקנה מידה של 1:250 על רקע מדידה טופוגרפית מעודכנת לכל תא השטח בשלמות עליו מבוקש ההיתר, שתכלול: מיקום הכניסות למגרשים, מיקום פילרים לחשמל ולתקשורת, שעוני מים ועצירת אשפה, מיקום מבנים, מפלס 0.00 של כל אחד מהם, פתרונות גישה לרכב וחניה, פירוט תשתיות ומיקומם, ריצוף, גדרות, ושערים. תשתית: מים, ביוב, ניקוז, חשמל, בזק וטל"כ. כל הזזה של תשתית/ארון כלשהו, יהיה לאורך קו התשתית המתוכנן ובאישור הרשויות. ב. תשלום עלות העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, הנמצאים בתחום מגרש מבקש ההיתר, למקום מתאים שיקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית תמומן ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו כתנאי למתן היתר הבניה. ג. לעת ביצוע הדרכים יש לבחון את נושא הקירות התומכים כך שלא תיגרם פגיעה למגרשים. ככל שיהיה צורך בהריסה והקמה מחדש של קירות תומכים, הדבר יבוצע ע"י המועצה המקומית ועל חשבונה. ד. אישור פקיד היערות לסקר העצים כמפורט בסעיף 6.12. ה. מניעת זיהום אויר בהתאם להנחיות המפורטות בסעיף 6.15 להלן. ו. הבטחת מפלסי רעש מותרים: 1. עדכון הדו"ח האקוסטי - עדכון נפחי התנועה לאותה העת, וקבעת פירטי המיגון האקוסטי (כגון: סוללה ו/או קיר אקוסטי, צמחייה וכד') באישור הוועדה המקומית והיחידה הסביבתית. 2. הגשת תכנית נופית המשלבת את הפתרונות למיגון האקוסטי הפיסי בסביבה. התכנית תוגש לוועדה המקומית ולאישור היחידה הסביבתית. 3. סיום הקמת המחסום האקוסטי הפיזי שייקבע בתכנית הנופית.</p>	<p>6.7</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.7</p>
<p>4. כחלק מהיתר הבינה בכל תא שטח, יתוכנן מיגון אקוסטי דירתי. ז. חיבור בפועל למערכת ביוב מרכזית ועד לפתרון הקצה לכלל שפכי היישוב. ח. תנאי להיתר בניה ליח"ד "כלואות" כגון אלו בתאי שטח מספר 3,16,20,34,35,36,37,43,46, שאין להן גישה ישירה לדרך או גישה באמצעות זיקת הנאה, יותרו רק לאחר אישור תכנית בינוי ע"י הוועדה המקומית, שתסדיר גישה כדין בדרך של זיקת הנאה או אחרת, בהתאם לרוח תכנית זו. ט. הכנת תכנית לצורכי רישום ואישורה בוועדה המקומית הרצליה. י. היתר בניה לתוספת למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. היתר בניה לשטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים: א. הגשת דו"ח קרינה באישור המשרד להגה"ס, בהתאם לסעיף 4.3.2 א, ד. ב. הצגת תכנית פיתוח לתחנות טרנספורמציה לרבות גישה לרכב, גידור, וגינון להסתרת המבנים הטכניים והגדירות באישור מהנדס המועצה.</p>	
<p>זיקת הנאה</p>	<p>6.8</p>
<p>זיקת הנאה למעבר תשתיות מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת: כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות פרט לעמודי תאורה, פילרים לחשמל ותקשורת, ארונות רשת, מרכזיות תאורה והשקיה, מגופים וחיבור מים למגרשים, הידרנטים ו/או תט"זים - בהתאם לנספחי התכנית.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.9</p>
<p>היטל השבחה ועלויות נילוות: א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. עלות הקמת בריכות האיגום וההשהיה והמתקנים הנלווים להן בתכנית זו, המיועדות לניקוז כל השטח המערבי תחויב ע"פ חוק העזר לכפר שמריהו (תיעול) התשע"א-2011 או כל חוק עזר בתוקף אשר יותקן תחתיו.</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.10</p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.</p>	
<p>הריסות ופינויים</p>	<p>6.11</p>
<p>א. כל מבנה ו/או גדר הנמצאים ביעוד דרך או זיקת הנאה למעבר תשתיות יהרסו כתנאי למימוש ביצוע הדרך ו/ או זיקת הנאה לתשתיות ע"י המועצה המקומית ויושתו עפ"י כל דין. ב. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של בנינים וגדרות הנמצאים בתחום הדרך או זיקת הנאה לתשתיות. ג. מבנים ועצמים אחרים הנמצאים בתוואי הדרך המופקעת, יהרסו ע"י המועצה בזמן ביצוע הדרך, ועלויות ההריסה והפינוי יושתו עפ"י כל דין.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.12</p>
<p>במגרשי המגורים - סקר העצים יבוצע באופן פרטני ע"י בעלי המגרשים, בשלב הבקשה להיתר.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

6.13	ניהול מי נגר
	<p>שימור וניצול מי נגר עילי יהיו בהתאם להנחיות תמ"א 34 ב"4. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו'). בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

6.14	פסולת בניין
	<p>פינוי פסולת בניין ועודפי עפר יהיה לפי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרותיו, תיקון מס' 5 התשנ"ח 1998), ובהתאם להנחיות תכנית אב לפסולת בניין שאושרה ע"י הועדה המחוזית תל אביב ו/או לפי הנחיות מנהל תכנון - המאוחר מביניהם.</p>

6.15	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	<p>איכות אויר:</p> <p>הנחיות לבתי המגורים הנמצאים מערבית לרחוב הנוריות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בתי המגורים יתוכננו ככל הניתן בחלקם המזרחי של המגרשים. 2. חדרי השינה והמגורים יימצאו ככל הניתן בחלקם המזרחי של המבנים. 3. חלונות בחזית המערבית של מבני המגורים ייבנו כך שאפשרות פתיחתם תהיה מינימלית, אם בכלל. 4. במידה ויותקנו מערכות ליניקת אויר הסביבה לתוך מבנה המגורים, ימוקמו אלו בצידם המזרחי. 5. הוראה מנחה- בחלקם המערבי של המגרשים לכל אורך החזית הפונה לכביש 2, מומלץ על נטיעת צמחים בגבהים שונים (עצים ושיחים) וברוחב המקסימלי האפשרי. <p>הנחיות בכל תחום הקו הכחול של התכנית:</p> <p>לא תתאפשר הקמת גני ילדים/משפחתונים/פעוטונים בשטח התכנית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	<p>פיתוח כל הדרכים והתשתיות הציבוריות בתכנית</p> <p>שלביות ביצוע:</p> <p>שלביות סלילת הכביש ורוחבו וכן הסדרי תנועה, ייקבעו ע"י הועדה המקומית ע"מ למתן את השפעתה של הדרך והתאמתה לצרכים המקומיים נכון לאותה עת, תוך שמירת אופיו הכפרי של היישוב.</p> <p>6. לעת ביצוע הדרכים יש לבחון את נושא הקירות התומכים כך שלא תיגרם פגיעה</p>	<p>באחריות המועצה המקומית. גמר פיתוח מהווה תנאי להגשת בקשות להיתרי בניה.</p>

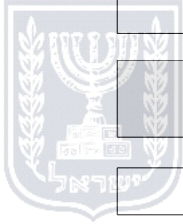


תכנון זמין
מונה הדפסה 55

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	למגרשים. ככל שיהיה צורך בהריסה והקמה מחדש של קירות תומכים, הדבר יבוצע ע"י המועצה המקומית ועלותם תושט עפ"י דין.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הוא 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55