

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 408-0421230

נת/מק/48/547 - תוספת זכויות - משפ' קאשי - רמת אפריים



|                  |              |
|------------------|--------------|
| 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

התכנית חלה על מחצית חלקה ברחוב אצ"ל 34. התכנית באה לאשר מצב קיים ע"י פיצול יח"ד עפ"י היתר ל-2 יח"ד, שינוי לקוי בניין והגדלת תכסית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/מק/48/547 - תוספת זכויות - משפ' קאשי - רמת אפריים

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 408-0421230

0.308 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4  
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9, 62 א (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

נושא התכנית



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

|                  |        |
|------------------|--------|
| מרחב תכנון מקומי | נתניה  |
| קואורדינאטה X    | 187195 |
| קואורדינאטה Y    | 691550 |

### 1.5.2 תיאור מקום

רחוב אצ"ל 34 רמת אפריים - מרכז העיר

### 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 | אצ"ל | 34       |       |

שכונה רמת אפריים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 8238     | מוסדר   | חלק           |                     | 188, 200          |

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 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 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 מחליפה את הוראות תכנית נת/100/ש/1 | החלפה   | נת/100/ש/1        |
| 26/08/1982 |                         | 2844               | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית נת/400/7   | החלפה   | נת/400/7          |
| 19/06/1988 |                         | 3566               | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית נת/547     | החלפה   | נת/547            |

### הערה לטבלה:

1. נת/7/400/ח- כפיפות- תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/7/400/ח
2. נת/7/400/ג- כפיפות- תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/7/400/ג



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 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 |          |                     |             | לריסה גל   |                   |                     | כן                  |
| תשריט מצב מוצע      | מחייב | 1: 250   | 1                   |             | לריסה גל   |                   | תשריט מצב מוצע      | לא                  |
| זכויות בניה מאושרות | רקע   |          | 1                   | 24/11/2016  | לריסה גל   | 19: 51 23/01/2019 | זכויות בניה מאושרות | כן                  |
| בינוי               | מנחה  | 1: 250   | 1                   | 24/11/2016  | לריסה גל   | 18: 49 12/01/2019 | נספח בינוי וחניה.   | לא                  |
| מצב מאושר           | רקע   | 1: 250   | 1                   | 24/11/2016  | לריסה גל   | 18: 42 12/01/2019 | 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/<br>תואר | סוג  | שם                | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב  | רחוב     | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|-------------------|---------------|----------|-------|----------|-----|-------------|-----|-------|
|                | פרטי | יהודית פריבה קאשי |               |          | נתניה | אצ"ל (1) | 34  | 052-7658190 |     |       |

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: יפוי כח מגב' גולטגי זדה גילידי לביתה גב' קאשי יהודית פריבה.

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם                | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב  | רחוב | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל |
|------|-------------------|---------------|----------|-------|------|-----|-------------|-----|-------|
| פרטי | יהודית פריבה קאשי |               |          | נתניה | אצ"ל |     | 052-7658190 |     |       |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד    | ישוב  | רחוב       | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                         |
|----------------|-----------|-------------|---------------|-------------|-------|------------|-----|------------|------------|-------------------------------|
|                | עורך ראשי | לריסה גל    | 83798         |             | רעננה | התעשיה (1) | 25  | 09-7462226 | 09-7462226 | larisagal@wa<br>lla.co.il     |
|                | מודד      | יצחק בן אבי | 618           | מודדי השרון | נתניה | עמק חפר    | 69  | 09-8844482 |            | ben-<br>avi@ben-<br>avi.co.il |

(1) כתובת: התעשיה 25, רעננה..

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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 ע"י תוספת יח"ד, זכויות בניה ושינוי קווי בניין.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת שטח למגורים עפ"י סעיף 62א(א1)(1)(א) לחוק.
- ב. תוספת יח"ד עפ"י סעיף 62א(א)8 לחוק.
- ג. שינוי תכסית עפ"י סעיף 62א(א)9 לחוק.
- ד. שינוי לקווי בנין עפ"י סעיף 62א(א)4 לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד       | תאי שטח |
|------------|---------|
| מגורים א'  | 1       |
| דרך מאושרת | 2       |

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

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד      | מ"ר    | אחוזים |
|-----------|--------|--------|
| דרך       | 54.24  | 17.60  |
| מגורים ב' | 254    | 82.40  |
| סה"כ      | 308.24 | 100    |

##### מצב מוצע

| יעוד       | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|------------|-----------|--------------|
| דרך מאושרת | 54.24     | 17.69        |
| מגורים א'  | 252.36    | 82.31        |
| סה"כ       | 306.6     | 100          |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



