

הוראות התכנית

תכנית מס' 504-0916213

הר/מק/2518 - קרן היסוד גוש 6665 חלקה 218

תל-אביב

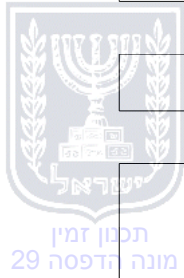
מחוז

מרחב תכנון מקומי הרצליה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005103996/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על גוש 6665, חלקה 218, ברחוב קרן היסוד במועצה המקומית כפר שמריהו. חלקה 218 ממוקמת בין רחובות דרך השדות (ממזרח), קרן היסוד (מצפון), הזורע (ממערב) ומדרום גובלת בחלקות פרטיות.

ייעודה התכנוני של החלקה הינו ייעוד חקלאי ב' ושטחה 6.576 דונם.

עפ"י התכניות התקפות ניתן להקים 3 יח"ד בחלקות ששטחן 4 דונם ומעלה, התכנית מציעה חלוקה ל-6 מגרשים בצפיפות של יח"ד אחת לדונם,

זאת בהתאם למדיניות התקפה בכפר שמריהו בעניין גודל מגרש מינימאלי של 1 דונם.

חלוקה זו מתאפשרת גם בשל אופיה המיוחד של החלקה הגובלת ב-3 דרכים, מה שמאפשר גישה עצמאית לכל אחת מהחלקות לאחר החלוקה.

בנוסף, מבוקשת התאמה טכנית לנוהל מבא"ת לסיווג לייעוד מגורים באזור כפרי תחת הסיווג ההיסטורי של חקלאי ב' אשר היה ייעוד למגורים מקדמת דנא.



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

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
הר/מק/2518 - קרן היסוד גוש 6665 חלקה 218		
מספר התכנית	504-0916213	
שטח התכנית	6.576 דונם	1.2
סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (א) (4), 62א (א) (8), 62א.א (א) (13ב)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	הרצליה
קואורדינאטה X	183418
קואורדינאטה Y	676815

1.5.2 תיאור מקום

שכונה

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר שמריהו	דרך השדות		
כפר שמריהו	הזורע		
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	218	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
הר/410/א	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית הר/410/א בתחומה של תכנית זו	1461			04/07/1968
הר/1459	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית הר/1459 בתחומה של תכנית זו	2455			20/07/1978
הר/1753	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית הר/1753 בתחומה של תכנית זו	3978	2316		27/02/1992
הר/מק/1942	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית הר/מק/1942 בתחומה של תכנית זו	4536			26/06/1997
הר/2134	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית הר/2134 בתחומה של תכנית זו	5719	15		19/09/2007
הר/1635/א	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית הר/1635/א בתחומה של תכנית זו	5276	2050		29/02/2004
הר/מק/1635/ב	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית הר/מק/1635/ב בתחומה של תכנית זו	5022			14/10/2001
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/1993	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית הר/1993 בתחומה של תכנית זו	4832	1738		14/12/1999
הר/2232	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/2232. הוראות תכנית הר/2232 תחולנה על תכנית זו.	6686	1046		04/11/2013
הר/1914	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית הר/1914 בתחומה של תכנית זו	4346	352		09/11/1995
הר/1914/א	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית הר/1914/א	4343	298		26/10/1995

