

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0678839

נת/מק/552/63 - תוספת זכויות לפנטהאוז



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 מוסיפה שטחי בניה לקירווי קל מרפסת גג בדירת מגורים הממוקמת בקומות 27 ו-28. התכנית אינה משנה את משטח הנגר העילי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית נת/מק-/63/552 - תוספת זכויות לפנטהאוז

מספר התכנית 408-0678839

1.2 שטח התכנית 3.043 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 62א (א) (1) (א) (3)

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	186378
קואורדינאטה Y	693995

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	20	שד ניצה	נתניה

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8272	מוסדר	חלק	108	

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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/100/ש/1. הוראות תכנית נת/100/ש/1 תחולנה על תכנית זו.	3459		14/06/1987
נת/400/7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/400/7. הוראות תכנית נת/400/7 תחולנה על תכנית זו.	2844		26/08/1982
נת/552/28/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/552/28 א ממשיכות לחול.	5913	2283	05/02/2009
נת/מק/400/7/96/ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/מק/400/7/96/ב. הוראות תכנית נת/מק/400/7/96/ב תחולנה על תכנית זו.	4462		01/12/1996

הערה לטבלה:

נת/מק/552/28/ב' - ללא שינוי - תכנית זו אינה משנה בהוראות תכנית נת/מק/552/28/ב'. הוראות תכנית נת/מק/552/28/ב' תחולנה על תכנית זו.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טרו גבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טרו גבי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	זכויות בניה מאושרות	14: 03 05/01/2020	טרו גבי	18/08/2018	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי מחייב לעניין מיקום ונסיגות הקירווי.	14: 04 05/01/2020	טרו גבי	22/10/2019	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	11: 56 03/11/2019	טרו גבי	18/08/2018	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	גבריל יושבייב			נתניה	(1)	20			ronen257@inter.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שד' ניצה 20, נתניה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גבריל יושבייב			נתניה	(1)	20			ronen257@inter.net.il

(1) כתובת: שד' ניצה 20, נתניה.

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	טטרו גבי	22254	טטרו שחר אדריכלים בע"מ	נתניה	אוסישקין	40	09-8820022		gadi@gabitet.ro.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 שטחי בניה לקירוי קל מרפסת גג בקומות 27 ו-28.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שטחי בניה עפ"י סעיף 62א(א1)(1)(א)(3) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ותיירות	108



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ותיירות	3,043	100
סה"כ	3,043	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ותיירות	3,044.27	100
סה"כ	3,044.27	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ותיירות
4.1.1	שימושים
	מגורים ומלונאות
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. קירווי קל של מרפסת גג בקומות 27 ו-28 עפ"י הנסיגות המחוייבות אשר מפורטות בנספח הבינוי:</p> <p>א. בקומה 27 ו-28 הקירווי הקל, יהייה בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>2. חומרי גמר יהיו עפ"י הנחיות מרחביות, הקירווי יהיה קירווי קל בלבד.</p>



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	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
										עיקרי	שרות	עיקרי					שרות
							72				350 (2)	3600	12450 (1)	3043	108	מגורים ותיירות	
							60					1800 (4)	3300 (3)	3043	108	מגורים ותיירות (מלונאות (אכסון (מלונאי)	
(8) 5	6	7.5	7.5	3	(7) 28	(6) 105		50	30629	9129	350	5400	15750 (5)	3043	<סך הכל>	מגורים ותיירות	

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

קו בניין למרתף - 0.00 מ' לכל כיוון

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם: 10,900 מ"ר למגורים+1,350 מ"ר למרפסות+200 מ"ר לקירוי קל מרפסת בקומות 27 ו-28. קירוי המרפסת בקומות 27 ו-28 יהיה כמפורט בנספח הבינוי..

(2) ספא וחדר כושר.

(3) כולל 100 מ"ר למסחר תיירותי. ניתן להעביר שטח עיקרי לשירות במלונאות בלבד ולא להפך..

(4) כולל 30 מ"ר למסחר תיירותי..

(5) מתוכם: 10,900 מ"ר למגורים + 1,350 מ"ר למרפסות+3,200 מ"ר למלונאות + 100 מ"ר למסחר תיירותי + 200 מ"ר לקירוי מרפסת בקומות 27 ו-28. קירוי המרפסת בקומות 27 ו-28 יהיה כמפורט בנספח הבינוי..

(6) 140 מ' מעל פני הים.

(7) קרקע כפולה חלקית +28 קומות+קומה טכנית, כאשר 7 ק' חלקיות הן למלונאות..

(8) במלון מותרת הבלטת מרפסות עד 2.5 מ' מעבר לקו הבניין. מרתף: 0.0 מ'.

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

תקן החניה יהיה עפ"י התקן הארצי התקף לעת הוצאת היתר בניה.

6.2

סטיה ניכרת

א. לא תותר העברת שטחים המיועדים לקירוי מרפסת בקומות 27 ו-28 לכל שימוש/יעוד/מיקום אחר.
 ב. הנסיגות עפ"י נספח הבינוי הינן מחייבות ולא ניתן יהיה לשנותם.
 ג. לא יותרו סגירות/איטום בין העמודים של הקירוי.
 ד. חריגה מהוראות הנ"ל יהוו סטיה ניכרת לתכנית עפ"י תקנה 2 (סעיף 19) לתקנות התכנון והבניה.

6.3

היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית





קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מותא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
						72											מגורים ותיירות		
						60											מגורים ותיירות		
6	7.5	7.5	3	(6) 28	(5) 105		50	999	30429	9129	350	5400	15550	3043	108	>סך הכל<	מגורים ותיירות		

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
	108	מגורים	מגורים ותיירות
	108	מלונאות (אכסון מלונאי)	מגורים ותיירות
(7) 5	108	>סך הכל<	מגורים ותיירות

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:
קווי הבנין למרתפים 0.0 מכל הכיוונים, בתנאי אפשרות למעבר תשתיות עירוניות.
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 1,350 + 10,900 מ"ר למרפסות מקורות.

(2) ספא וחדר כושר.

(3) כולל 100 מ"ר למסחר תיירותי. ניתן להעביר שטח עיקרי לשרות במלונאות בלבד ולא להיפך.

(4) מתוכם 30 מ"ר למסחר תיירותי.

(5) 140 מ' מעל פני הים.

(6) קרקע כפולה חלקית + 28 קומות + קומה טכנית, כאשר 7 ק' חלקיות הן למלונאות.

(7) במלון מותרת הבלטת מרפסות עד 2.5 מ' מעבר לקו הבניין.

מרתף : 0.0 מ'.