

הוראות התכנית

תכנית מס' 401-0845818

האלה 9 כפר נטר

מרכז

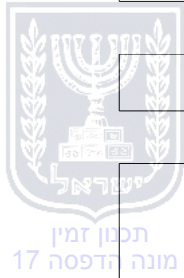
מחוז

מרחב תכנון מקומי חוף השרון

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

תכנית בגוש 9148 חלקה 51 ברחוב האלה 9 כפר נטר.
תוספת זכויות מתוקף תיקון 101 לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
האלה 9 כפר נטר	ומספר התכנית	

מספר התכנית	401-0845818
-------------	-------------

שטח התכנית	1.2
0.500 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

א62 (א) (17), א62 (א) (4), א62 (א) (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**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי****חוף השרון****קואורדינאטה X**

187940

קואורדינאטה Y

687322

1.5.2 תיאור מקום**רחוב האלה 9 כפר נטר****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה****חוף השרון - חלק מתחום הרשות : כפר נטר****נפה****השרון****1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר נטר	האלה	9	

שכונה**רחוב האלה 9 כפר נטר****1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9148	מוסדר	חלק	51	

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**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חש/ 21 / 16	152

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**לא רלוונטי**תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חש/ 16 /21	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/16/21 על תיקוניה ימשיכו לחול	4752	3235	13/05/1999
חש/ מק/ 21 /16 /2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/ מק/ 21 /16 /2 ממשיכות לחול.	5923	2576	26/02/2009



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				חיימי שניידר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		חיימי שניידר		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			28/02/2021	חיימי שניידר	13: 56 28/02/2021	זכויות בניה מאושרות לתקנון	כן
בינוי	מנחה	1: 200	1	13/06/2021	חיימי שניידר	14: 33 13/06/2021	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	13/06/2021	חיימי שניידר	11: 18 13/06/2021	תשריט 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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	טל זפט			כפר נטר	האלה	9	050-7887087		tal@saft-law.com
	פרטי	יצחק זפט			כפר נטר	האלה	9	050-7887087		tal@saft-law.com

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	מנהל מקרקעי ישראל			מנהל	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	

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	חיימי שניידר	28678		נתניה	שד בנימין	60	09-8616024	09-8320936	haimi@haimi-arc.com
	מודד	ירון לזר	700	לזר - ב.י.מדידות הנדסיות בע"מ	נתניה	תל חי		09-8828151		alla@bylazar.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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**

התכנית מוסיפה שטחים עיקריים, משנה קוי בנין וקובעת הוראות להקמת בריכת שחיה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות הבניה למטרות עיקריות ב- 35 מ', לפי סעיף בחוק 62 א (א) (17) (ב).
2. שינוי בקו בניין צדדי ימני מ-3.0 מ' ל-2.5 מ', עפ"י סעיף 62 א(א)(4) לחוק.
3. שינוי בקו בניין אחורי מ-6.0 מ' ל-5.0 מ', עפ"י סעיף 62 א(א)(4) לחוק.
4. שינוי קו בנין צדדי ימני 1.0 מ' לפרגולה, עפ"י סעיף 62 א(א)(4) לחוק.
5. שינוי קו בנין צדדי שמאלי 3.0 מ' לפרגולה, עפ"י סעיף 62 א(א)(4) לחוק.
6. שינוי קו בנין אחורי 5.0 מ' לפרגולה, עפ"י סעיף 62 א(א)(4) לחוק.
7. קביעת קווי בניין צדדי שמאלי ואחורי 1.0 מ' לבריכת השחייה הפרטית, עפ"י סעיף 62 א(א)(4) לחוק.
8. לקבוע הנחיות והוראות להקמת בריכת שחיה פרטית בתחום התוכנית ללא תוספת זכויות בניה, עפ"י סעיף 62 א(א)(5) לחוק.
9. להבטיח תנאי בריאות ואיכות סביבה נאותים בעת הקמת בריכת השחיה הפרטית.
10. לקבוע הוראות תפעול לבריכת השחיה הפרטית על מנת למנוע הפרעות סביבתיות ולעמוד בתנאי התברואה.



