

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0615187

נת/מק/500/4'ז - אישור מצב קיים - רח' קדושי בלזן

מרכז

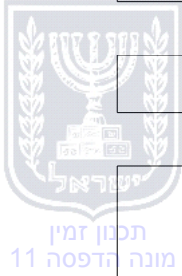
מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

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 באה לאשר מצב קיים ע"י שינוי קווי בניין, תוספת שטח והגדלת תכסית למתחם ב' בלבד. היות והמבנה קיים אין צורך בחפירת ופינוי פסולת כמו כן הניקוז הינו עפ"י הקיים בפועל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/מק/500/4 ז' - אישור מצב קיים- רח' קדושי בלזן

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

408-0615187

מספר התכנית

661 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק
62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 9, 62א (א) (1) (א) (1)

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**

נתניה

קואורדינאטה X

187885

קואורדינאטה Y

693202

1.5.2 תיאור מקום

שכונת נאות הרצל. רחוב קדושי בלזן.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - חלק מתחום הרשות: נתניה

נפה

השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נתניה	קדושי בלזן	27	

שכונה

שכונת נאות הרצל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8232	מוסדר	חלק	373	

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

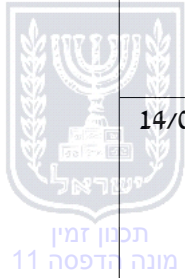
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
נת/ 100 / ש / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 100 / ש / 1 ממשיכות לחול.	3459		14/06/1987
נת/ 500 / 4 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 500 / 4 / א ממשיכות לחול.	4728	1817	08/02/1999
נת/ 331	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 331 ממשיכות לחול.	186	1316	06/09/1951



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				גל לריסה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		גל לריסה		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			31/01/2018	גל לריסה	29/06/2018	זכויות בניה מאושרות	כן
בינוי	מחייב	1: 250		31/01/2018	גל לריסה	29/07/2018	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		31/01/2018	גל לריסה	26/06/2018	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

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	אבנר יצחק			נתניה	קדושי בלזן (1)	27		09-7939886	zvia@care.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' קדושי בלזן 27, נתניה..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אבנר יצחק			נתניה	קדושי בלזן (1)	27	09-7939886		zvia@care.co.il

(1) כתובת: רח' קדושי בלזן 27, נתניה..

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				קרן קיימת לישראל	תל אביב-יפו	דרך בגין (1)	125	03-7632000	03-7632010	pniot@mmi.gov.il
חוכר		מורדכי אוקור			נתניה	קדושי בלזן (2)	27			
חוכר		שרה אוקור			נתניה	קדושי בלזן (2)	27			
חוכר		אבנר יצחק			נתניה	קדושי בלזן (2)	27			
חוכר		צביה יצחק			נתניה	קדושי בלזן (2)	27			
חוכר		מבורך כלפון			נתניה	קדושי בלזן (2)	27			
חוכר		שרית כלפון			נתניה	קדושי בלזן (2)	27			

(1) כתובת: דרך מנחם בגין 125, תלאביב-יפו.

(2) כתובת: רח' קדושי בלזן 27, נתניה..

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	גל לריסה	83798		רעננה	(1)	25	09-7462226	09-7462226	larisagal@walla.co.il
מודד מוסמך	מודד	בן אבי יצחק	700	מודדי השרון	נתניה	(2)	69	09-8844482		ben-avi@ben-avi.co.il

(1) כתובת: התעשיה 25, רעננה..

(2) כתובת: רח' עמק חפר 69, נתניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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**

אישור מצב קיים של מבנן ב' בלבד ע"י תוספת שטח ושינוי קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

אישור מצב קיים למבנן ב' בלבד (לפי נספח בינוי) ע"י :

1. תוספת 80 מ"ר לשטחי בניה מ - 487 מ"ר ל- 567 מ"ר המהווים 16.5% מהשטח הכולל לבניה המותר לפי סעיף 62א(1)א(א)(1).

2. שינוי קווי בנין עפ"י סעיף 62 א (א) (4) לחוק ובהתאם לתשריט מצב מוצע :

קו בנין צדדי מערבי מ- 5 מ' ל- 0.6-5 מ' בקיר אטום

קו בנין קדמי דרומי מ-2 מ' ל-4.9/ 2 מ'.

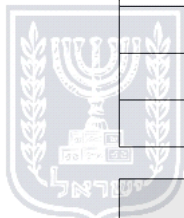
תכנון זמין
מונה הדפסה 11**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	1
מבנה להריסה 2	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד ג'	661	100
סה"כ	661	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

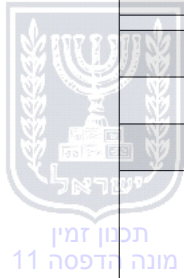
מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	660.65	מגורים א'
100	660.65	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
1. תוספת שטח עבור קומת קרקע וקומה א' במתחם ב' בלבד. 2. כל בנייה ו/או תוספת מעבר למסומן בתשריט מצב מוצע ונספח בינוי מחייב חזרה לקווי בניין עפ"י תכנית מאושרת גם אם מחייב הריסה.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
קדמי	מעל הכניסה הקובעת	4	59	85.78	567 (1)			24 (2)	543 (1)	661	1	מגורים א'
(4)	2 (3)											
אחורי												
(4)												
צידי-ימני												
(4)												
צידי-שמאלי												
(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

הערה ברמת הטבלה:

א. תוספת זכויות למתחם ב' בלבד.

ב. שטח מתחם ב' - 182 מ"ר.

ג. כל בנייה ו/או תוספת מעבר למסומן בתשריט מצב מוצע ונספח בינוי מחייב חזרה לקווי בנין עפ"י תענית מאושרת גם אם מחייבת הריסה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תוספת שטח למתחם ב' בלבד.

(2) עבור מבני עזר 6 מ"ר כפול 4 יח"ד = 24 מ"ר

(3) סה"כ 2 קומות.

(4) לפי המפורט בתשריט מצב מוצע ונספח בינוי..



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

חניה בהתאם להוראות נת/מק/500/4, בהתאם לאפשרויות הקיימות בשטח ועפ"י אישור מהנדס העיר.

6.2**ניהול מי נגר**

בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, תמ"א/34/ב/4 נמצא שטח התכנית באזור רגישות א'. באזור זה יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקי נחל וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

6.3**פיתוח תשתית**

א. אספקת מים, חשמל מערכות ביוב, ניקוז, פינוי אשפה ומניעת מפגעים לסוגיהם יבוצעו בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה והאגף לאיכות הסביבה בעיריית נתניה.
ב. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לבצוע עבודות התשתית והפתוח לרבות:
כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכו"ב

6.4**תנאים למתן היתרי בניה**

תנאים לקליטת בקשה להיתר:
ביצוע הריסות ופינוי כפי שמסומן בתשריט מצב מוצע ונספח בינוי.

6.5**היטל השבחה**

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה לפי החוק.

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

מיידי



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר לפי נת/500/4 א'

יעוד	גודל תא שטח (מ"ר)	שטחי בניה ב%				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	מס' יח"ד	מספר קומות		קווי בנין (מטרים)			
		מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				צדדי מזרחי	צדדי מערבי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	
		עיקרי	שרות											
מגורים מיוחד 3	661	463 מ"ר (1)	24(2)	(3)	487 מ"ר	73.68%	35%	4	2	(3)	2	5	2	2

1. 35% לכל קומה.

2. 6 מ"ר X 4 יח"ד = 24 מ"ר.

3. במגרשים בהם תבוצע הריסה מוחלטת ובניה מחדש תותר הקמת מרתף במסגרת גבולות הבניה.