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		בתחומה של תכנית זו				



1.7 מסמכי התכנית**1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית**

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					ארז שני		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		ארז שני		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב				24/07/2022	בועז ברזילי	12: 53 04/12/2022	כן
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	חוברת סקר עצים	1: 500	30	21/07/2022	גונן שבתאי	12: 23 18/08/2022	לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
בינוי	רקע		1: 250	1	03/07/2024	ארז שני	12: 04 03/07/2024	לא
תנועה	רקע		1: 200	1	28/02/2021	ענבר עמוס	15: 03 13/07/2021	לא
תשתיות	רקע		1: 200		01/07/2024	שחר גולדין	12: 06 03/07/2024	לא
מצב מאושר	רקע		1: 250	1	12/01/2023	ארז שני	16: 33 16/01/2023	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	אייל זילברסון			כפר שמריהו	קרן היסוד	34			eyalzilberson@gmail.com
	פרטי	דליה זילברסון			כפר שמריהו	קרן היסוד	34			eyalzilberson@gmail.com
	פרטי	רן עזרא זילברסון			כפר שמריהו	קרן היסוד	19			yoraz3@walla.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אייל זילברסון			כפר שמריהו	קרן היסוד	34			eyalzilberson@gmail.com
פרטי	דליה זילברסון			כפר שמריהו	קרן היסוד	34			eyalzilberson@gmail.com
פרטי	רן עזרא זילברסון			כפר שמריהו	קרן היסוד	19			yoraz3@walla.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ארז שני		ארז שני	תל אביב-יפו	תל אביב - יפו		072-2405347		erez@esarch.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	דרור בן נתן	594	ד. בן נתן מדידות (1998) בע"מ	תל אביב- יפו	יצחק שדה	34	03-5374395	03-5374396	adror2000@b ezeqint.net
	שמאי	בועז ברזילי	307	תר"ע ברזילי אחזקות ונדל"ן בע"מ	הרצליה	ברנר	39	09-9503774		boazbar@012 .net.il
	יועץ תשתיות	שחר גולדין	121206		בנימינה- גבעת עדה	ששת הימים	38	077-2037360		shaharg@gm ail.com
	יועץ תחבורה	ענבר עמוס	29972		רמת השרון	סמ היסמין	20			amos@ainbar -eng.co.il
	אגרונום	גונן שבתאי		גונן - עצים וסביבה בע"מ	כוכב יאיר	(1)		079-5599799	09-7496374	gonen@trees. co.il

(1) כתובת: ת.ד. 926.



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
ועדה מקומית	ועדה מקומית הרצליה

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשי"ח – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

חלוקה לחלקות, קביעת מס' יחיד וזכויות בנייה עבור כל חלקה והרחבת הדרך ברחובות השדות וקרן היסוד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- חלוקה ל-6 חלקות במסגרת איחוד וחלוקה ללא הסכמה לפי סעיף 62א (א) (1) בחוק.
- תוספת 3 יחיד, מ-3 ל-6 יחיד לפי סעיף 62א (א) (8) בחוק.
- תוספת זכויות בנייה בתכנית הינו בהתאם לסעיף 62א(א)(13)(ב) (2)
- קביעת קווי בניין לפי סעיף 62א (א) (4) בחוק.



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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים בישוב כפרי	1 - 6	בלוק עץ/עצים להעתקה
דרך מאושרת	7	בלוק עץ/עצים לכריתה
		בלוק עץ/עצים לכריתה
		בלוק עץ/עצים לשימור
		בלוק עץ/עצים לשימור
		חורשה לשימור
		חורשה לשימור
		מבנה להריסה
		מבנה להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר	יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי ב'		6,576	100
סה"כ		6,576	100

מצב מוצע	יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת		720.69	10.99
מגורים בישוב כפרי		5,837.98	89.01
סה"כ		6,558.67	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים בישוב כפרי

4.1.1

שימושים

- 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. ארון רשת חשמל, ארון רשת תקשורת, תאורה, עמדת גזם ומיחזור.

4.1.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

1. עליית גג -
 תותר עליית גג בשטח מירבי של 60% משטח הקומה שמתחתיה ובתנאים הקבועים להלן:
 א. הגג יהיה בעל שני שיפועים לפחות, השיפועים לא יעלו על 45 מעלות.
 ב. גובה בסיס המשטחים המשופעים לא יעלה על 50 ס"מ מעל רצפת הגג.
 ג. עליית הגג תהווה חלק בלתי נפרד מהבית אליו היא קשורה ולא תהווה יח"ד נפרדת.
 ד. שטח עליית הגג יובא במניין השטחים העיקריים המותרים לבנייה.
 2. 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. יותר קירוי ל-2 מקומות חניה בלבד בשטח שירות של עד 30 מ"ר.
 ב. מחסנים ומתקנים טכניים -
 תותר הקמת מחסן ומתקנים טכניים בשטח כולל של עד 6 מ"ר, 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'), יוטמנו בקרקע, בהתאם לצורך ובאישור מהנדס המועצה.
 ג. מיקום מבנה עזר בחלקה -
 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.
 3. 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.
 4. 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'.
 ג. גובה פנימי לקומה לשטחי שירות מעל ומתחת לקרקע- עד 2.5 מ'. במקרים בהם שטח השירות

4.1

מגורים בישוב כפרי

מהווה חלק רציף מהמבנה העיקרי, ניתן להתיר גובה שטחי שרות כגובה המבנה העיקרי.

