

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' הר/2232

הוראות למרתפים באזורי מגורים בכפר שמריהו

מחוז: תל אביב
 מרחב תכנון מקומי: הרצליה
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

על פי תכנית הר/1914 החלה על כל תחום השיפוט של כפר שמריהו ניתן להקים מרתפים באזורי מגורים לצורכי שירות בלבד, תוך הגבלת הגובה הפנימי לכדי 2.20 מ'.
קיים צורך להגמיש את אפשרויות השימוש במרתפים ולאפשר שימושים עיקריים כגון מרחב מוגן, חדרי משחקים וכו'.
תכנית זו הוכנה במטרה להסיר את המגבלה ולאפשר שימושים עיקריים של שטח המרתפים באזורי מגורים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

הוראות למרתפים באזורי מגורים בכפר שמריהו

שם התוכנית

הר/2232

מספר התוכנית

2716 ד'

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

27.08.2013

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• 62

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים		מרחב תכנון מקומי	הרצלייה
		קואורדינטה X	667000
		קואורדינטה Y	183500
1.5.2 תיאור מקום		מלוא תחום השפוט כפר שמריהו	
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית		רשות מקומית	כפר שמריהו
		התייחסות לתחום הרשות	: • כל תחום הרשות
1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית		נפה	תל אביב
		יישוב	כפר שמריהו
		שכונה	לי"ר
		רחוב	לי"ר
		מספר בית	לי"ר

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
מלוא תחום השפוט כפר שמריהו				

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

רשות הרצלייה

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
04.07.1968	1461	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות ממשיכות לחול. בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו לבין האמור באחת מהתכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית הזו.	שינוי	הר/410 א' תכנית מתאר כפר שמריהו
09.11.1995	4346	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות ממשיכות לחול. בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו לבין האמור באחת מהתכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית הזו.	שינוי	הר/1914 מרתפים
		הוראות תכנית זו ממשיכות לחול על השטח שבתחומה לאחר אישור תכנית זו.	כפיפות	תמ"א 3 על כל שינוייה
		הוראות תכנית זו ממשיכות לחול על השטח שבתחומה לאחר אישור תכנית זו.	כפיפות	תמ"א 23 על כל שינוייה

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	אלה טרכטנברג	15.09.2013	ל"ר	13	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	גטניו ברני	03.09.2013	1	ל"ר	1: 5000	מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	גטניו ברני	28.07.2013	1	ל"ר	1: 5000	רקע	נספח תשתיות

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מועצה מקומית כפר שמריהו	500202676	רח' קרן היסוד 18 כפר שמריהו	09-9506699	לי"ר	09-9505385	לי"ר

1.8.2 יזם בפועל										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מועצה מקומית כפר שמריהו	500202676	רח' קרן היסוד 18 כפר שמריהו	09-9506699	לי"ר	09-9505385	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע (אינו מגישי התכנית)									
בעלים	חלקה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	פקס	דוא"ל/ אתר באינטרנט
בעלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מנהל מקרקעין ישראל	לי"ר	דרך בגין 125, ת.ד. 7246 תל אביב	03-7632222	03-7632132	www.mmi.gov.il
	לי"ר	פרטיים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך בקשה	הנדסאית בנין, גיאוגרפית ושמתית מקרקעין M.B.A	אלה טרכטנברג	01460873-1	ה/ 5176	ת.ד. 284 נשר	048202605	0544316109	048202627	Ella-t@zahav.net.il
מודד	מודד מוסמך	גטניו ברני	05260298-4	570	רח' הירקון 67 בני ברק 51206	037541000	לי"ר	037516356	mail@datamap.com

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הועדה מקומית	הועדה מקומית לתכנון ולבנייה הרצלייה
הועדה מחוזית	הועדה מחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל אביב
אזורי מגורים	אזור מגורים בתחום אזור חקלאי ב' ואזור מגורים א' לפי הר/410 א'

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

לאפשר שימושים עיקריים במרתפים באזורי מגורים, לקבוע הוראות בינוי לגביהם

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- תוספת שימוש היקרי לשימושי שירות המותרים במרתפים באזורי מגורים, ללא אפשרות לנייד שטחים עיקריים מקומת מרתף.
- קביעת גובה מינימלי ומירבי למרתפים.
- לאפשר הקמת מרתף לפי מלוא הקונטור של קומת הקרקע בבית מגורים, גם כאשר מדובר בבית בן קומה אחת בלבד.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 2716

