

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 408-0589176

נת/ מק/ 548 / 33 / ב - לגעת בים- תוספת שטחים לרווחת הדיירים

מרכז

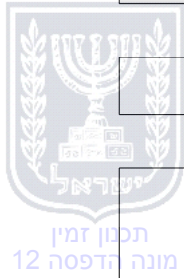
מחוז

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 מציעה תוספת שטחי בניה לשיפור רווחת הדיירים במבנה מגורים קיים בכתובת דנקנר 21-23 בנתניה. השטחים המתווספים הינם לשטחי בניה עיליים ותת"ק, וישמשו לקירווי המעבר הקיים המחובר בין 2 אגפי מבנה המגורים, הוספת חדר כושר, ושטחי שירות בתת-הקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית  
 נת/מק/548/33 ב - לגעת בים- תוספת שטחים לרווחת הדיירים

מספר התכנית 408-0589176

1.2 שטח התכנית 1.885 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9, 62 א (א) (1) (א) (3), 62 א (א) (1) (8)

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	185917
קואורדינאטה Y	692203

### 1.5.2 תיאור מקום

רחוב דנקנר 21-23 נתניה. ממערב- פיתוח נופי, דרך רחבעם זאבי והים, ממזרח- מגרשי מגורים ורחוב ז'בוטינסקי, מדרום- רחוב דנקנר (מתעקל), ומצפון- מגרשי מגורים.

### 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	דנקנר	21	
נתניה	דנקנר	23	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8258	מוסדר	חלק	93	

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



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1982		2844	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/400/7 על תיקוניה ממשיכות לחול.	שינוי	נת/400/7
11/09/2012	6353	6471	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/548/33 ממשיכות לחול.	שינוי	נת/548/33



**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				צבי גבאי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		צבי גבאי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	13/11/2017	צבי גבאי	22/11/2018	נספח הבינוי הנו מנחה, למעט לעניין סימון מיקום התוספת, עבודה הוא מחייב.	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע	1: 1	1	29/10/2017	צבי גבאי	22/11/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		09/11/2017	צבי גבאי	22/11/2018		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			צוות שלמה ברקוביץ' בע"מ	תל אביב- יפו	הארד	5	03-6497611	03-6497614	office@zev et.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			צוות שלמה ברקוביץ' בע"מ	נתניה	אלון צבי (1)	6	09-8337878	09-8615878	oren@gugig- law.co.il

(1) כתובת: ע"י עו"ד גוגיג, עו"ד אורן מילר.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**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	צבי גבאי	17219	קו מתאר בע"מ	תל אביב- יפו	שד' דוד המלך	1	03-5252130	03-6203438	km@kavmita ar.co.il
מודד מוסמך	מודד	מוחמד גנאים	1259	גלונאס שירותי מדידה והנדסה	באקה אל גרבייה	(1)		04-6281066	04-6283066	mohamed83 @gmail.com

(1) כתובת: באקה אל גרבייה, מיקוד 30100.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

שיפור רווחת הדיירים במבנה המגורים ברחוב דנקנר 21-23 בנתניה, באמצעות תוספת שטחים לטובת קירוי מעבר בין המבנים, הוספת חדר כושר והוספת מחסנים בתת הקרקע.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

- הגדלת השטח הכולל המותר לבניה למגורים, ע"פ סעיף 62 א (א) (1) (א) (3), ב- 1225 מ"ר המהווים 12% משטחי הבניה העיליים הכוללים המותרים
- הגדלת השטח הכולל המותר לבניה בתת הקרקע, ע"פ סעיף 62 א (א) (8), ב- 1662 מ"ר
- ניוד שטחי בניה עיקריים מעל הקרקע לתת הקרקע - 55 מ"ר, ע"פ סעיף 62 א (א) (9).
- שינוי בינוי ע"פ סעיף 62 א (א) (5).

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	101
שטח פרטי פתוח	102

### 3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	1,672	88.65
שפ"פ	214	11.35
סה"כ	1,886	100



**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
88.77	1,682.37	מגורים
11.23	212.82	שטח פרטי פתוח
<b>100</b>	<b>1,895.19</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



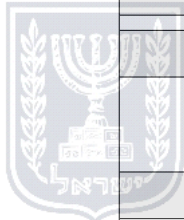
תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים ושטחים נלווים לרווחת הדיירים, כגון: בריכה, חדר כושר ומלתחות, מועדון דיירים, מחסנים וכיוב'.	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
תכנית זו מאפשרת תוספת שטחים עבור שינויי הבינוי הבאים, לרווחת הדיירים: קירוי המעבר הקיים בין שני אגפי מבנה המגורים במגרש, הקמת חדר כושר, והוספת מחסנים בתת-הקרקע.	
הוראות בינוי	ב
כל הוראות נת/ 548 /33 יחולו על התכנית, למעט הוראות ששוננו בתכנית זו.	
<b>שטח פרטי פתוח</b>	<b>4.2</b>
שימושים	4.2.1
1. גינון, בחלק הדרומי-מערבי. 2. בתת הקרקע- חניה עבור המגורים 3. רחבות מרוצפות, מדרגות, רמפות לטובת הנגשה, קירות תומכים בהתאמה, ברכה, גינון ושילוט, עמודי תאורה, ספסלים וכדומה.	
הוראות	4.2.2
הוראות בינוי	א
כל הוראות נת/ 548 /33 יחולו על התכנית, למעט הוראות ששוננו בתכנית זו.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
(5)	5	(4) 5	(3) 7	4	(2) 18	(1) 58	5395	55	3470	8040	1672	101	מגורים
											213	102	שטח פרטי פתוח

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:

- שטחי הבניה התתי"ק הנם עבור שני המגרשים (101,102) המהווים יחידה תכנונית אחת.
- קווי בניין למרתף הנם ע"פ מצב מאושר- 0.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- ללא שינוי ממצב מאושר.
- ללא שינוי ממצב מאושר: ק"ק+ 15 קומות+ קומת גג+ קומה טכנית.
- קו בניין צידי לצפון.
- קו בניין צידי לדרום.
- עפ"י תשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה ע"פ חוק.

### 6.2 חניה

החניה קיימת ע"פ תכנית מאושרת, תקן החניה וסידורי החניה אינם משתנים מתוקף תכנית זו.

### 6.3 ניהול מי נגר

באזור זה יוותרו 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, חלוקים 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.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	

### 7.2 מימוש התכנית