

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 401-1098730

נחלה 67 כפר נטר



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי חוף השרון  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/03/2024

לאשר את התוכנית

11/04/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005231026/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מוסיפה יחידת דיור נוספת בנחלה 67 מעבר למאושר בתכנית חש/21/7 כחלק מיישום החלטת מועצה ארצית מתאריך 7.7.2016 שינוי מס' 1 לתמ"א 35 ובתמ"א 1/35.  
בסה"כ בנחלה תותר הקמת 3 יח"ד ועוד יחידת הורים.  
כמו כן קובעת התכנית הוראות לפיצול מגרש מחלקת המגורים עם יחידת דיור אחת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

ומספר התכנית		
--------------	--	--

מספר התכנית	401-1098730	
-------------	-------------	--

שטח התכנית	10.276 דונם	1.2
------------	-------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	188503
קואורדינאטה Y	687001

**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**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	7	ההדרים	כפר נטר

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8966	מוסדר	חלק	36	

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 7



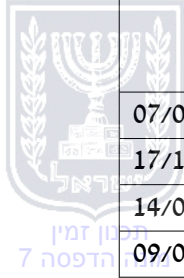
תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2016		8438	7299		כפיפות	תמא / 35 / 1 / ב
17/10/1991		217	3932		כפיפות	חש / 10 / 11
14/08/2003		3796	5215		כפיפות	חש / 10 / 15
09/07/1970		2453	1642		כפיפות	חש / 10 / 2
16/01/1989		1209	3613		כפיפות	חש / 10 / 10
07/01/1982			2776		כפיפות	חש / 21 / 7



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טל גזית				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 1		טל גזית		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		טל גזית		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מצב מאושר	09: 03 13/05/2022	טל גזית	13/05/2022	1	1: 500	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	בני גזית			כפר נטר	ההדרים	7	054-3040073		Tal@baror-arc.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	בני גזית			כפר נטר	ההדרים	7			Tal@baror-arc.com

**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	טל גזית	10764286	אמנון בר אור - טל גזית אדריכלים	כפר נטר	ההדרים		03-5163082		Tal@baror-arc.com

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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**

הוספת יחידת דיור בנחלה, פיצול מגרש מהנחלה וקביעת הוראות בהתאם.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. תוספת יחידת דיור בנחלה.

2. הגדלת שטח חלקת המגורים מ-1.74 דונם ל-2.5 דונם.

3. קביעת הוראות וזכויות בניה לשטחים עיקריים ושטחי שירות עבור יחידת הדיור הנוספת.

4. פיצול מגרש מחלקת המגורים בייעוד "מגורים" ע"י חלוקת חלקת המגורים ל-2 תאי שטח עם דרך גישה משותפת.

5. קביעת קוי בניין לשני תאי השטח המיועדים למגורים בחלקת המגורים, בהתייחס לבינוי קיים ועתידי.

6. קביעת שטח לזיקת הנאה למעבר רכב ורגל לצורך גישה לכל אחת מיחידות הדיור.

7. שינוי ייעוד מ"אזור חצי חקלאי" לייעוד מבא"תי "מגורים ביישוב כפרי".

8. שינוי ייעוד מ"אזור חקלאי" לייעוד מבא"תי "קרקע חקלאית".

תכנון זמין  
מונה הדפסה 7תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	67C
מגורים בישוב כפרי	67A
קרקע חקלאית	67B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים בישוב כפרי	67A
להריסה	מגורים בישוב כפרי	67A

