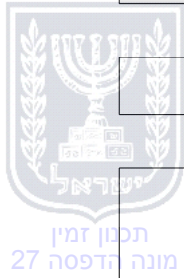


הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0601518

נת/מק/89/229 - מגורים רח' יהודה הלוי 39



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי נתניה
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

התאמת הבנייה בחצי חלקה בקיר משותף עם בניין קיים שנבנה עפ"י תמ"א 38, ע"י תוספת יח"ד, קומות וזכויות בנייה



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית נת/מק/89/229 - מגורים רח' יהודה הלוי 39

מספר התכנית 408-0601518

1.2 שטח התכנית 0.480 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 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9, 62 א (א) (1) (2) (א) (2)

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	186735
קואורדינאטה Y	691817

1.5.2 תיאור מקום**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	יהודה הלוי	39	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8260	מוסדר	חלק		112

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 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/06/1987		3459	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/100/ש/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	נת/100/ש/1
27/05/1977		2325	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/229/51 ממשיכות לחול.	שינוי	נת/229/51



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריה רוזנצוויג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריה רוזנצוויג		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות בניה מאושרות	13: 33 15/11/2018	אריה רוזנצוויג	15/11/2018	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		11: 28 31/12/2018	אריה רוזנצוויג	30/12/2018	1	1: 100	מחייב	בינוי
לא	נספח חניה	11: 28 04/02/2019	טארק עומרי	04/02/2019		1: 100	מנחה	חניה
לא	תשריט מצב מאושר	07: 32 07/11/2018	אריה רוזנצוויג	12/04/2018	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	ברוך מסיקה		ברוך מסיקה בע"מ	נתניה	יהודה הלוי (1)	39	09-8625505	09-8566766	office@gugig-law.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: ייפוי כח ע"י עו"ד ורד שר.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ברוך מסיקה		ברוך מסיקה בע"מ	נתניה	יהודה הלוי	39	09-8625505	09-8566766	office@gugig-law.co.il

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
	עורך ראשי	אריה רוזנצויג		אריה רוזנצויג	נתניה	הרצל	47	09-8627727		ns_arcplus@orange.net.il
מודד מוסמך וקרטוגרף	מודד	בני ליבוביץ'	450	בני ליבוביץ' מודד מוסמך וקרטוגרף	נתניה	המעפילים	2	09-8343920	09-8820341	benny450@walla.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	טארק עומרי	3651059	י.ט.הנדסה	נצרת	(1)		04-8244132	077-4703465	office.yteng@gmail.com

(1) כתובת: נצרת 5091/7.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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**

הקמת מבנה למגורים בקיר משותף עם הבניין הקיים, תוספת יח"ד, זכויות וקומות ע"מ לאפשר הקמת מבנה מגורים זהה לזה הבנוי על מחצית חלקה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת של 3 יח"ד, שינוי מ - 6 יח"ד ל - 9 יח"ד עפ"י סעיף 62א(א) (8) לחוק
2. תוספת שטח של 509 מ"ר המהווים 60% מסה"כ זכויות הבנייה עפ"י סעיף 62א(א) (1)(1) לחוק (2) לחוק
3. תוספת שטח של 96 מ"ר, 20% מגודל המגרש עפ"י סעיף 62א(א) (16) לחוק
4. הגדלת תכסית ל - 35% עפ"י סעיף 62א(א) (9) לחוק
5. תוספת של 5 קומות, שינוי מ - 5 קומות ע"ע ל - 10 קומות מעל ק.כניסה עפ"י סעיף 62א(א) (4) לחוק
6. הבלטת מרפסות עד 2 מ' מק.ב קדמי עפ"י סעיף 62א(א) (9) לחוק
7. שינוי לקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א) (4) לחוק

תכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ד'	1

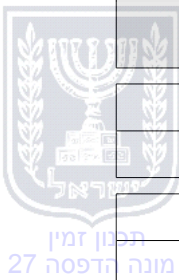
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	480	100
סה"כ	480	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	480.61	100
סה"כ	480.61	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
<p>א. המבנה המוצע יהיה זהה למבנה הבנוי במחצית החלקה לצורך כך ישמרו:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חומרי הגמר של המבנה, אלומניום, מעקות, מעקות ופרטי בנין יהיו זהים למבנה הקיים. 2. מפלסי הקומות יותאמו למבנה הקיים. 3. מפלסי מעקות של המרפסות וגודל המרפסות. 4. פתחים וחלונות ישמרו על צורניות ובמיקום זהה לקיים. 5. מפלס קומת הגג העליון לא יעלה לקיים. 6. תכסית ועמדת המבנה. 7. קונטור המבנה. 8. הממ"דים ייבנו בצמוד לממ"דים הקיימים. 9. תותר יח"ד אחת בכל קומה. 10. הבקשה להיתר תכלול את המבנה הקיים בכל חזית, חתך ותכנית. 11. בחזית המבנה יותרו 3 חניות בדומה לחניות הקיימות במחצית החלקה הבנויה. 12. קווי בניין: א. קווי הבניין הינם מחייבים עפ"י נספח בינוי. ב. קו בניין צידי 2.70 מ' עפ"י נספח הבינוי הינו בקיר אטום. 13. פיתוח שטח בחזית המבנה בהתאם לקיים בחצי הצפוני של החלקה 14. כל אי התאמה תהווה סטיה ניכרת לתכנית 	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
(4)	(4)	(4)	(4)	(3)	(2)	37.92	9	35	1974	384		450	(1) 1140	480	1	מגורים ד'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בנוסף לשטח זה יותרו גזוזטרות עפ"י התקנות התקפות בעת הוצאת היתר בנייה.
- (2) קומות כניסה + 10 קומות למגורים + גג טכני.
- (3) עפ"י נת/100/ש.1.
- (4) קווי בניין עפ"י נספח בינוי והוראות סעיף 4.

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

א. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג על תיקוניהן.
 ב. מספר מקומות החניה לא יפחת ממספר מקומות החניה הדרושים והמופיעים בטבלת מאזן החניה שבנספח התנועה והחניה.

6.2

בניה ירוקה

הבניה תהיה לפי עקרונות בנייה ירוקה בהתאם למדיניות מהנדס העיר התקפה לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה

6.3

ניהול מי נגר

התכנית חלה באזור רגישות א' עפ"י תמ"א 34/ב' א'. באזור זה יש להותיר שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחום המגרש, שטחים אלה יהיו מוגננים או מחופים בחומר חדיר (כגון- חלוקי נחל, חצץ וכדומה). ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% משטח המגרש כשטחים חדירי - מים בהתאם לתכנית הידרולוג המנחה לפתרונות חלחול חליפיים.

6.4

תנאים למתן היתרי בניה

א. היתר סופי למחצית החלקה הצפונית (הבנויה)
 ב. הבקשה להיתר תכלול את כל החלקה ותחייב בהתאמה מלאה למחצית החלקה הבנויה לצורך שמירת זהות בחזיתות ובמפלסים
 ג. אישור אגף לאיכות הסביבה

6.5

תשתיות

א. מערכות התשתית: אספקת מים, חשמל, ביוב, ניקוז וסילוק אשפה יבוצעו לפי הנחיות מהנדס העיר.
 ב. הועדה המקומית תהיה הרשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התוכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפתוח לרבות:
 כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ב.

6.6

היטל השבחה

היטל השבחה ישולם לוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה

7. ביצוע התכנית

7.1 **שלבי ביצוע**

7.2 **מימוש התכנית**



שם התכנית: התאמת הבנייה למחצית המגרש לבניין קיים

תכנית מספר: 408-0601518

יעוד	מס' מגרש	גודל מגרש/ מזערי/ (מ"ר)	שטחי בניה (%)				מספר יח"ד	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	אחורי	צדדי בלבד		
			עיקרי	שרות								עיקרי	שרות
אזור מגורים ה'	112/1	480	612 (1)	526 (2)	-	366	1504	12 יח"ד לדונם	6	1 (3)	6	6	5 (3)

הערות:

1. מחצית חלקה.
2. שטח שרות 30% משטח עיקרי + קומה מפולשת.
3. עפ"י נת/100/ש/1.

