

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0450833

נת/מק/555/א/26 - אישור מצב קיים ותוספת זכויות בניה רח' רבי טרפון 13

מרכז

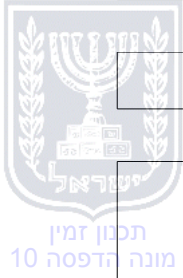
מחוז

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 ולהוסיף שטחי בניה להגדלת הדירות הקיימות. היות ותוספת הבניה תהיה במבנים קיימים אין צורך בחפירות ופינוי פסולת, כמו-כן הניקוז הינו עפ"י הקיים בפועל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/מק/555/א/26 - אישור מצב קיים ותוספת זכויות בניה
רח' רבי טרפון 13

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
408-0450833

שטח התכנית
2.103 דונם

סיווג התכנית
סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
א62 (א) (4), א62 (א) (4א), א62 (א) (5), א62 (א) (9), א62 (א) (1) (1) (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

187085

קואורדינאטה Y

694621

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	רבי טרפון	13	

שכונה קריית צאנו**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8273	מוסדר	חלק		19, 196, 305-306

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
נת/במ/555/א	30
נת/מק/555/א/1	30

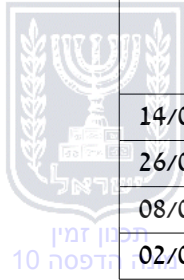
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	החלפה		3459		14/06/1987
נת/ 400 / 7	החלפה		2844		26/08/1982
נת/ מק/ 555 / א / 1	החלפה		4764		08/06/1999
נת/ במ/ 555 / א	החלפה		3960	1351	02/01/1992



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				אילן אפשטיין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אילן אפשטיין		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	15/03/2017	אילן אפשטיין	16: 27 10/07/2019		כן
בינוי	מחייב חלקית	1: 250	1	10/12/2018	אילן אפשטיין	16: 29 10/07/2019	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	20/09/2016	אילן אפשטיין	16: 30 10/07/2019	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
	אחר			אגודת מוסדות קהילתיים קריית צאנז	נתניה	דברי חיים	5	09-8616116		ashechter.san2@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אגודת מוסדות קהילתיים קריית צאנז	נתניה	דברי חיים	5	09-8616116		ashechter.san2@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	עורך ראשי	אילן אפשטיין	2245469		נתניה	ברנר	10	09-8324882	09-8324882	mepsarc@zahav.net.il
מודד	מודד	יצחק בן אבי	618	מודדי השרון	נתניה	עמק חפר	69	09-8844482		ben-avi@ben-avi.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 ותוספת שטחי בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטח לבניה עפ"י סעיף 62א(א1)(1)(א)(2) לחוק.
2. שינוי לבינוי עפ"י סעיף 62א(א)5 לחוק.
3. שינוי גובה מבנה עפ"י סעיף 62א(א)4 לחוק.
4. שינוי קווי בנין עפ"י סעיף 62א(א)4 לחוק.
5. הגדלת תכסית קרקע עפ"י סעיף 62א(א)9 לחוק.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
דרך מאושרת	2



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	177.61	8.44
מגורים מיוחד	1,926	91.56
סה"כ	2,103.61	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	177.61	8.41
מגורים ד'	1,934.99	91.59
סה"כ	2,112.6	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. תוספות הבניה ליח"ד הקיימות יהיו בהתאם לנספח הבינוי. 2. תוספת שטח בחזיתות תעשה בצורה אחידה ובחומרי גמר ו/או צבע זהים, עד כמה שניתן, לקיימים במבנים. 3. זכויות הבניה, קווי בניין וגובה המבנה יהיו עפ"י טבלת זכויות בניה - מצב מוצע. 4. בכל הרחבה של דירה קיימת יוקצה מקום למסתור כביסה חליפי למסתור הקיים - בהתאמה לשאר המבנה. 5. בקומה שביעית לא תהיה הגדלת מרווחים צדדיים.. 6. נספח הבינוי יהיה מחייב בענין מיקום תוספת הבניה. 7. תתאפשר הרחבת בניה בקומה 7 בהתאם לנספח הבינוי. מעל גג קומה זו לא תתאפשר בניה.
ב	הוראות פיתוח ישמרו 10% שטחים חדירי מים עבור מי נגר עיליים.
ג	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה תותר הגשת בקשות נפרדות להגדלת יחידות הדיור.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	באזור זה יותרו התכליות המפורטות בהגדרת דרך בהוראות בחוק התכנון והבניה.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי אסורה כל בנייה או שימוש בקרקע, המיועדת לדרך, מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר להניח קווי תשתית על ותת קרקעיים לסוגיהם, להקים מפרצי חניה, סככות המתנה לרכב ציבורי, שבילי אופניים ונטיעות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)							
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
מגורים ד'	מגורים ד'	1	1926	6450	939	7389	384	68	48	24.92	23.3 (1)	7	4 (2)	(3)	0 (4)	(5)			

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) עפ"י היתר..

(2) צפוני.

(3) דרומי. 4/2 מ' בקומת הקרקע, 4 מ' בקומות..

(4) מערבי.

(5) 4.60/5.00 בהתאם לנספח הבינוי..

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה תשמ"ג 1983 ועל תיקונין.

6.2**ניהול מי נגר**

התכנית חלה באזור רגישות א' ע"פ 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. שטחים אלה יהיו מגוננים 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 חילחול חליפיים.

6.3**תשתיות**

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

6.4**היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

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

מיידי



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י נת/במ/555/א ונת/מק/555/א

יעוד	מס' חלקה /מגרש	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי צפוני	צידי דרומי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים מיוחד	30	1926	5000מ"ר	224מ"ר (1)	-	-	5224מ"ר	48	24.92	20.3	7 (3)	-	5	4 (4)	4 (4)	0

(1) שרות עפ"י נת/400/7 (2חדרי מדרגות 7X קומות 16Xמ"ר).

(2) עפ"י היתר מס' 1900013

(3) על שטחי הגג הצמודים לקומה 7 תותר הקמת מסגרות מעמודים וקורות עבור סוכות.
תותר יציאה מדירות קומה 7 לשטחי הגג הצמודים. לא תותר בניית חדרים על הגג.

(4) בקומה השביעית יוגדלו המרווחים הצדדיים בשיעור של 1.0מ', ויהיו 5.0מ'.