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חצי חקלאי	1,740	16.93
אזור חקלאי	8,536	83.07
סה"כ	10,276	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	477.37	4.65
מגורים בישוב כפרי	2,022.7	19.68
קרקע חקלאית	7,775.71	75.67
סה"כ	10,275.78	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מגורים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מגורים. ב. שימושים חקלאיים בהתאם לתכניות מאושרות. ג. שימושי פל"ח לפעילות לא חקלאית לפי תכנית חש/ 10 / 15.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> סימון מהתשריט : <b>זיקת הנאה למעבר ברכב</b> 1. זיקת ההנאה כמפורט בתכנית זו תסומן לטובת מגרש מגורים מפוצל שאין אליו גישה ישירה מדרך. 2. שטח זיקת ההנאה יהיה פנוי מכל מבנה וישמש לצורך מעבר הולכי רגל, כלי רכב, חניה ותשתיות תת קרקעיות. 3. בשטח זיקת ההנאה תותר הקמת סככת רכב. 4. החניות ימוקמו באופן שלא ימנע כניסה למגרש המפוצל.
<b>4.3</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	שימושים חקלאיים ומבנים לשימוש חקלאי בהתאם לתכניות מאושרות.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי</b> בהתאם לתכניות מאושרות.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 7תכנון זמין  
מונה הדפסה 7תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	0	0	4	4	(4)	1	(3)	(2) 30	(1) 90	(2) 32	(1) 180	477	67C	מגורים	מגורים
4	0	4	4	(5)		3	(8)		(7)	60	(6) 450	2023	67A	מגורים	מגורים
											500	2023	67A	בישוב כפרי	מגורים
											(6)	7776	67B	קרקע	קרקע

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

### הוראות טבלה 5:

קוי הבניין לסככת רכב יהיו 4 מ' מגבול המגרש המפוצל (קו בניין לכיוון צפון), קו בניין אפס לכיוון שכן (קו בניין לכיוון דרום), 5 מ' לכיוון החזית, ו-0 (אפס) לכיוון מזרח (יתר הנחלה).

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עבור יחידת הדיור החדשה בלבד..
- (2) כולל ממ"ד, עבור יחידת הדיור החדשה בלבד..
- (3) תכסית המרתף לא תחרוג מתכסית המבנה מעל הקרקע..
- (4) עד 8.5 מ' עם גג רעפים, 7 מ' ללא גג רעפים..
- (5) שתי קומות, במקרה של שיפועי קרקע מיוחדים ולפי שיקול דעת הוועדה המקומית תותר קומת עמודים עד גובה 2.20 מ'.
- (6) זכויות הבניה למבנים חקלאיים בתכנית (מותרים בכל חלקה א') יהיו בהתאם לתכניות מאושרות..
- (7) ליחידה הראשונה והשנייה יותר מרתף בקונטור המבנה שבו ירוכזו כל שטחי השירות למעט 18 מ"ר חניה..
- (8) אין שינוי בזכויות בניה ל-2 יחיד ויחיד הורים צמודה 55 מ"ר, לפי הפירוט: יחידה למחזיקים במשק 200 מ"ר, יחידת בן ממשידך 195 מ"ר ויחידת הורים 55 מ"ר צמודה ליחידה ראשית.

**6. הוראות נוספות****6.1****ניהול מי נגר**

- השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:
1. בכל מגרש, לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
  2. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
  3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
  4. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

**6.2****חלוקה ו/ או רישום**

- תשריט חלוקה של המגרש, יתבצע כהגדרתו בחוק התכנון והבניה, פרק ד', חלוקה ואיחוד של קרקעות - סעיפים 137-138.
- בעת פיצול יחידת מגורים מהנחלה יש לרשום את החלק המסומן בזיקת הנאה משותפת לנחלה וליחידה המפוצלת.

**6.3****מרתפים**

1. ביחידת הדיור החדשה תותר בניית מרתף לפי המפורט בתכנית זו, שטחים אלה לא יחרגו מקונטור הבניין מעל הקרקע.
2. ככל שיוקם מרתף, הממ"ד ימוקם בתחום המרתף.
3. הכניסה למרתף תהיה מתוך הדירה שמעליו ולא מחדר מדרגות נפרד.
4. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.
5. לא תותר הקמת מטבח במרתף.

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

מידע

