

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 504-0858837

הר/מק/2014/א' - תיקון לתכנית הר/2014 מתחם הנוריות



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי הרצליה

תכנית מפורטת

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 הנו 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 התכנית התקפה 504-0159111 ניתן להקים 1 יח"ד לדונם, אך ישנה טעות סופר בין הוראות התכנית לנספח הבינוי. הוראות התכנית המאושרת קבעה צפיפות בינוי של דונם ברוטו(לפני הפקעות) ליח"ד ונמצא שבתכנית הבינוי של התכנית המאושרת נשמטו לפי קריטריון זה, יחידת דיור נוספת בתשע חלקות. התכנית המוצעת מתקנת טעות זו ע"י הוספת התשע יח"ד לאותן חלקות שנשמטו.

בנוסף לכך התכנית החדשה מעדכנת את הוראות הבינוי וקווי הבניין ביעוד מגורים בישוב כפרי. התכנית מקטינה קווי בניין צדדים וקובעת קו בניין צידי אחיד. התכנית מקטינה מרחק מינימלי בין מבנים, משפרת ומגמישה את ההנחיות לזיקות הנאה, מאפשרת הרחבת בית מגורים קיים בקונטור הבניין הקיים מעבר לקווי בניין, כמו כן היא מאפשרת הגבהת שטחי שירות בתנאים, הקמת קומת מרתף בסטייה מהיטל הקומה שמעליה, מגדילה תכסית, מגדירה גובה גדרות שלא בחזית לרחוב ומחייבת תכנית בינוי לכלל החלקה כתנאי להיתר, בחלקה אשר נכללת בבקשה להיתר.



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

הר/מק/2014/א' - תיקון לתכנית הר/2014 מתחם הנוריות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית**

שם התכנית

504-0858837

מספר התכנית

**1.2 שטח התכנית**

164.605 דונם

**1.4 סיווג התכנית**

סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק  
א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (א4), א62 (א) (5), א62 (א) (8)

היתרים או הרשאות  
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה  
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## 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

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

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
133-135, 139-141, 157, 229, 247-248, 296, 299-300, 304, 412, 414-415, 449, 451, 478-480	129, 132, 136-138, 158, 228, 413, 445-446, 450, 472-473	חלק	מוסדר	6665
462		חלק	מוסדר	6666
345, 360, 363, 368-369, 374, 377-378		חלק	מוסדר	6669

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



## 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
02/11/2017	937	7611		החלפה	504-0159111
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		החלפה	הר/ 1753
04/12/1994	924	4265	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 1875. הוראות תכנית הר/ 1875 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/ 1875
09/11/1995	352	4346	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 1914 ממשיכות לחול.	שינוי	הר/ 1914
26/10/1995	298	4343	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 1914/ א. הוראות תכנית הר/ 1914/ א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/ 1914/ א
14/12/1999	1738	4832	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 1993 ממשיכות לחול.	שינוי	הר/ 1993
19/09/2007	15	5719		החלפה	הר/ 2134
04/11/2013	1046	6686	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 2232 ממשיכות לחול	שינוי	הר/ 2232

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
הר/ מק/ 1635 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ מק/ 1635 / ב. הוראות תכנית הר/ מק/ 1635 / ב תחולנה על תכנית זו.	5022		14/10/2001
הר/ מק/ 1942	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ מק/ 1942. הוראות תכנית הר/ מק/ 1942 תחולנה על תכנית זו.	4536		26/06/1997
הר/ מק/ 2151	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ מק/ 2151. הוראות תכנית הר/ מק/ 2151 תחולנה על תכנית זו.	6206	2783	28/02/2011
הר/ 1875 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 1875 / א. הוראות תכנית הר/ 1875 / א תחולנה על תכנית זו.	4511	2962	17/04/1997
הר/ 410 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/410/א ממשיכות לחול	1461		04/07/1968
הר/ מק/ 2046	החלפה		5019		17/09/2001



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			אלה דניסוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלה דניסוב		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 11 08/07/2021	אלה דניסוב	08/07/2021	1	1: 1000	מנחה	בינוי
לא		15: 58 28/04/2021	אלה דניסוב	27/04/2021	1	1: 2500	רקע	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



