

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0460139

נת/מק/10/801/א - תוספת דירה , רח' הגלבוע 5

מרכז

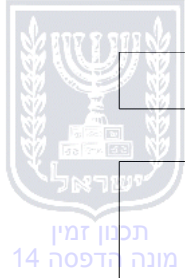
מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר מקומית

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

תכנית זו באה לאפשר תוספת יחידת דיור + ממ"ד בשטח כולל של 92 מ"ר (לא כולל גזוזטרא) בקומת הגלריה של בניין מגורים קיים ברחוב הגלבוע 5 בנתניה, ומכאן הפיכת קומת הגלריה לקומת מגורים (קומה א') היות שמדובר בתוספת יח"ד בחלל קיים, לא יהיו עודפי עפר במסגרת מימוש התכנית. יחידת הדיור החדשה תבנה בין הרצפה לתקרה של קומת הגלריה הקיימת בהיתר ולכן בניית יח"ד זו אינה משנה את משטר מי הנגר בחלקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

נת/מק/10/801 א - תוספת דירה , רח' הגלבוע 5

מספר התכנית 408-0460139

שטח התכנית 0.750 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 62 א (4) 62 א (א) 62 א (4) 62 א (א) 62 א (9) 62 א (א) 62 א (2) 62 א (1) 62 א (1) 62 א (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	186554
קואורדינאטה Y	692405

1.5.2 תיאור מקום

חלקת מגורים במרכז העיר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - חלק מתחום הרשות: נתניה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נתניה	הגלבוע	5	

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8260	מוסדר	חלק	663	321

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

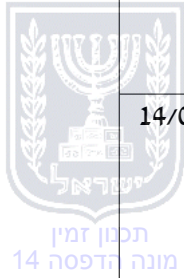
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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/ 289	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 289 ממשיכות לחול.	1523		19/09/1946
נת/ 400 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 400 / 7 על תיקוניה ממשיכות לחול.	2844		26/08/1982



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				אבי צרפתי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אבי צרפתי		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	11/09/2016	אבי צרפתי	14: 40 13/08/2019	טבלת זכויות מצב מאושר	כן
בינוי	מנחה	1: 100	1	22/08/2016	אבי צרפתי	14: 37 13/08/2019	נספח בינוי וחנייה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	11/09/2016	אבי צרפתי	14: 35 13/08/2019	מצב מאושר ומקרא + תרשים סביבה	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	ציון פדלון			נתניה	ניל"י	28	09-8610271	077-4010235	oferronit1@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ציון פדלון			נתניה	ניל"י	28	09-8610271	077-4010235	oferronit@gmail.com

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 ובונה ערים	עורך ראשי	אבי צרפתי	25305		נתניה	הנוטע	3	09-8337168	09-8842335	avitsarfati@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	יצחק זרפשוני	572	אירז מדידות בע"מ	כפר יונה	נחל דלתון	24	09-8949437	09-8949439	iraz_geo@bezeqint.net

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

תוספת יחידת דיור בקומת גלריה של בניין מגורים קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגורים עפ"י סעיף 62א(א)(1)(1)(א)(2) לחוק.
2. תוספת יחיד עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק.
3. תוספת של קומה עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
4. שינוי לקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
5. ניווד שטחים בין עיקרי לשירות עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק.
6. תוספת שטח שירות בתת הקרקע עפ"י סעיף 62א(א)(1)(8) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

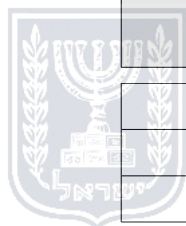


תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
דרך מאושרת	321



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	54	6.72
מגורים ה	750	93.28
סה"כ	804	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	55.65	6.91
מגורים ג'	749.87	93.09
סה"כ	805.52	100



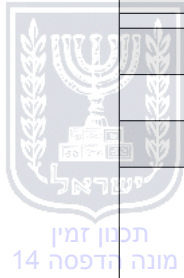
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. התכנית מוסיפה שטחי בניה עבור תוספת של יח"ד בקומת הגלריה. 2. תוספת יח"ד תהיה בקונטור המבנה הקיים. 3. מיקום הפתחים וגודלם של יח"ד המוצעת יהיה בחזיתות בהתאמה לפתחים הקיימים בקומות שמעל. 4. תוספת יח"ד לא תפגע בחזיתות הבניין ויעשה שימוש בחומרי גמר זהים לקיים ככל שניתן.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	כמוגדר בחוק.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה					
עיקרי	שרות	שרות															
מגורים ג'	מגורים	1	750	1209 (1)	359		538	2106	280.8	12	16	25.25	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
													7 (2)	1	3.8	3.8	6



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
12	6.8	1	מגורים	מגורים ג'

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) א. 1,209 סה"כ שטח עיקרי לכל הבניין :

1,117 מ"ר שטח עיקרי בהיתר + 92 מ"ר שטח עיקרי מוצע בתכנית זו בקומת הגלריה.

(2) קומת כניסה + קומת גלריה (יח"ד מוצעת) + 6 קומות + גג טכני.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

על התכנית תחולנה תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה) ה'תשמ"ג 1983 על תיקוניהן.

6.2

היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה לפי הוראות החוק.

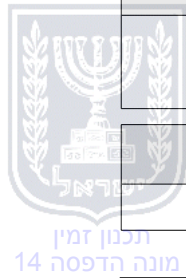
7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית





נת/מק/ 10/801

טבלת זכויות מצב מאושר (עפ"י נת/100/ש/1)

יעוד	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה			מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
		מעל למפלס הכניסה הקובעת		מתחת למפלס הכניסה הקובעת				מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי
		עיקרי (מ"ר)	שרות (מ"ר)										
מגורים ה'	750	1,020 (1)	(2)	(2)	9	12	30.0	6 ע"ע + יציאה לגג	1	7.0	5.8	5.8	6.0

(1) 130% + 2.5% ח. יציאה לגג.

(2) עפ"י נת/400/7 ו-נת/100/ש/1.