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
			ל"ר	ל"ר	ל"ר	אזורי מגורים

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
			לי"ר	100	ייעוד על פי תכנית מאושרת אחרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
אזורי מגורים בכל תחום השיפוט				אזורי מגורים בכל תחום השיפוט		

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
א.	לפי הר/410 א' על כל שינוייה.
ב.	במרתפים יותרו שימושים עיקריים למגורים כגון חדרי מגורים, חדרי עבודה, חדרי משחקים, מטבח, חדרי רחצה, סאונה וכדומה בנוסף לשימושים למטרות שירות.
4.1.2	הוראות מיוחדות למרתפים
א.	תוספת שימושים עיקריים למגורים, הינה בייעוד מגורים בלבד.
ב.	גובה מרתף לשטח עיקרי לא יפחת מ-2.5 מ'. גובה מכסימלי לקומת המרתף לא יעלה על 3.5 מ' והכל בכפוף להתאמה לתכנון התשתיות.
ג.	יותר מרתף במלוא הקונטור של קומת הקרקע בבניין, גם כאשר מדובר במבנה בן קומה אחת בלבד.
ד.	שטח המרתף יתווסף לשטח המותר לפי הר/410 א', על כל שינויה.
ה.	לא ניתן לנייד זכויות הבניה מהמרתף לקומות שמעל לפני הקרקע המתוכננים.
4.1.3	הוראות לתוספות בניה
א.	היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי	
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידני-שמאלי	צידני-ימני		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
ייעוד על פי תכנית מאושרת אחרת	100																	
לי"ר																		

6. הוראות נוספות**6.1 חצר אנגלית:**

תותר חצר אנגלית סביב קירות המרתף בתחום קווי הבנין בעומק מירבי של עד למפלס של תחתית רצפת המרתף. בבקשה להיתר תכלול פתרון לניקוז החצר.

6.2 כניסות לבתים חדשים:

לפי הוראות תוכנית הר/410 א' על שינוייה ובכלל זה תוכנית מתאר מס' הר/1914 סעיף 5.5.

6.3 הוראות בנושא עתיקות:

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התש"ח-1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.

6.4 שירותים הנדסיים:

הרחקת אשפה: המיקום וסוג של מתקן אשפה יקבעו בהתאם ואישור הרשות המקומית.

קווי מים: אספקת המים תעשה בתאום עם הרשות המקומית.

ביוב: מבנים יחוברו לרשת ביוב מרכזית שתותקן ע"י אישור הרשות המקומית. בבקשה להיתר הכוללת חדרים עם מתקנים סניטאריים במרתף יוצג פתרון של חיבור המרתף למערכת הביוב.

6.5 ניקוז משמר נגר בהתאם לתמ"א/4ב34

השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:

- 1.1 במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
- 1.2 ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהיית החדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
- 1.3 מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
- 1.4 התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
- 1.5 שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז כולל תכנית בניה משמרת מים בנספח הסניטרי, ע"י אגף המים, הביוב והניקוז.

לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבנין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור אגף המים, הביוב והניקוז.

6.6 יחס לתמ"א 3 ו-23:

הוראות תכנית זו לא יחולו בתחום אשר חלות בו מגבלות בניה עפ"י תמ"א 3 ותמ"א 23, ככל שמגבלות אלו אינן מאפשרות בניה בהתאם לקבוע בתכנית זו ולא יראו בתכנית זו כתכנית שקבלה אישור כנדרש לפי הוראות תכנית אלו, לסטייה מהקבוע בהן.

6.7 היטל השבחה:

היטל השבחה ישולם כחוק.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

ל"ר

8. חתימות

חתימה:	שם: מועצה מקומית כפר שמריהו		מגיש ויוזם התוכנית
	תאריך:	מספר תאגיד: 500202676	
חתימה: אלה טרכטנברג אדריכלות ועמאות מקרקעין ת.ד. 234 נשר	תאריך: 15.09.2013	שם: אלה טרכטנברג מספר רישיון: 5176/ה	עורכת התכנית
	חתימה:	שם: גטניו ברני מספר רישיון: 570	מוודד מוסמך