ב

עיצוב אדריכלי

- מפלס 0.00 יקבע עבור כל תא שטח במסגרת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י מהנדס/ת העיר.
- תותר בניית קומת מרתף אחת בשטח תכנית הבנין.
- 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.
- גדרות:
- מיקום הגדר ייקבע בהתאם לאופי וצורת המגרש. 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.
- פרגולות, מבני עזר ומבני חניה:
- לא תותר בנייתם אלא בחומרים עמידים לאורך זמן ותואמים את חומרי הגמר של המבנה המרכזי, בכל שטח המגרש.

ג

עיצוב פיתוח ובינוי

- ברכות שחיה:
- ניתן יהיה לבנות בריכת שחיה פרטית בכל מגרש בתנאים הבאים:
- קו בניה לגבול חלקה הקדמי: 4 מ'
 - קו בניה צדדי: 4 מ'
 - קו בניה אחורי: 4 מ'
 - הבריכה תבנה במפלס חצר הבית או במרתף.
 - הגודל המירבי של בריכת השחיה יהיה 100 מ"ר.
 - שולי הבריכה ירוצפו ברוחב 1 מ' לפחות בחומר המונע החלקה.
 - בכל בריכה תבנה תעלת גלישה שתהיה מפולסת ותתאים למאחז יד או לחילופין יותקנו סקימרים במספר מתאים. כאשר מתקינים סקימרים יש להקפיד על התקנת מאחז יד מסביב לבריכה.
 - בכל בריכה שעומקה גדול מ-60 ס"מ יותקנו סולם או מדרגות אשר יאפשרו ירידה למים ועליה מהם.
 - גובה מפלס פני הבריכה לא יעלה על 0.5 מ' מעל פני הקרקע הסופיים הגובלים בבריכה.
 - יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לקבוע תנאים נוספים למניעת מטרד או רעש וכן לצורך הספקה והוצאת מים, ניקוז וביוב.
 - לא ניתן לקרות בריכת שחיה הנמצאת בחצר הבית.
 - ציפוי הבריכה - קרקעית הבריכה ודפנותיה ירוצפו בחומר המונע החלקה וצבעו יהיה בגווני בהיר.
 - שיפוע קרקעית הבריכה לא יעלה על 5%.
 - במקום שעומק הבריכה עולה על 1.20 מ' משפת תעלת הגלישה יבנה מדרג רגל. רוחבו של המדרג מדופן הבריכה יהיה בין 12 ל-15 ס"מ ויקיף את כל החלק העמוק של הבריכה. צבע המדרג יהיה כהה ופינתו מעוגלת.
 - מילוי וריקון הבריכה יהיו דרך מרווח אוויר או אמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת מהבריכה אל



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

מגורים בישוב כפרי	4.1
רשת המי העירונית ומהביבים לבריכה ומתקניה. 14. בבריכה תותקן מערכת סינון וחיטוי של המים, מערכת החיטוי תפעל באופן אוטומטי. (אסורה שפיכה ידנית של חומר חיטוי לבריכה). 15. בסמוך לבריכה יבנה מבנה עזר תת קרקעי עבור מתקנים טכניים הדרושים להפעלת הבריכה, בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר. מבנה העזר יכלול בנוחיות וברווחה את הציוד והצנרת לשם גישה נוחה לפרוק ואחזקה. גובה הראש המינימאלי במבנה העזר יהיה 2 מ'. קוי הבניה של מבנה העזר יהיו לפי הוראות סעיף 6.1 לעיל. 16. זכויות הבניה של מתקן העזר כאמור לעיל יתווספו לזכויות הבניה המותרות על פי תכנית זו. 17. תנאי להוצאת היתר לבריכת שחיה הינו קבלת אישור משרד הבריאות.	
קווי בנין עפ"י המסומן בתשריט. במידה וקיימת בניה בהיתר שהוצא כדין למבנה מחוץ לקווי הבניין כפי שנקבעו בתכנית זו - יותר שיפוץ בלבד של המבנה הקיים בלא תוספת שטחי בנייה חדשים.	ד
דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
א. תוואי למעבר רכב והולכי רגל ב. עמדות גזם ומיחזור ג. חניות ציבוריות ד. גינון ה. תשתיות	
הוראות	4.2.2
דרכים תנועה ו/או חניה עפ"י העקרונות המוצגים בנספח התנועה. תכנית הסדרי תנועה תהיה עפ"י תכנית מפורטת שתאושר ע"י הרשויות המוסמכות.	א
פיתוח סביבתי א. תכנית פיתוח מפורטת תהיה על פי תכנון מפורט שיוכן ע"י המועצה המקומית. תכנית זו תתואם עם נספח ביוב וניקוז ותכנית הסדרי התנועה. ב. עמדות גזם, מכליות מחזור, ארונות חשמל ותקשורת: עפ"י הצורך ובהתאם לנספח הבינוי באישור המועצה. ניתן יהיה לנייד את מיקום האלמנטים הללו המופיעים בתכנית, בהתאם לתנאי השטח ולאור התקדמות פיתוח הסביבה.	ב
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.	ג
הנחיות מיוחדות	ד



