

הוראות התכנית

תכנית מס' 504-1015486

הר/מק/2526 - הזרוע 46 כפר שמריהו

תל-אביב

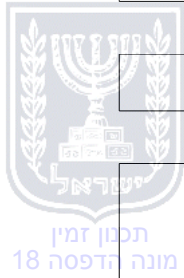
מחוז

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

תוכנית זו מוסיפה יחידת דיור אחת ללא תוספת זכויות למצב הקיים בחלקה 228 (סה"כ 2 יח"ד).
שטח החלקה כ-2 דונם. 2 יח"ד בחלקה זו מהווים צפיפות של 1 יח"ד לדונם כנהוג בכפ"ש.

רקע:

תוכנית הר/1935 (תוקף 27.01.2004) חילקה את שטח בית הספר האמריקאי בין היתר לחלקות מגורים של בין 1 ל-1.5 דונם. בתוכנית הר/1935 חלקה 228 היתה שתי חלקות (5-א+6-א) בשטח כולל של כ-2 דונם ועל כל חלקה מותר היה לבנות יח"ד אחת, סה"כ 2 יח"ד.

תוכנית הר/מק/1935/א (תוקף 22.01.2009) איחדה את שתי החלקות מתוכנית הר/1935 לחלקה אחת בשטח של כ-2 דונם עליה מותר לבנות יח"ד אחת בלבד (במקום 2 בתוכנית הר/1935) בזכויות בניה של 800 מ"ר שטח עיקרי.

תוכנית זו מבקשת כאמור לעיל להחזיר את הצפיפות לפי תוכנית הר/1935: 2 יח"ד על חלקה 228 בשטח של כ-2 דונם ללא שינוי בזכויות הבניה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
הר/מק/2526 - הזרע 46 כפר שמריהו	

מספר התכנית	504-1015486
-------------	-------------

שטח התכנית	2,006 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית
1.4	תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

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



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי הרצליה

קואורדינאטה X 183627

קואורדינאטה Y 677072

1.5.2 תיאור מקום

מגרש ריק ברחוב הזרע, כפר שמריהו.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר שמריהו - חלק מתחום הרשות: כפר שמריהו

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר שמריהו	הזרע	46	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6671	מוסדר	חלק	228	

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 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
הר/ מק/ 2151	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ מק/ 2151 ממשיכות לחול.	6206	2783		28/02/2011
הר/ 1635 / א	כפיפות	עפ"י החלטה מיום 21.6.04 עולה כי תכנית הר/1635/א חלה גם בשטח תוכנית הר/ 1935. יחד עם זאת יודגש כי זכויות הבניה המירביות יהיו על פי תכנית הר/1935 בלבד.	5276	2050		29/02/2004
הר/ 1914	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/1914. הוראות תכנית הר/1914 תחולנה על תכנית זו.	4346	352		09/11/1995
הר/ 1914 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את נושא המרחק בין הבניינים בתכנית הר/ 1914 / א.	4343	298		26/10/1995
הר/ 1935	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית וכל יתר הוראות הר/1935 ממשיכות לחול על כל מקום שאינו כלול בתכנית.	5268	1749		27/01/2004
הר/ 1993	שינוי	תכנית זו משנה רק את הוראות קווי הבניה לבריכות שחיה בתכנית הר/ 1993.	4832	1738		14/12/1999
הר/ 2232	שינוי	תכנית זו משנה רק את הוראות החצר האנגלית בתכנית הר/2232.	6686	1046		04/11/2013
הר/ מק/ 1935 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית וכל יתר הוראות הר/מק/1935/א ממשיכות לחול על כל מקום שאינו כלול בתכנית.	5906	1966		22/01/2009
הר/ 410 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/410/א. הוראות תכנית הר/410/א	1461			04/07/1968

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		תחולנה על תכנית זו.				



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מאיר גיא			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מאיר גיא		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	02/03/2022	אושרי יניב	12: 01 13/09/2022		לא
תנועה	מנחה	1: 200	1	24/03/2022	אריה פלנר	12: 57 31/03/2022		לא
ביוב וניקוז	מנחה	1: 250	1	02/03/2022	איתן אלמסי	09: 59 29/01/2023		לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 250	25	06/09/2022	עידו דסקל	10: 17 11/09/2022		לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	24/01/2023	מאיר גיא	11: 44 24/01/2023		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	14/09/2021	מאיר גיא	10: 45 20/10/2021	מצב מאושר	לא

