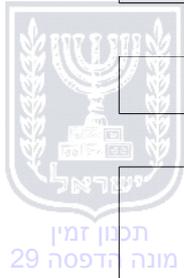


הוראות התכנית

תכנית מס' 504-0253880

הר/מק/2336 - רח' המעפילים 31



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

קווי הבניין המאושרים בהתאם לתכניות הסטטוטוריים : הר/1459 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 20.7.78 ו- הר/410א' אשר פורסמה למתן תוקף ביום 4.7.68, אינם מאפשרים בנייה בחלקה 275 גוש 6665. על כן, הבעלים מבקשים לשנות את קווי בניין על מנת לאפשר בנייה חוקית וזאת לאחר הריסת הבנייה הקיימת כיום. כמו כן מבקשים שינוי קו בניין לברכה ל-1מ' במקום 4 מ', שינוי בהוראות עיצוב ובינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית הר/מק/2336 - רח' המעפילים 31

ומספר התכנית

מספר התכנית 504-0253880

1.2 שטח התכנית 1.002 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 5

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הרצליה

183350 קואורדינאטה X

676300 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרש פונה לרחוב דרך השדות במזרח ורחוב המעפילים בדרום.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר שמריהו - חלק מתחום הרשות: כפר שמריהו

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	31	המעפילים	כפר שמריהו

שכונה כפר שמריהו

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6665	מוסדר	חלק	275	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
הר/ 1459	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות הר/1459 ממשיכות לחול.	2455		20/07/1978
הר/ 1635 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 1635 / א ממשיכות לחול.	5276	2050	29/02/2004
הר/ 1914	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית הר/ 1914. הוראות תכנית הר/ 1914 תחולנה על תכנית זו.	4346	352	09/11/1995
הר/ 1914 / א	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית הר/ 1914 / א. הוראות תכנית הר/ 1914 / א תחולנה על תכנית זו.	4343	298	26/10/1995
הר/ 1993	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית הר/1993. הוראות תכנית הר/1993 תחולנה על תכנית זו.	4832	1738	14/12/1999
הר/ 2232	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית הר/ 2232. הוראות תכנית הר/ 2232 תחולנה על תכנית זו.	6686	1046	04/11/2013
הר/ מק/ 1635 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ מק/ 1635 / ב ממשיכות לחול.	5022		14/10/2001
הר/ מק/ 1942	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית הר/ מק/ 1942. הוראות תכנית הר/ מק/ 1942 תחולנה על תכנית זו.	4536		26/06/1997

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
הר/ מק/ 2151	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית הר/ מק/ 2151. הוראות תכנית הר/ מק/ 2151 תחולנה על תכנית זו.	6206	2783	28/02/2011
הר/ 410/ א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות הר/410/א ממשיכות לחול	1461		04/07/1968

הערה לטבלה:



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אנריקה יצחק וינבך				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אנריקה יצחק וינבך		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח הבינוי מנחה למעט לעניין קווי הבניין של הבריכות שהינם מחייבים.	11/03/2018	אנריקה יצחק וינבך	11/03/2018		1: 200	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	11/03/2018	אילן מרכוס	11/03/2018		1: 250	מחייב	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	05/09/2017	אנריקה יצחק וינבך	05/09/2017	1	1: 250	מחייב	מצב מאושר

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 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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
	פרטי	אלינור כהן			נהורה	(1)	3	08-6894678	08-6894679	kfir5392@g mail.com
	פרטי	כפיר כהן			נהורה	(2)	3	08-6894678	08-6894679	kfir5392@g mail.com
	פרטי	טירן מימון			נהורה	(2)	69	08-6894678	08-6894679	yamit@amo tmida.co.il
	פרטי	ימית מימון			נהורה	(1)	69	08-6894678	08-6894679	yamit@amo tmida.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב נהורה, ת.ד. 105.

(2) כתובת: מושב נהורה, ת.ד. 105.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלינור כהן			נהורה	(1)	3	08-6894678	08-6894679	kfir5392@gmail.com
פרטי	כפיר כהן			נהורה	(1)	3	08-6894678	08-6894679	kfir5392@gmail.com
פרטי	טירן מימון			נהורה	(1)	69	08-6894678	08-6894679	yamit@amotmida.co .il
פרטי	ימית מימון			נהורה	(1)	69	08-6894678	08-6894679	yamit@amotmida.co .il

(1) כתובת: מושב נהורה ת.ד. 105.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
kfir5392@gmail.com	08-6894679	08-6894678	3	(1)	נהורה			אלינור כהן		בעלים
kfir5392@gmail.com	08-6894679	08-6894678	3	(2)	נהורה			כפיר כהן		בעלים
yamit@amotmida.co.il	08-6894679	08-6894678	69	(1)	נהורה			טירן מימון		בעלים
yamit@amotmida.co.il	08-6894679	08-6894678	69	(1)	נהורה			ימית מימון		בעלים

(1) כתובת: מושב נהורה, ת.ד. 105.

