

הוראות התכנית

תכנית מס' 401-0822536

השיטה 28, כפר נטר



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי חוף השרון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על גוש 9148 חלקה 67 - רחוב השיטה 28, כפר נטר, ומטרתה תוספת זכויות מתוקף תיקון 101 לחוק התכנון והבניה ושינוי קו בנין צפוני צדדי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

השיטה 28, כפר נטר

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

401-0822536

מספר התכנית

0.502 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (15), 62 א (א) (17), 62 א (א) (4)

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	188003
קואורדינאטה Y	687294

1.5.2 תיאור מקום

רח' השיטה 28, 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	28	השיטה	כפר נטר

כפר נטר- הרחבה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9148	מוסדר	חלק	67	

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

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/05/1999	3235	4752	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/ 21 /16 ממשיכות לחול.	שינוי	חש/ 21 /16



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעל דוד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעל דוד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מנחה	16: 16 25/02/2021	יעל דוד	25/02/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	11: 03 08/03/2021	יעל דוד	08/03/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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	אריה פלנר			כפר נטר	השיטה	28	09-8997260	09-8997264	fellner@netvision.net.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אריה פלנר			כפר נטר	השיטה	28	09-8997260	09-8997264	fellner@netvision.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קרקע בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעל דוד	7631164		רמת גן	ארניה	10			yaelberg@gmail.com



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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, ושטחי שירות במפלס המרתף, ומשנה קו בנין צפוני צדדי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1. תוספת זכויות בניה - 7% שטח עיקרי: סה"כ תוספת 35.14 מ"ר, ע"פ סעיף 62 א (א) (17) (ב) לחוק התכנון והבניה.
2. תוספת 17 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים (סה"כ 67 מ"ר הכוללים 13 מ"ר לממ"ד בתת הקרקע), ע"פ סעיף 62 א (א) (15) לחוק התכנון והבניה.
3. שינוי קו בנין צפוני צדדי, מ-5 מ' ל-4.5 מ', ע"פ סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 לשימור	מגורים א'	1

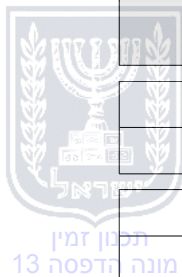
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	502	100
סה"כ	502	100

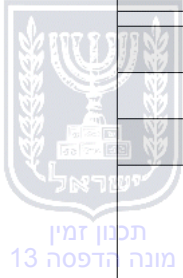
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	501.75	100
סה"כ	501.75	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי ע"פ הוראות תכניות חש/16/21.	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				
4	6	3 (6)	4.5 (5)	1	35	297.24	67 (2)	15.1 (1)	215.14	502	1	מגורים א'

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:

א. תותר בנית חניה מקורה בקו בניין צפוני 0, בצמוד לחלקה הגובלת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עבור חניה מקורה.

(2) השטחים כוללים 13 מ"ר לממ"ד.

(3) עד 7.5 מ', או עד 8.5 מ' משיא גג משופע, או עד 8.5 מ' במקרה של בניית חדר יציאה לגג..

(4) 2 קומות + חדר יציאה גג.

(5) צפוני.

(6) דרומי.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

חניה עפ"י הקיים בהיתר.

6.2

שמירה על עצים בוגרים

בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה לפי פקודת היערות, לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.

6.3

היטל השבחה

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

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיידי