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
	פרטי	מייקל טישלר			כפר שמריהו	הרקפות	6			michaeltishler@gmail.com
	פרטי	לירן טלית			הרצליה	האשל	62			talitliran@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מייקל טישלר			כפר שמריהו	הרקפות	6			michaeltishler@gmail.com
פרטי	לירן טלית			הרצליה	האשל	62			talitliran@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מאיר גיא		מ. גיא אדריכלים בע"מ	הרצליה	בן גוריון	22	099575178		info@m-guy.com
אדריכל	אדריכל	אושרי יניב	114181		הרצליה	גלגל הפלדה	7	09-7944022		oshri@jacobs-yaniv.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תנועה	מהנדס	אריה פלנר	24800	פלנר אריה הנדסה אזרחית בע"מ	נתניה	רגב אריה	5	09-8997260	09-8997264	fellner@netvision.net.il
יועץ אינסטלציה ה	יועץ	איתן אלמסי	31182	איתן תכנון ואינסטלציה בע"מ	הוד השרון	עירית	4	09-7450844	09-7737672	
אגרונום	אגרונום	עידו דסקל		עידו דסקל - תכנון נוף	בית ניר	בית ניר				idod24@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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**

הוספת 1 יח"ד למצב המאושר, סה"כ 2 יח"ד בחלקה בשטח של כ-2 דונם, ללא תוספת זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת 1 יח"ד למצב המאושר, סה"כ 2 יח"ד במצב מוצע.

2. קביעת זכויות בניה לפי תכנית תקפה קודמת.

3. שינוי קו בניין צדי מ-7.0 מ' ל-4.0 מ' כנהוג בשאר חלקי העיר.

4. שינוי קו בניין לבריכות שחייה מ-4.0 מ' ל-1.0 מ' נטו למעבר (לא כולל גדר/ קיר).

5. קביעת הוראות בינוי לחצר אנגלית/ מונמכת עד למרחק של 1 מ' מקו גבול חלקה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

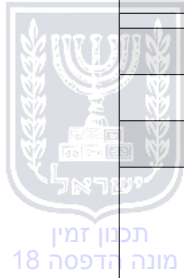
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	2,003	100
סה"כ	2,003	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	2,014.25	100
סה"כ	2,014.25	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
בהתאם לתכניות תקפות.	
הוראות	4.1.2
א בינוי ו/או פיתוח 1. יותרו 2 יח"ד בחלקה. 2. תותר בניה בקיר משותף. במידה והבניינים יתוכננו בנפרד - ישמר מרחק מינימלי של 6 מ' ביניהם. 4. כל יח"ד תוכל לחלק את זכויות הבניה בין הקומות. ניתן יהיה לנצל את מלוא זכויות הבניה בקומת הקרקע. 5. גובה גג שטוח: 7 מ'. חובת מעקה גג בגובה 1.2 מ' להסתרת מערכות, כאשר המעקה אינו נמדד בגובה. 6. רום גג משופע לא יעלה על 9.0 מ' מעל מפלס 0.00. צורת הגג בהתאם לתב"ע הר/1635/א. 7. קווי בניין לבריכות שחיה כמופיע בטבלה 5 לתכנית זו. שאר הוראות הר/1993 יחולו לעניין בריכות שחייה. 8. מרתפים יבנו בהתאם להוראות תכנית הר/2232 ותכנית הר/1914. 9. תותר חצר מונמכת במרווח בין קו הבנין עד קו גבול החלקה בעומק מירבי עד מפלס תחתית רצפת המרתף, מלבד המרווח הקדמי. 10. גדרות בין שכנים יותרו עד גובה של 2.0 מ'. 11. פרגולות יותרו עפ"י חוק. 12. ההעמדה בנספח הבינוי הינה מנחה בלבד ונתנת לשינוי בהתאם לתכנית הבינוי שתוגש לעת הוצאת ההיתר - תנאים להיתרי בניה.	



מועד הפקה: 26/11/2023 11:13 - עמוד 13 מתוך 16 - מונה תדפיס הוראות: 18

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים בהליך הרישוי**

תוגש תכנית בינוי לכלל החלקה כתנאי להוצאת היתר בניה.

6.2 חניה

1. מספר מקומות החניה יהיה 2 מקומות חניה לכל יח"ד (לא טוריות).
2. שער החניה יהיה בנסיגה מינימלית של 1.5 מ' מגבול החלקה בהתאם לתכנית הר/מק/2151.
3. תיקבע כניסת רכבים אחת לחלקה. תישקל התרת שתי כניסות נפרדות ככל שלא יבוטלו מקומות חניה ברחוב. כל ההתאמות בתשתית הציבורית באחריות יוזם התכנית ובאישור המועצה.

6.3 ניהול מי נגר

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 וחלחולם 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.

6.4 עתיקות

1. כל עבודה בתחום התכנית, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח: 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 התשל"ח: 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 הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
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.

6.5 הנחיות מיוחדות

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

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



שם התכנית: הר/מק/2526 – הזרוע 46 כפר שמריהו - תכנית מס' 504-1015486

24.01.23

נספח - טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

קו בנין (מטר)						מספר יח"ד	סה"כ שטחי בניה עיקריים (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תכנית מאושרת	מספר חלקה	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת הכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת				
7		8	4	1	2	1	800.00	2,003	הר/מק/1953/א	228	מגורים	מגורים א'
				1	2	1	800.00	2,003		<סה"כ>		