**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, המועצה המקומית כפר שמריהו		המועצה המקומית כפר שמריהו	כפר שמריהו	קרן היסוד	18	09-9500699	09-9505385	mehandes@ kfar.org.il

תכנון זמין  
מונה הדפסה 29**1.8.2 יזם**

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

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	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	03-7632279	09-9505385	mehandes@kfar.org. il
בבעלות רשות מקומית		המועצה המקומית כפר שמריהו		המועצה המקומית כפר שמריהו	כפר שמריהו	קרן היסוד	18	09-9500699	09-9505385	mehandes@kfar.org. il

תכנון זמין  
מונה הדפסה 29**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אלה דניסוב	47889		בנימינה- גבעת עדה	הטחנה	64			ela@denyso. com
	מודד	ברנד גטניו דטאמפ	570	דטאמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	ilanba@data map.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא 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 השמור למעבר תשתיות, כלי רכב, הולכי רגל ואופניים וכן לצורך הכניסה לחניה עבור יח"ד.

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**

תכנית משלימה לתכנית ראשית 504-0159111, מטרתה להסדיר טעות סופר במס' יח"ד בין הוראות התכנית לנספח הבינוי.

כמו כן, התכנית מעדכנת חלק מסעיפי הוראות הבינוי וקווי הבניין, ביעוד מגורים בישוב כפרי

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- קביעה או שינוי בגובה הבניה עבור שטחי שירות המוצע כחלק מהמבנה העיקרי להלן מחסן או חניה בהתאם לסעיף 62א(א)4 בחוק
- קביעה או שינוי בקווי בנין בהתאם לסעיף 62א(א)4 בחוק
- שינויים בהוראות לגבי בינוי או עיצוב ארכיטקטוני כגון: מיקום מבנה עזר, מיקום קומת מרתף, הקטנת מרווח בין מבנים, גגות שטוחים בהתאם לסעיף 62א(א)5 בחוק
- הגדלת תכסית בהתאם לסעיף 62א(א)5 בחוק
- הקטנת מרחק מינימלי בין מבנה עזר לבית המגורים בהתאם לסעיף 62א(א)5
- הקטנת המרווח המינימלי בין מבני מגורים בחלקה בהתאם לסעיף 62א(א)5
- הגדרת גובה גדרות בהתאם לסעיף 62א(א)5
- הגדלת מספר יחידות הדיור ל-145 יח"ד במקום 136 בהתאם לסעיף 62א(א)8 בחוק.
- קביעת הוראות הריסה, הפקעה וזיקת הנאה לצורך מימוש התכנית המאושרת בהתאם לסעיף 62א(א)19 בחוק.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	46 - 1
דרך מוצעת	209 - 200
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
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