דרך מאושרת	4.2
1. גינון : על פי תכנון 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. 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.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	קדמי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מוחלט		
7 (6)	5	4	10 (5)	2 (4)	(3)	1	40	48 (2)	(1)	48	286	1031	1	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
7	5	4 (7)	4	2 (4)	(3)	1	40	48 (2)	(1)	48	260	964.5	2 - 6	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי

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

הוראות טבלה 5:

- א. ממ"ד עפ"י תקנות התכנון והבניה לעת הוצאת היתר הבניה.
- ב. שטחי השירות מעל הקרקע כוללים: חניה מקורה עד 30 מ"ר, מחסנים עד 6 מ"ר וממ"ד 12 מ"ר.
- ג. יותרו מרתפים בשטח של 100% מתכסית הבניין, שטח המרתף יתווסף לשטח הבנייה המותר.
- ד. קווי הבנייה לבריכה יהיו כדלקמן:
- קדמי - 4 מ'
- אחורי - 4 מ'
- ציד-י - 4 מ'

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יותרו מרתפים בשטח של 100% מהיטל הבניין.
- (2) עד 48 מ"ר כולל 12 מ"ר ממ"ד, כחלק משטחי השרות המותרים מעל הקרקע.
- (3) מפלס גג שטוח (לא כולל מעקה) לא יעלה על 7' מעל 0.00 ובגג משופע לא יעלה על 9 מ'.
- (4) בתוספת עליית גג בגגות משופעים ובתכסית שלא תעלה על 60% משטח הקומה שמתחתיה.
- (5) קו הבניין הפונה לרחוב השדות.
- (6) קו הבניין הפונה לרחוב קרן היסוד.
- (7) קו בניין בתא שטח 6, לכיוון רחוב הזורע יהיה 7 מ'.

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות תכנוניות

6.1.1

עיצוב אדריכלי

תכנית פיתוח שטח:

1. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח עבור כל שטח התכנית ע"י מהנדס/ת העיר. התכנית תכלול התייחסות להעמדת המבנים, חתכים וחזיתות עקרוניים, מיקום כניסות להולכי רגל וכלי רכב, עקרונות פיתוח, מפלסי הכניסה הקובעת עבור כל תא שטח וכל פרט אחר אשר ידרש ע"י מהנדס/ת העיר.

2. בכל בקשה להיתר יציג המבקש תכנית פיתוח בקנה מידה של 1:250 עבור תא השטח המתוכנן שתכלול:

כניסות ויציאות להולכי רגל ולרכב, מיקום מקומות חניה, 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.

התכנית תכלול מפלס 0.00, בהתאם למופיע בתכנית הבינוי ופיתוח שתאושר, ובתאום עם מהנדס/ת המועצה המקומית.

6.1.2

חניה

לכל יחיד יידרשו שני מקומות חניה. הבית הקיים (בדרך השדות) יבצע תאי חניה ע"פ נספח תנועה במועד הגשת בקשה לתוספת בניה או בקשה להיתר לבית חדש.

6.1.3

ניהול מי נגר

שימור וניצול מי נגר עילי יהיו בהתאם להנחיות תמ"א 34 ב'4. יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח החלקה הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי תא השטח. שטחים 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.

6.1.4

שמירה על עצים בוגרים

1. נספח העצים לתכנית:

לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב.

2. עצים המסומנים לשימור:

א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.

ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.

ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים

6.1

הוראות תכנוניות

הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ .

3. עצים המסומנים להעתקה :

א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

4. עצים המסומנים לכריתה :

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

5. נטיעת עצים חדשים :

א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.

ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.

ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות :

תכונות עצים שיש לתעדף :

א. נותני צל סוככנים

ב. חסכנים במים

ג. מאוקלמים

תכונות עצים שיש להימנע מהם :

א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.

ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.

ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.

הערה : סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות

7. שינוי סטטוס עצים - שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית :

במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

6.2

תנאים בהליך הרשוי והביצוע

6.2.1

תנאים בהליך הרישוי

1. הכנת תצ"ר ע"י היזם ואישורה בוועדה המקומית מהווים תנאי להיתר ראשון על פי תקנות התכנון והבנייה.

2. השלמת רישום התצ"ר ע"י היזם, לרבות רישום השטחים הציבוריים על שם הרשות, מהווים תנאי לאישור אכלוס המבנה האחרון.

3. פינוי תא שטח 7, המיועד להפקעה לטובת הרשות המקומית, בשטח הגובל עם תאי שטח 2-6 ולא כולל השטח הגובל עם תא שטח 1 משני צידיו, יהווה תנאי להיתר ראשון.

6.3

מקרקעין

6.3.1

הפקעות לצרכי ציבור

6.3	מקרקעין
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

6.4	הוראות אחרות
------------	---------------------

6.4.1	עתיקות
--------------	---------------

- כל עבודה בתחום התכנית, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור ביצוע של פעולות מקדימות מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח : 1978 .
- 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.
- במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח : 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט : 1989 , ייעשו על-ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להיתר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- 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.

6.4.2	הריסות ופינויים
--------------	------------------------

- פינוי תא שטח 7, המיועד להפקעה לטובת הרשות המקומית, בשטח הגובל עם תאי שטח 6-2 ולא כולל השטח הגובל עם תא שטח 1 משני צידיו, יהווה תנאי להיתר ראשון.
- המבנה הקיים בתא שטח 2 וחורג לתא שטח 3 יסומן להריסה וייהרס בפועל ע"י בעליו תוך 24 חודשים לכל היותר מיום הוצאת היתר בניה בתא שטח 3.

6.5	פיתוח תשתית
------------	--------------------

6.5.1	פיתוח תשתית
--------------	--------------------

- דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית בתחום המקרקעין בו מבוקש ההיתר ובסמוך לו הכרוכות בביצוע הנ"ל 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 (להלן: עבודות התשתית) ייקבעו על ידי מהנדס הרשות המקומית בעת בקשה להיתר בניה.
- כל קווי ומתקני התשתית שבתחום התכנית 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.
- העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, הנמצאים בתחום תא השטח של מבקש ההיתר, למקום מתאים שיקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית, תהווה תנאי למתן היתר הבניה.
- לצורך חיבור הבניין לרשת המים דרוש אישור הרשות המקומית.
- שינויים בתשתיות בשטח הציבורי כתוצאה מייזום התכנית יהיו באישור הרשות המקומית ובאחריות יוזם התכנית.

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הגשת בקשות להיתר בניה	תכנית בינוי והעמדה מאושרת לכלל חלקת המקור על רקע תכנית סלילה מעודכנת של הדרכים הציבוריות.
2	מתן היתר בנייה ראשון	א. אישור תצ"ר ב. פינוי תא שטח 7, המיועד להפקעה לטובת הרשות המקומית, בשטח הגובל עם תאי שטח 2-6 ולא כולל השטח הגובל עם תא שטח 1 משני צידיו. עם קבלת ההיתר לבנייה יציב בעל החלקה גדר המפרידה בין חלקתו לבין השטח המסומן להפקעה כפי שיסומן בהיתר הבניה
3	טופס אכלוס	א. השלמת רישום התצ"ר ע"י היזם, לרבות רישום השטחים הציבוריים על שם הרשות, מהווים תנאי לאישור אכלוס המבנה האחרון. ב. תחילת ביצוע של חיבור לביוב

7.2 מימוש התכנית

* הערה מיום 25/04/2018 על מינוי אפטרופוס נ"ש המוטב ברנד יואל על החזירה של ברנד יואל
 ** הערות בדבר אתר עתיקות משנת 1992 (י.ב. 4023.1992.9.7) ומשנת 1996 (י.ב. 4318.1995.13.7)
 הערה מיום 27/09/2017 על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 (י.ב. 7592.2017.25/09)

בועז ברזילי
שמאי מקרקעין מוסמך

[Signature]

