

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חש/מק/21/28 המדינה לתכנון ולבניה
מ"ת השרון

שם תוכנית: חש/מק/21/28 – שינוי לתוכנית חש/7/21, חש/10/10, חש/11/10, חש/12/21, חש/15/10 – שינוי בהוראות בינוי בנחלה.

מחוז: המרכז
מרחב תכנון מקומי: חוף השרון
סוג תוכנית: תוכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית חוף השרון</p> <p>אישור תוכנית חש/מק/21/28</p> <p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה</p> <p>בשנת 2011/11/14</p> <p>יו"ר הועדה</p> <p>9/11/11</p>	

דברי הסבר לתוכנית

1.0 שינוי בהוראות בינוי המתייחסות לזכויות בניה בבית מגורים פרטי בנחלה
1.1 התוכנית מציעה העברת זכויות בניה מיחידת דיור עתידיה אחת ליחידת דיור עתידיה
שנייה ללא שינוי בסה"כ זכויות הבניה המאושרות בחלקה 25, מגרש 58.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

חש/מק/28/21 – שינוי לתוכנית חש/21/7, חש/10/10, חש/11/10, חש/12/21, חש/15/10 – שינוי בהוראות בינוי בנחלה.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

חש/מק/28/21

מספר התוכנית

10.01 דונם

1.2 שטח התוכנית

הפקדה

שלב

1.3 מהדורות

02

מספר מהדורה בשלב

17.10.2010

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כ

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מקומית חוף השרון

62 א) א) סעיף קטן (5)

לפי סעיף בחוק

תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. ללא איחוד וחלוקה.

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים		מרחב תכנון מקומי
687,350	X	קואורדינטה
188,600	Y	קואורדינטה
1.5.2 תיאור מקום		חלקה , מגרש 25 בגוש 8966 ברחוב השלום 7 בכפר נטר. גובל בצידו הצפוני בכביש אספלט גוש 8965
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית		רשות מקומית
		התייחסות לתחום הרשות
		מועצה אזורית חוף השרון
1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית		ישוב שכונה רחוב מספר בית
כפר נטר	-	השלום 7

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8966	מוסדר	חלק מהגוש	25	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
7.7.82	2776	העברת זכויות בניה מבית	שינוי	חש / 21 / 7
27.11.97	4592	מגורים של בן ממשיך לבעל	שינוי	חש / 21 / 12
17.10.91	3932	המשק ללא שינוי בסה"כ	שינוי	חש / 10 / 11
16.1.89	3613	זכויות הבניה.	שינוי	חש / 10 / 10
14.8.03	5215		שינוי	חש / 10 / 15

1.7 מסמלי התוכנית

תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
עורד המסמך גל נאור אדריכלים גל נאור	17.10.2010	13		מחייב	הוראות התוכנית
גורם מאשר ועדה מקומית	17.10.2010	1	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
תאריך האישור					

כל מסמלי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. לבין המסמכים המייבנים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

ורשה חש
עמוקטת חש
אורט וורט
אורט וורט

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1

גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	גל נאור	מקצוע / תואר
	דוא"ל	09-8850063		09-8854697	השלים 7, כפר נטר		רשות מקומית		025643453				
	gnauer@gnaarchitect.com	8850063											

יזם במועל 1.8.2

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	גל נאור	מקצוע / תואר
דוא"ל	09-8850063		09-8854697	השלים 7, כפר נטר		רשות מקומית		025643453				
gnauer@gnaarchitect.com												

בעלי עניין בקרקע 1.8.3

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
דוא"ל	02-6208427		02-6208422	רח' שמאי 6 ת.ד. 2600 ירושלים 94631		רשות מקומית			ממ"י (מונהל מקרקעי ישראל)		בעלים

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
דוא"ל	09-8850063	09-8854697	השלים 7, כפר נטר	513905737	גל נאור אדרת/כילים	108443	025643453			אדריכלית	
gnauer@gnaarchitect.com											

פרטי מודד 1.8.4

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מודד
דוא"ל	09-8997264	09-8997260	כפר נטר ת.ד. 3765	511758112	ג.פ. ח.פ. ארית פלנר מדידות בע"מ	737	051074227		ארית פלנר	מודד	
cellner@netvisi.on.net.il											