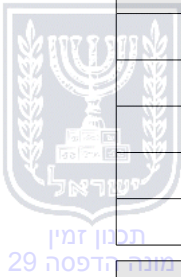
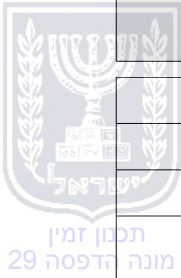
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת	20,159.13	12.22
מגורים א	135,495.2	82.13
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	9,330.59	5.66
סה"כ	164,984.92	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	20,159.3	12.22
מגורים בישוב כפרי	135,500.9	82.12
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	9,335.43	5.66
סה"כ	164,995.63	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>א. בית מגורים</p> <p>ב. שטחי שירות (חניה, מחסנים, מתקנים טכניים)</p> <p>ג. ממ"ד</p> <p>ד. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים באותו מבנה או באותה חלקה.</p> <p>ה. גינון</p> <p>ו. פרגולות</p> <p>ז. בריכות שחייה</p> <p>ח. זיקת הנאה</p> <p>ט. ארון רשת חשמל, ארון רשת תקשורת, תאורה, עמדת גזם ומיחזור.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. 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 שמוצג 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.</p> <p>2. זכויות בניה-גודל יח"ד לא יעלה על 400 מ"ר שטח עקרי לא כולל מרתף. במגרש הגדול מ 2 דונם, ניתן למזג עד 2 יח"ד לבית אחד, בשטח מקסימלי של 800 מ"ר שטח עקרי לא כולל מרתף. ראה</p> <p>טבלת זכויות בניה -סעיף 5.</p> <p>3. מספר קומות-תותר בניה של עד 2 קומות מעל הקרקע +עליות גג בגגות משופעים בלבד. (בהתאם לתב"ע הר/1635/א, 1635/ב)</p> <p>4. מפלס 0.00, מפלסי פיתוח, מיקום חניות לרכב וכניסות לרכב, מיקום ארונות חשמל ותקשורת, חיבורי מים וביוב: כל אלה ייקבעו בתוכנית העמדה, בינוי ופיתוח שתוגש ע"י המועצה המקומית ותאושר ע"י הועדה המקומית, עבור כלל תכ' הר/2014. מפלס 0.00 יקבע בהתאם לתכנית העמדה, בינוי ופיתוח. לכלל התכנית הר/2014. 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 לתא השטח בעת הגשת בקשה להיתר בניה.</p> <p>5. מרתפים-שטח המרתף לא יעלה על שטח קומת הקרקע שמעליו. ניתן יהיה למקם את המרתף בסטייה של עד 25% מקונטור קומת הקרקע, ללא תוספת שטח. ניתן לתכנן חצר מונמכת בהמשך לקומת המרתף עד גבול מגרש בגובה הקומה. למעט בקו בניין קדמי</p> <p>6. עליית גג-תותר בניית עליית גג בגודל של 60% משטח הקומה מתחתיה, ובהתאם להוראות הבינוי והעיצוב בתב"ע הר/1635 א ו-ב, ובתנאי שיובא במניין השטחים העיקריים המותרים לבניה.</p> <p>7. שטחי שירות-שטח שירות יכול להוות חלק מבית המגורים או כמבנה נפרד -מבנה עזר. א. חניה-</p> <p>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</p>

מגורים בישוב כפרי	4.1
<p>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.</p> <p>ד.מיקום מבנה עזר במגרש -מבנה עזר יהיו במסגרת קווי הבניין, צמוד למבנה, או לחלופין בקו בנין צידי ו/או אחורי "0" בהסכמת שכן.במידה ומבנה העזר יהיה מנותק מבית המגורים, יהיה במרחק של לפחות 2מ' מכל מבנה אחר.</p> <p>8.חזית חמישית-א. עיצוב מראה הגגות כחזית חמישית יהיה באישור מהנדס/ת המועצה המקומית ב.גגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>9.גובה פנימי לקומה א- גובה שטח עקרי מעל הקרקע -עד 4.5מ' חלל בגובה מעבר ל 4.5מ' יחשב כשתי קומות, במקרה זה לא ניתן להקים גג רעפים ולנצל את החלל שלו. ב.גובה שטח עקרי מתחת לקרקע -לא יפחת מ-2.5 מ' ולא יעלה על 3.5מ' (בהתאם לתכנית הר/2232) .ג.גובה פנימי לקומה לשטחי שירות, לרבות חניה מקורה- עד גובה הקומה המוצעת בתנאי ששטחים אלה מוצעים כחלק מהמבנה העיקרי . שאר שטחי שירות מוצעים בגבול החלקה הגובה המותר עד 2.5 מ'.</p> <p>10.מרווח מיני' בין מבני המגורים - 6 מ'.א. ניתן להצמיד 2 מבנים, למבנה אחד דו משפחתי. ב. תותר הקטנת מרחקים בין מבנים שאינם נצפים לחזית הרחוב, בכפוף לתכנית בינוי ופרסום הקלה.</p> <p>11.פרגולות יותרו עפ"י חוק.</p> <p>12.תותר הקמת ארון רשת לחשמל,תאורה,תקשורת-במקומות המסומנים בנספח החשמל ו/או של חברת בזק ו/או של חברת טלוויזיה בכבלים ו/או מרכזיית תאורה בתחום המגרשים אשר ימוקם ו/בגבול המגרשים והרחוב.</p> <p>13.קווי בניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע.</p> <p>14.תכסית קרקע :תותר תכסית של עד 50% מתא השטח עבור כל יחידות הדיור ולכל המבנים באותו תא שטח</p> <p>15. מבני משק חקלאי-היתר בנייה למבני משק חקלאי יאושר ע"י הועדה המקומית,עפ"י שיקול דעתה,אך ורק לאחר הגשת תכנית בינוי ופיתוח מפורטת ובתנאי ששוכנעה כי המבנה והשימוש בו אינם מהווים מטריד לציבור או לסביבה ואינו פוגע באיכות חיי התושבים.</p>	
<p><b>זיקת הנאה</b></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. 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 להצאת היתר בניה בשטחו. תכנית הבינוי תהיה כפופה לאישור המועצה המקומית. היתר בנייה ליחיד "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> <p>עם זאת תא שטח שאין בו צורך למעבר תשתיות ציבוריות, ואין בו צורך מבחינת נגישות לעורף החלקה בזיקת הנאה המסומנת בתכנית הר 2014, יהיה פטור ממימוש זיקת הנאה הקבועה בתכנית ובתנאי שבעל הנכס מגיש תכנית בינוי על כלל החלקה עם פתרון נגישות חלופי. ניתן לבצע זיקת הנאה בצד אחד(בתא שטח אחד) בלבד ברוחב 4 מ' עבור תא שטח שזיקת הנאה</p>	<p>ב</p>



4.1

## מגורים בישוב כפרי

תשרת, ללא הריסת גדר בין שכנים.

ג

## הוראות פיתוח

תכנית בינוי ופיתוח שטח בעת בקשה להיתר בניה תוגש לתא שטח שלם ותהיה תואמת לתשריטת תכנית ההעמדה, בינוי ופיתוח של כלל תכנית הר/2014 שתאושר ע"י הוועדה המקומית. ולנספח התנועה, בנוסף תתבסס על שאר הנספחים.

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 לביוו מרכזי, מיקום תאי ביקורת כולל גבהים, פתרונות לניקוז המגרש, ריצוף, גדרות (קיימות ומתוכננות). התכנית תשלב את גובה הגדרות, מיקום הצמחיה גופי תאורה וחומרי גמר לפי דרישות מהנדס/ת המועצה, ובהתאם לנספחי התכנית. 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 מתכנית ההעמדה, בינוי ופיתוח של כלל תכ" הר/2014 באישור מהנדס/ת המועצה).

ד

## מיגון אקוסטי

כל הפתרונות לאורך דרך מס' 2 יהיו בהתאם לתכניות הר/1875 ו-1875/א, ובהתאם לדו"ח אקוסטי המעודכן בעת הוצאת היתר בניה.

ה

## עיצוב אדריכלי

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. ככלל, לא תותר

בנית 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.

ג. פרגולות, מבנה עזר ומבני חניה:

לא תותר בנייתם אלא בחומרים עמידים לאורך זמן ותואמים את חומרי הגמר של המבנה המרכזי, בכל שטח המגרש.

ו

## עיצוב פיתוח ובינוי

א. הפרשי המפלסים במגרש:

הפרש מפלסים בפיתוח השטח בתוך מגרש או בין מגרשים לא יעלה על 1.80 מ', ובמקרים מיוחדים עד 3 מ' באישור מהנדס המועצה.

ב. גידור:

יתרו גדרות וקירות גדר אשר אינן גובלות בשטחי ציבור בגובה שאינו עולה על 1.8 מ' מעל לפני