(2) כתובת: מושב נהורה, ת.ד. 105.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אנריקה יצחק וינבך	07081	וינבך אדריכלים	הרצליה	מנדלי מוכר ספרים	2	09-9507038		weanbach@012.net.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	אילן מרכוס	24709	אופק הנדסת תנועה בע"מ	הוד השרון	(1)	4	09-7706000	09-7706001	office@ofec-eng.co.il
	מודד	גורדון סיני	408	סיני גורדון - ציון מלמזדה	הרצליה	רופין	9	09-9588444	09-9585445	gor-mal@inter.net.il

(1) כתובת: רח' החרש 4 בניין D.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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**

- א. שינוי קווי בנין .
 ב. שינוי הוראות לפי תכנית בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי.
 ג. שינוי קו בנין לבריכת שחיה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת קווי בניין למגורים.
 ב. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.
 ג. קביעת קווי בניין ומיקום הבריכות שחיה של היחידת דיור המזרחית, והיחידת דיור המערבית.

תכנון זמין
מונה הדפסה 29**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
דרך מוצעת	3
קרקע חקלאית	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	1

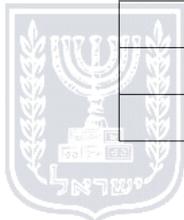
3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	29	2.89
קרקע חקלאי ב'	973	97.11
סה"כ	1,002	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.97	29.76	דרך מאושרת
0.78	7.78	דרך מוצעת
96.25	964.81	קרקע חקלאית
100	1,002.36	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	שימושים בהתאם לתכניות חלות.
4.1.2	הוראות
א	קווי בנין 1. קווי בניין קדמיים 5 מ' כמסומן בתשריט. 2. קווי בניין צידי 4 מ' , 5 מ' ו- 2 מ' כמסומן בתשריט.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים דרך מאושרת
4.2.2	הוראות
א	דרכים עפ"י תכנית הר/410/א
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים דרך מוצעת
4.3.2	הוראות
א	דרכים ע"פי תכנית הר/410/א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרתפים (מ"ר)	עליות גג (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
		קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת						
										שרות	עיקרי					
(4)	(3)	5		4	(2)	1	2	9	2	153 (1)	300	964.81	2	1	מגורים	קרקע חקלאית

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 25 מ"ר + 39מ"ר חנייה מקורה + 12.5 מ"ר ממ"ד - לכל יחידה..
- (2) 5מ' ו-2מ' כמסומן בתשריט.
- (3) בהתאם לתכניות חלות..
- (4) שטח וגובה מרתף לפי תכנית הר /410 א ו- הר/ 2232.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בינוי</p> <p>1. גג מעוגל מחומר קל ברדיוס אחיד. 2. יש לשמור מעבר של 1 מ' בריצוף מונע החלקה מסביב לכל הבריכה. 3. לצורך יציאה בטיחותית מאזור חניות לכביש עירוני, יש להתקין מתקן צלחת תמרון לסיבוב מכוניות בכל חנייה מקורה. 4. שאר הוראות הבינוי בהתאם לתכניות החלות והנחיות מרחביות תקפות.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ניהול מי נגר</p> <p>יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחום המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכדו'). ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, קדוחי החדרה אשר יאפשרו את קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 תשתיות</p> <p>כל קווי החשמל, התקשורת, המים, הביוב בשטח התכנית לרבות החיבורים לבית המגורים יהיו תת קרקעיים.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 עתיקות</p> <p>1. כל עבודה בתחום המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התש"י: 1978. 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. 3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התש"י: 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט: 1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה וזכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיה בקרקע. 5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמשנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. הריסת מבנים - המבנים המסומנים להריסה, יהרסו טרם קבלת היתר בניה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו.</p>	<p>6.6</p>



6.6 תנאים למתן היתרי בניה	6.6
2. תנאי להגשת היתר בניה - אישור תצ"ר בועדה ותנאי לטופס איכלוס - רישומו בלשכת המקרקעין .	

6.7 היטל השבחה	6.7
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ע.ר.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו כחמש שנים מיום אישורה.