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

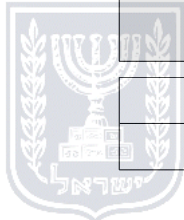
יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	500	100
סה"כ	500	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500.17	100
סה"כ	500.17	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח - שטח הבריקה לא יעלה על 40 מ"ר ונפחה לא יעלה על 58.5 מ"ק. - עומקה המקסימלי של הבריקה יהיה 2 מטר. שיפועה המקסימלי של הקרקעית יהיה 7%. - הבריקה תוקם בקו בניין צידי ואחורי 1.00 מ'. - מרחק הבריקה מבית המגורים לא יפחת מ 1.00 ס"מ. - הבריקה תוקם לצרכים פרטיים בלבד. - בריכת שחיה פרטית (מיועדת לשימוש של יחידת דיור אחת בלבד) תתוכנן לפי תקנות התכנון והבניה קובץ התקנות 6701 , ו' באב התשס"ח, 7.8.2008 ובין השאר יידרשו: - התקנת לפחות אמצעי אחד של עליה וירידה למים, מסוג מדרגות או סולם - התקנת אמצעים לסחרור, לרבות אמצעי פינוי מים עיליים, סינון וחיטוי המים, ויוקצה מקום מתאים להתקנת המערכות - הנדרשות להפעלת אמצעים אלה - חדר מכוונות תת קרקעי אינו חובה בבריקה פרטית, אך ככל שחדר כזה יתוכנן גבהו לא יעלה על 1.80 מ' - וגודלו לא יעלה על 7 מ"ר. חדר המכוונות יתוכנן רחוק ככל הניתן מגבול המגרש. - סביב הבריקה יותקן משטח מרוצף בריצוף מונע החלקה ברוחב של 1.0 מ' לפחות. - בבריקה פרטית יותקנו אמצעים לתחימת השטח שסביב בריכת השחייה, המקום שבו מותקנות מערכות ההפעלה, - ומקום החומרים המסוכנים, באופן שתימנע כניסה לא מבוקרת של בני אדם, ובכלל זה ילדים ופעוטות, לבריכת השחייה - ולמקומות האמורים ; - בגבול המגרש באזור שבו תבנה בריכת שחיה תידרש גדר אטומה בגובה 2.0 מ' למניעת מפגעי רעש לסביבה.
ב	הוראות בינוי לפי הוראות תכנית חש/16/21.

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								
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	7.5	1	35	50		18	215	500	1	מגורים	מגורים א'
4	5	5	2.5	1	2											

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:

ק.ב אחורי וצדדי צפוני 1 מ' לבריכות שחייה

גובה מבנה ללא שינוי מתכנית חש/21/16

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) חניה.

(2) מרתף מתוקף התבע.

(3) ק.ב 1 מ' לפרגולות.

(4) ק.ב 3 מ' לפרגולות.

(5) ק.ב 2 מ' לפרגולות.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

חניה לפי הקיים בהיתר.

6.2**איכות הסביבה**

רעש- רמת הרעש המקסימלית מן הבריקה ומתקניה תעמוד בתקני הרעש הקבועים בתקנון

6.3**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

1. הוראות משרד הבריאות תהיינה חלק ותנאי להיתר שיוצא לבריקה
2. בניית הבריקה הפרטית תהיה עפ"י פרק ג', הבריקה בתקנות בדבר תנאי תברואה נאותים לבריקת שחיה סעיפים 1-12
3. המים יוכלרו או יהיה בהם חומר חיטוי מאושר אחר
4. בבריקה יותקן ציוד למחזור מים (רה-סירקולציה) פירוט טכני ע"פי פרק ז' סעיף 1 לתקנות משרד הבריאות
5. בין מערכות צינורות אספקת המים לבין מערכת צנרת המים לבריקה יהיה מרווח אויר של 25 ס"מ לפחות שימנע יניקה חוזרת של מים אל רשת צינורות האספקה
6. לא יהיו חיבורים מצולבים בין צינורות אספקת המים לבין צינורות הבריקה באופן המונע מערבולות ומוגן באופן בטיחותי
7. פתחי הזרקה יותקנו במקום הנמוך ביותר בקרקעית הבריקה, באופן המונע מערבולות ומוגן באופן בטיחותי
8. פתרון לסילוק המים, במקרה של תקלה, הורקה חד פעמית, ניקוי המסננים ועודפים מהתעלות
9. ידרש חיבור למערכת הניקוז כדי להבטיח מניעת סחף.

6.4**תנאים למתן היתרי בניה**

קבלת היתר בניה מותנה בעמידה בתנאי התבע.

בקשה להיתר בניה תלווה במפה מצבית

6.5**היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.

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

מיידי.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

ע"פ תכנית חש/16/21

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					
						מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי								
						עיקרי	שרות									
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	7.5(3)	1	35%	50 (2)		25 (1)	180	500	152	מגורים	מגורים א'
4	6	5	3	1	2											

- (1) במידה ולא יבנה מרתף ניתן לבנות עד 5% משטח המגרש למבני עזר מתוכם עד 18 מ"ר למבנה לחניה פרטית.
- (2) במידה ויבנה מרתף כל שטחי העזר יבנו כחלק מהמרתף ושטח המותר לא יעלה על 50 מ"ר למעט 18 מ"ר מעל הקרקע למבנה לחניה פרטית.
- (3) גובה מירבי למבנה עם גג משופע עד 8.5 מ' ולמבנה עם גג שטוח במקרה של בניית חדרי יציאה לגג עד גובה 8.5 מ'