4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>הקרקע הנמוכים. יתר ההוראות פיתוח בנושא גידור עפ"י תכנית הר/מק/2151 ג. בריכות שחיה :</p> <p>בהתאם לתכנית הר/1993. ובגודל של עד 100 מ"ר מקסימום, כולל גיקווי. מיזוג 2 יח"ד לא יאפשר הגדלת בריכת השחייה מעבר לגודל האמור.</p>
ז	<p><b>קווי בנין</b> עפ"י המסומן בתשריט, במבנים קיימים בהיתר, שמחוץ לקווי הבניין - יותר שיפוץ והרחבה לפי המישור הקיצון של המבנה, ללא פגיעה בתכנית הבינוי המוצעת כחלק מההיתר</p>
ח	<p><b>תשתיות</b> 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. כל התשתיות פרט לעמודי תאורה, גומחות בטון לפילרים וארונות רשת חשמל ותקשורת, מרכזיות תאורה והשקיה, מגופים בחיבור מים למגרש יהיו תת קרקעיות. 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. 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><b>ניהול מי נגר</b> 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 054-0159111. 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'). 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 החדרת מים. תכנית הקרקע הפנויה המיועדת לחלחול, תהיה במורד המגרש כך שתוכל לקלוט מי נגר, והכל בהתאם להנחיות נספח הניקוז המצורף לתכנית הר/2014</p>
י	<p><b>גגות</b> ניתן לתכנן גגות שטוחים, פרט לעליית גג (בהתאם למצוין בסעיף א)</p>
יא	<p><b>תכנית בינוי</b> יש להציג תכנית בינוי מפורטת הכוללת מפלסי פיתוח וכניסה של המגרשים -בדרך גישה מינימלית של 4 מ', על רקע תכנית תיאום מערכות ציבוריות, כולל פתרונות לנגישות כלל היחידות האפשריות בחלקה. תכנית בינוי מפורטת לחלקה תהווה תנאי להיתר.</p>
4.2	<b>דרך מוצעת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	שימושי דרך לפי חוק התכנון והבניה למעט מסילות ברזל ובנוסף :



<b>4.2</b>	<b>דרך מוצעת</b>
	<p>א. עמדות גזם ומחזור ארונות חשמל ותקשורת                  ב. גינון                  ג. תשתיות, לרבות תחנות טרנספורמציה תת ועל קרקעי</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b>                  עפ"י העקרונות המוצגים בנספח תנועה בתכנית הר/2014.                  תכנית הסדרי תנועה תהיה עפ"י תכנית מפורטת שתאושר ע"י הרשויות המוסמכות.</p>



<b>4.3</b>	<b>שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<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>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b>                  באזור זה לא יאושרו מתקנים ושבילים המיועדים לפעילות אירובית מאומצת, ו/או מתקני משחק לילדים.                  בניה מותרת :                  א. מבנים לצורך תשתיות כגון : מבנים לחשמל, תחנות 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 שירות ובאישור חברת חשמל. כל קווי החשמל והתקשורת יהיו תת קרקעיים. במסגרת הבקשה להיתר בניה יערך 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                  ה. גידור, גינון, שבילים ומתקנים טכניים :                  בתנאי הכנת תכנית פיתוח לכלל השטח, כולל גינון, ריצוף, גדרות, מתקנים, ספסלים וכד', בהתאם</p>





שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	4.3
<p>לעקרונות נספח סביבה ונוף מתכנית הר/2014 ובאישור מהנדס המועצה. ו. תאורה וריהוט רחוב : עפ"י תכנית פיתוח מפורטת באישור מהנדס המועצה.</p>	
<p><b>מיגון אקוסטי</b> כל הפתרונות האקוסטיים לאורך דרך מס' 2 יהיו בהתאם לתוכניות הר/1875 ו-1875/א, ובהתאם לדו"ח האקוסטי המעודכן בעת הוצאת היתר בניה.</p>	ב



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## 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	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2 (8)	(7)	(6)	145	(5) 50	81 (4)	481 (3)	81 (2)	400 (1)	1000	46 - 1	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
			(12)	1	1	5		(11)			(10)		114				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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### 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 וממד 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 ממד.
- (3) שטח המרתף לא יעלה על שטח קומת הקרקע שמעליו. ניתן יהיה למקם את המרתף בסטייה של עד 25% מקונטור קומת הקרקע, ללא תוספת שטחים..
- (4) עד 81 מ"ר כולל 12 מ"ר ממ"ד, כחלק משטחי השירות המותרים מעל הקרקע..
- (5) כולל שטחי שירות, 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. מסי' היחידות לכל תא שטח מופיע בנספח הבינוי וחושב עפ"י שטח החלקות ברוטו, טרם אישור תכנית זו.
- (7) עד 8.5מ' בגג שטוח לא כולל מסתור ומעקות, ועד 9.5מ' לגג משופע או מקומר, כולל עליות 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 חשמל..