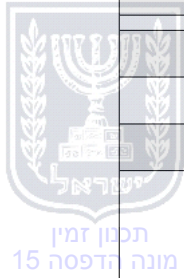
תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 4. יעודי קרקע ושימושים

|              |   |
|--------------|---|
| <b>4.1</b>   | <b>מגורים א'</b>  |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | מגורים  |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| א            | <b>הוראות בינוי</b>   |
|              | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. יותרו 2 יח"ד במגרש: יח"ד אחת בקומת הקרקע ויח"ד נוספת בקומה א'.</li> <li>2. הגישה ליח"ד בקומה א' תתאפשר באמצעות מדרגות חיצוניות.</li> <li>3. לא יותר קירוי למדרגות החיצוניות.</li> <li>4. יותר מבנה אחד בתחום הקו הכחול, כמסומן בנספח הבינוי.</li> </ol> |
| <b>4.2</b>   | <b>דרך מאושרת</b>   |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | שימושים עפ"י החוק.  |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>   |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |       |                |            |                          | גובה מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר יח"ד | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר)      |                    |        |                   | גודל מגרש<br>(מ"ר) | יעוד       |       |
|------------------|------------|-------|----------------|------------|--------------------------|--|-----------|-------------------------|-------------------------|--------------------|--------|-------------------|--------------------|------------|-------|
|                  | קדמי       | אחורי | צידי-<br>שמאלי | צידי- ימני | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת |  |           |                         | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת |        | מעל הכניסה הקובעת |                    |            |       |
|                  |            |       |                |            |                          |  |           |                         |                         | שרות               | עיקרי  | שרות              |                    |            | עיקרי |
| 3.8              | 6          | (4)   | (3) 2.6        | 1          | 2                        | 9  | 2         | 45                      | (2) 12.7                |                    | (1) 40 | 207               | 254                | מגורים אי' |       |

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) 12 מ"ר לכל יח"ד עבור ממ"ד+מבנה עזר.
- (2) שטח זה חלופי ל-3% של מבנה העזר מעל הקרקע..
- (3) ק.ב. צידי מזרחי.
- יותר ק.ב. צידי של 1.50 מ' עבור מדרגות חיצוניות בלבד..
- (4) מחוץ לקו הכחול.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**חניה**

א. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983 על תיקונייהן.  
 ב. מספר מקומות החניה לא יפחת ממספר מקומות המסומנים בנספח הבינוי וחניה.

**6.2**

**ניהול מי נגר**

התכנית חלה באיזור רגישות אי' ע"פ תמ"א 34 / ב / 4. באזור זה יש להותיר 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת-הקרקע בתחומי המגרש, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחום המגרש.

**6.3**

**תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר הריסת מבנה קל ומדרגות לקומת הגג עפ"י המסומן בתשריט.  
 2. היתר הבניה יכלול תוספת של מדרגות, הריסה כמסומן בנספח הבינוי ותוספת יח"ד בקונטור המבנה הקיים. כל שינוי מעבר לאמור יחוייב בהריסה וחזה לזכויות וקווי הבניין עפ"י תכנית תקפה נת/547.

**6.4**

**היטל השבחה**

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה לפי החוק.

**7.**

**ביצוע התכנית**

**7.1**

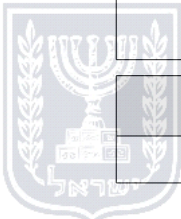
**שלבי ביצוע**

**7.2**

**מימוש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר לפי תב"ע נת/ 547 ו- נת/100/ש/1

| הערות                              | קווי בנין |      |      | אחוזי בניה |                          |          |                              | מספר קומות                                   | מספר יח"ד                                       | שטח (מ"ר) | חלקה | גוש  | יעוד                           |
|------------------------------------|-----------|------|------|------------|--------------------------|----------|------------------------------|--|---|-----------|------|------|--------------------------------|
|                                    | אחורי     | צדדי | קדמי | שרות       |                          | עיקרי    |                              |  |   |           |      |      |                                |
|                                    |           |      |      | תת-קרקעי   | עילי                     | תת-קרקעי | עילי                         |  |   |           |      |      |                                |
| תותר בנייה בחלל הגג ע"פ תכנית תקפה | 6         | 4    | 5    | 5%         | 3%<br>מבנה<br>עזר<br>(2) |          | 30%<br>בקומה<br>וסה"כ<br>60% | מרתף+2 קומות, או<br>מרתף+ק.עמודים+2<br>קומות | 2 יח"ד<br>צמודות<br>קרקע<br>או 3<br>יח"ד<br>ע"ע | 508 (1)   | 188  | 8238 | מגורים ב'<br>ע"פ<br>נת/100/ש/1 |

1. התכנית חלה על מחצית החלקה.
2. שטחי השירות יהיו חלופיים מעל או מתחת לפני הקרקע.

