

הוראות התכנית

תכנית מס' 401-0987651

האלה 17 כפר נטר - תוספת זכויות בניה

מרכז

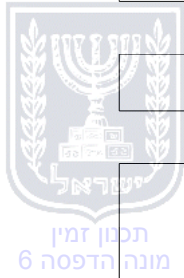
מחוז

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

התכנית מציעה תוספת 35 מ"ר לשטחים עיקריים למגרש ביעוד מגורים א' בכפר נטר, שיעודו נקבע בתכנית חש/ 16 /21 משנת 1999.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית	401-0987651
-------------	-------------

שטח התכנית	0.500 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	1.4
תכנית מפורטת	תכנית מפורטת	

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) (17)

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**

187900

קואורדינאטה Y

687250

1.5.2 תיאור מקום**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	17	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9148	מוסדר	חלק	47	

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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/ 21 / 16	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/ 21 / 16 ממשיכות לחול.	4752	3235	13/05/1999



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				שמעון יבגי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		שמעון יבגי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	09/06/2021	שמעון יבגי	11: 06 09/06/2021		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 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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	סער אמיר			כפר נטר	האלה	17			saaramir@gmail.com

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

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	שמעון יבגי	114364		כפר סבא	כצנלסון ברל	42	09-7463072		shimon-ys@barak.net.il
מודד מוסמך	מודד	חוסאם מסראוה	894		טייבה	(1)		09-7990140		mhmed@bezqint.net

(1) כתובת: ..

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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**

תוספת זכויות בניה למטרות עיקריות בתחום המגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת 35 מ"ר (7%) לשטח עיקרי לפי סעיף 62א(א)(17)(ב) לחוק התכנון והבניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים א'	47	בלוק עץ/עצים לעקירה
יעוד	תאי שטח כפופים	בלוק עץ/עצים לשימור
מגורים א'	47	
מגורים א'	47	

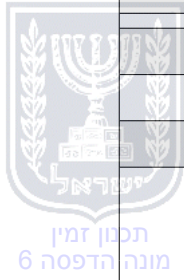
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	500	100
סה"כ	500	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500.44	100
סה"כ	500.44	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מבני מגורים חד משפחתיים.	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי לפי תכניות תקפות.	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) שטח	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
			גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			
				עיקרי	שרות								שרות		
מגורים א'	47	500	215	25 (1)	50 (2)	265	53	35	1	8.5 (3)	2 (4)	5	3	6	4

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בנוסף, יותר ממ"ד בשטח המזערי הנדרש על ידי פיקוד העורף.

(2) בשטח המרתף ירוכזו כל שטחי השירות, ככל שייבנה מרתף לא יותרו שטחי שירות נוספים למעט חניה 18 מ"ר במפלס הכניסה.

(3) לגג משופע. גובה מירבי לגג שטוח יהיה 7.5 מ', או עד 8.5 מ' במקרה של בניית חדרי יציאה לגג.

(4) גובה הבניין לא יעלה על 2 קומות, למעט בבתים בעלי גג שטוח שבהם יותרו חדרי יציאה לגגות. גובה מירבי למבנה עם גג משופע עד 8.5 מ' ולמבנה עם גג שטוח עד 7.5 מ' או עד גובה 8.5 מ' במקרה של בניית חדר יציאה לגג. גובה השיא של החזית הפונה אל קו הבנין הקדמי של המגרש לא יעלה על 7.5 מ' בכלסוג של גג גובה הבניין ימדד ממפלס הכניסה של הבנין כפי שנקבע בתכנית פיתוח מאושרת. בגגות משופעים שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40%..

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

- א. בשטח המגרש יהיו לפחות שתי חניות.
 ב. החניה תהיה בתחומי המגרש.

6.2**שמירה על עצים בוגרים**

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

6.3**היטל השבחה**

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

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

זמן משוער לביצוע התכנית 5 שנים.