תכנון זמין  
מונה הדפסה 29




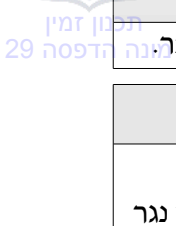
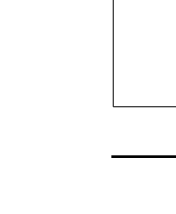


תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>עתיקות</b>
<p>1. כל עבודה בתחום התכנית, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התש"יח : 1978.</p> <p>2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היוזם (מבקש ההיתר) על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התש"יח : 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט : 1989, ייעשו על ידי היוזם 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 5040159111</p>	
<b>6.2</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
<p>תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית לצורכי רישום במגרש בהתאם לתכנית באישור הוועדה המקומית.</p>	
<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
<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 קרקע, יהיה רשאי לאשר התקנות כקו עילי.</p>	
<b>6.4</b>	<b>תקשורת</b>
<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>	
<b>6.5</b>	<b>פיתוח תשתית</b>
<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 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 (מערבי), יתוכננו תוך מניעת מטרדי סינוור לדרך מספר 2 המצויה לאורכו.</p> <p>ה. העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, הנמצאים בתחום</p>	

	<p><b>6.5 פיתוח תשתית</b></p> <p>מגרש מבקש ההיתר, למקום מתאים שיקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית, תהווה תנאי למתן היתר הבניה.</p> <p>ו. לצורך חיבור הבניין לרשת המים דרוש אישור הרשות המקומית.</p>	<p><b>6.5</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p><b>6.6 תנאים למתן היתרי איכלוס</b></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 בתיאום עם עקרוניות נספחי התכנית ותכנית הסדרי תנועה מפורטת מאושרת ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>ב. פיתוח המגרש, כולל הדרכים הפנמיות, המשמשות למעבר תשתיות וכלי רכב.</p> <p>ג. ביצוע הרחובות לפי תכנית הסדרי תנועה מפורטת ע"י הרשויות המוסמכות.</p>	<p><b>6.6</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p><b>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</b></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. תשתיות: מים, ביוב, ניקוז, חשמל, בזק וטל"כ. כל הזזה של תשתית / ארון כלשהו, יהיה לאורך קו התשתית המתוכנן ובאישור הרשויות.</p> <p>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.</p> <p>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 חשבונו.</p> <p>ד. אישור פקיד היערות לסקר העצים כפורט סעיף 6.12.</p> <p>ה. מניעת זיהום אויר בהתאם להנחיות המפורטות בסעיף 6.15 להלן.</p> <p>ו. הבטחת מפלסי רעש מותרים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>2. הגשת תכנית נופית המשלבת את הפתרונות למיגון האקוסטי הפיסי בסביבה. התכנית תוגש לוועדה המקומית ולאישור היחידה הסביבתית</li> <li>3. סיום הקמת המחסום האקוסטי הפיזי שייקבע בתכנית הנופית.</li> <li>4. כחלק מהיתר הבניה בכל תא שטח, יתוכנן מיגון אקוסטי דירתי.</li> </ol> <p>ז. חיבור בפועל למערכת ביוב מרכזית ועד לפתרון הקצה לכלל שפכי היישוב.</p> <p>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.</p> <p>ט. הכנת תכנית לצורכי רישום ואישורה בוועדה המקומית הרצליה.</p>	<p><b>6.7</b></p>