01/02/2010

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 7 מתוך 13

הנדס הווארד
השם של
השם של
השם של

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

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

2.1.1 העברת שטחים עיקריים ממבנה אחד בנחלה למבנה שני ללא שינוי בסה"כ השטחים המותרים לבניה.
2.1.2 קביעת הוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 התוכנית מציעה העברת זכויות בניה מיחידת דיור עתידית אחת ליחידת דיור עתידית שנייה ללא שינוי בסה"כ זכויות הבניה המאושרות בחלקה 25, מגרש 58.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	3.30 דונם
-------------------------	-----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מעל קרקע	450		ללא שינוי	450	מ"ר	מגורים
				3	מס' יחיד	
לא רלוונטי			לא רלוונטי	לא רלוונטי	מ"ר	דיור מיוחד
לא רלוונטי			לא רלוונטי	לא רלוונטי	מס' יחיד	חקלאי

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' 35), גובר האמור בטבלה 5.

מנהל תועדה המקומית
חוף השרון

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	
תאי שטח	תאי שטח	יעוד	מגורים
		תאי שטח 001	מגורים במחלה
		002	קרקע חקלאית

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	
מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
450	מגורים	450	מגורים
100%		100%	

אשר על פי
 תשריט רשמי
 ומקומית
 ורואה/רואה
 ערמו

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: חקלאי	
4.1.1 שימושים	
א. מבני משק	
ב. מבנים חקלאיים	
ג. מבני פלח	
4.1.2 הוראות	
א. מבני משק	בהתאם לתוכניות בנין עיר החלות וע"פי החלטת הועדה
ב. מבנים חקלאיים	בהתאם לתוכניות בנין עיר החלות וע"פי החלטת הועדה
ג. מבני פלח	לפי הוראות תב"ע

4.2 שם ייעוד: מגורים בנחלה	
4.2.1 שימושים	
א. יחידת מגורים לבעל משק	
ב. יחידת מגורים לבן ממשיך	
ג. יחידת מגורים להורים	
4.2.2 הוראות	
א. מגורים לבעל משק	עד 290 מ"ר מגורים לבעל משק
ב. מגורים לבן ממשיך	עד 105 מ"ר מגורים לבן ממשיך
ג. מגורים להורים	עד 55 מ"ר צמוד לאחד המבנים

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מעצרי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מעצרי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד				
			מעל מפלס לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה סה"כ				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא משטח
קרקע חקלאית	001	6756 מרבי	ללא שינוי מהוראות התכנית התקפה חש/21/7	שירות	עיקרי	ללא שינוי מהוראות התכנית התקפה חש/15/10	3380 מרבי	פליית				
מגורים בנחלה	002	3380 מרבי	מעל נחלה 290 מ"ר, בן משרד 105 מ"ר, יחידות חורים 55 מ"ר.	לפי היקף קומת קרקע	0	ללא שינוי מהוראות התכנית התקפה חש/15/10	3380 מרבי	מגורים בנחלה				
					159%	510 **	3					
					8.5							
					2							
					1							
					4							
					4							
					4							

הערות בטבלה –

* לפי הוראות בתוכנית חש/10/10.

** לפי חש/10/10 גובה מרתף לא יעלה על 2.40 מ' לפי אישור ועדה מקומית.

לואיז סול
אחראי על תוכנית
אדריכל

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

6.1.1 הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק
 6.1.2 יזמי התכנית יפצו ו/או ישפו את הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף השרון בין כל דרישה ו / או תביעה לתשלום פיצויים על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 שתוגש כנגד הועדה המקומית עקב אישורה של התכנית, לרבות הוצאות הועדה המקומית בגין כל דרישה ו/או תביעה כאמור.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

ביצוע מיידי עם אישור התכנית.

א"ר' ירדן ערמון
 מהנדס הועדה המקומית
 חוף השרון

_01_02 /_2010

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 12 מתוך 13

8. חתימות

שם: גל נאור	חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
ת.ז: 024235848	<i>גל נאור</i>	מספר תאגיד: 513905737	
שם: גל נאור אדריכלים	חתימה:	תאריך:	עורך התוכנית
ת.ז: 024235848	<i>גל נאור</i>	מספר תאגיד: 513905737	
שם: גל נאור	חתימה:	תאריך:	יזם בפועל
ת.ז: 024235848	<i>גל נאור</i>	מספר תאגיד: 513905737	
שם: גל נאור	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
ת.ז: 024235848	<i>גל נאור</i>	מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
ת.ז:		מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר תאגיד:	

אדרי ירון ארמון
 מהנדס הועדה המקומית
 סוף השרון
 תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009
 01_02 / 2010