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p><b>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p>6.7</p>
	<p>י. היתר בניה לתוספת למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p> <p>היתר בניה לשטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים :</p> <p>א. הגשת דו"ח קרינה באישור המשרד להגה"ס, בהתאם לסעיף 4.3.2 א,ד,</p> <p>ב. הצגת תכנית פיתוח לתחנות טרנספורמציה לרבות גישה לרכב, גידור וגינון להסתרת המבנים הטכניים והגדרות באישור מהנדס המועצה.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p><b>6.8 זיקת הנאה</b></p>	<p>6.8</p>
	<p>זיקת הנאה תוצג בהתאם לצרכו הפרטי של אותו תא שטח , ובאם תהיה לכך צורך , למעבר תשתיות ציבוריות מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת :</p> <p>הן תהיינה תת קרקעיות פרט לעמודי תאורה, פילרים לחשמל ותקשורת, ארונות רשת, מרכזיות תאורה והשקייה, מגופים וחיבור מים למגרשים, הידרנטים ו/או תט"זים- יוצג בבקשה להיתר.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p><b>6.9 היטל השבחה</b></p>	<p>6.9</p>
	<p>היטל השבחה ועלויות נילוות :</p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. עלות הקמת בריכות האיגום וההשהיה והמתקנים הנלווים להן בתכנית זו, המיועדת לניקוז כל השטח המערבי תחויב עפ"י חוק העזר לכפר שמריהו (תיעול) התשע"א -2011 או כל חוק עזר בתוקף אשר יותקן תחתיו.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p><b>6.10 הפקעות לצרכי ציבור</b></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>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p><b>6.11 הריסות ופינויים</b></p>	<p>6.11</p>
	<p>א. כל מבנה ו/או גדר הנמצאים ביעוד דרך או זיקת הנאה למעבר תשתיות ייהרסו כתנאי למימוש ביצוע הדרך ו/או זיקת ההנאה לתשתיות ע"י המועצה המקומית ויושתו עפ"י כל דין.</p> <p>ב. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של בניינים וגדרות הנמצאים בתחום הדרך או זיקת ההנאה לתשתיות.</p> <p>ג. מבנים ועצמים אחרים הנמצאים בתוואי הדרך המופקעת, ייהרסו ע"י המועצה בזמן ביצוע הדרך, ועלויות ההריסה והפינוי יושתו עפ"י כל דין.</p> <p>ד. במידה ותאושר תכנית בינוי לחלקה, שבה מוצע פתרון חלופי לזיקת הנאה המתוכננת עפ"י התכנית הראשית, לנגישות כלל היחידות האפשריות בחלקה, אין חובת הריסת המבנים הקיימים בזיקת ההנאה, שנקבעה בתכנית הראשית.</p> <p>כלל זה מתייחס למבנים אשר בהיתר.</p>	
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p><b>6.12 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p>6.12</p>
	<p>במגרשי המגורים- סקר העצים יבוצע באופן פרטני ע"י בעלי המגרשים, בשלב הבקשה להיתר.</p>	
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p><b>6.13 ניהול מי נגר</b></p>	<p>6.13</p>
	<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</p>	

<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p><b>6.13</b></p>
<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>פינוי פסולת בניין ועודפי עפר יהיה לפי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו 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>	<p><b>6.14</b></p>
<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>איכות אויר :</p> <p>הנחיות לבתי המגורים הנמצאים מערבית לרחוב הנוריות :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בתי המגורים יתוכננו ככל הניתן בחלקם המזרחי של המגרשים.</li> <li>2. חדרי השינה והמגורים יימצאו ככל הניתן בחלקם המזרחי של המבנים.</li> <li>3. חלונות בחזית המערבית של מבני המגורים ייבנו כך שאפשרות פתיחתם תהיה מינימלית, אם בכלל.</li> <li>4. במידה ויותקנו מערכות ליניקת אויר לתוך מבנה המגורים, ימוקמו אלו בצידם המזרחי. מערכות יניקה אלו יצוידו במסנני חלקיקים בעלי יעילות גבוהה.</li> <li>5. הוראה מנחה- בחלקם המערבי של המגרשים לכל אורך החזית הפונה לכביש 2, מומלץ על נטיעת צמחים בגבהים שונים (עצים ושיחים) וברוחב המקסימלי האפשרי.</li> </ol> <p>הנחיות בכל תחום הקו הכחול של התכנית :</p> <p>לא תתאפשר הקמת גני ילדים/משפחתונים/פעוטות בשטח התכנית.</p>	<p><b>6.15</b></p>



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
<p>באחראיות המועצה המקומית . גמר פיתוח מהווה תנאי להגשת בקשות להיתרי בניה.</p>	<p>פיתוח כל הדרכים והתשתיות הציבוריות בתכנית 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, תוך שמירת אופיו הכפרי של היישוב. 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 ועלותם תושט עפ"י דין.</p>	<p>1</p>



**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו הוא 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29