

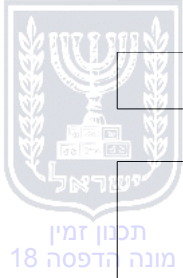
הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0863936

נת/מק/500/5/ד - בית אבא הלל 16-תוספת יח"ד

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

על החלקה בניין משותף בן 5 קומות מגורים על גבי קומת קרקע כפולה הכוללת דירת נכה וקומת ביניים בהיתר. בקומת גג עליון מעטפת עיצובית בגובה קומה וגג טכני.
תכנית באה להוסיף זכויות עבור תוספת דירה בקומה 6 ולובי קומתי בתוך מעטפת קיימת בבניין בהיתר. תוספת דירה לא משנה גובה כללי של הביניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

נת/מק/500/5-ד - בית אבא הלל-16 תוספת יח"ד

מספר התכנית 408-0863936

1.2 שטח התכנית

1.151 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) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9), 62 א (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	187658
קואורדינאטה Y	692993

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
	16	אבא הלל סילבר	נתניה

שכונה נאות הרצל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8232	מוסדר	חלק	556	

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 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1982		2844	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 400 /7 ועל תיקוניה ממשיכות לחול.	שינוי	נת/ 400 /7
25/07/2000	4307	4904	תכנית זו מחליפה את התכנית נת/5/500/א	החלפה	נת/ 5 /500 /א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לריסה גל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לריסה גל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	זכויות בניה מאושרות	21: 55 16/05/2020	לריסה גל	16/05/2020	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי וחניה - מחייב לעיניין מיקום תוספת יח"ד בגג	07: 18 20/04/2021	לריסה גל	16/05/2020		1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	09: 57 14/04/2021	לריסה גל	16/05/2020		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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
עו"ד	מייצג בא כח	מייצג בא כח, מורדכי גולן	27483	ציונה נבנצל גולן - משרד עורכי דין ונוטריון	נתניה	הרצל (1)	25	09-8340179		Mordechai@golan-lawyers.com
	פרטי	יוסי בוכריץ		בית אבא הלל בע"מ	נתניה	גבורי ישראל	32	09-8848388	09-8843296	yosi@ybgalor.co.il
	פרטי	יוסי בוכריץ			נתניה	מרשל פייר קניג	33	09-8848388	09-8843296	yosi@ybgalor.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: עו"ד מיופה כוחם של בעלי הקרקע.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסי בוכריץ			נתניה	מרשל פייר קניג	33	09-8848388	09-8843296	yosi@ybgalor.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות קרן קיימת לישראל

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	לריסה גל	83798		רעננה	עטרות	3	09-7462226	09-7462226	larisagal@walla.co.il
מודד	מודד	יצחק בן אבי	618	מודדי השרון	נתניה	עמק חפר	69	09-8844482		office@ben-avi.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 זכויות עבור דירה בקומה 6

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יח"ד עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק.
2. הגדלת שטח הכולל המותר לבנייה עפ"י עיף 62א(א)(1)(1) לחוק.
3. תוספת קומה עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
4. שינוי לבינוי עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק.
5. הבלטת מרפסת עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1

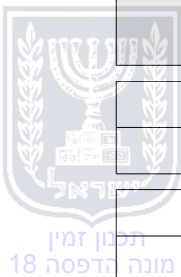
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים י מיוחד א	1,151	100
סה"כ	1,151	100

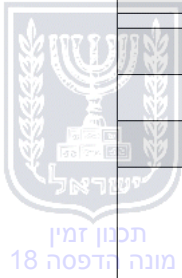
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,151.54	100
סה"כ	1,151.54	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים ושירותים נלווים לו
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תוספת דירה בקומה 6 ולובי קומתי בתוך מעטפת קיימת . 2. ביטול נסיגה לפי קיים בהיתר . 3. חומרי גמר ייתאמו לחומרי הבניה בבנין . 4. קולטי שמש יותקנו על הגג הדירה המוצעת . 5. הבנייה החדשה תהייה בגובה של המעטפת קיימת בקומה 6 . 6. הגג יהיה שטוח וללא רעפים .



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(5)	(5)	(5)	(5)	8 (4)	16 (3)	37	250	2860	756		496 (2)	1608 (1)	1151	1	מגורים	מגורים ג'	



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	תאי שטח	שימוש	יעוד
14 (6)	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

אין בתכנית כדי לפגוע בשטחי בניה, קווי בנין ומס' יח"ד שניתנו בהיתרים קודמים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 1. שטח כולל הקלה מהיתר מס' 160245 ושטח עבור דירת נכה מהיתר מס' 160261
2. תוספת 146 מ"ר עבור דירה בקומה 6 בלבד.
- (2) תוספת של 12 מ"ר לממ"ד עבור דירה בקומה 6 בלבד ו 31 מ"ר ללובי קומתי.
- (3) כולל דירת נכה לפי היתר מס' 160261.
- (4) קומת קרקע הכוללת דירת נכה+ק. ביניים+6קומות+גג טכני.
- (5) לפי תשריט.
- (6) עבור דירה בקומה 6.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן תעודת גמר

בכל מקום חניה לאופניים יותקן מתקן חניה לאופניים ובכל מקום חניה לאופנוע יהיה עוגן קשירה, המחובר לרצפת משטח החניה או לקיר, המאפשר נעילה של האופנוע

6.2 חניה

1. תקן החניה לתוספת יח"ד יהיה עפ"י תקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה לרבות התייחסות לרכב דו גלגלי.
2. לא נדרשת תוספת חניה.
3. לא תותר הצמדה של יותר מ-2 חניות ליח"ד.

6.3 תנאים למתן היתרי בניה

1. הגשת הסכם עם קבלן מורשה לפינוי פסולת בניין לאתר מסודר.
2. אישור קונסטרוקטור לתוספת המבוקשת.
3. אישור פקיד היערות בגין שמירת עצים בוגרים הקיימים בחלקה, בהתאם להוראות תיקון 89 לחוק בדבר הצורך בשמירה על עצים בוגרים בחלקה.

6.4 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 והפיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ד.

6.5 היטל השבחה

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר לפי נת/500/א

יעוד	מס' מגרש	שטח מגרש	יח"ד	קומות	תכסית	עילי שטח ב-%		שטח תת קרקעי ב-%		קווי בניין אחרון	קווי בניין צדדי	קדמי
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
מגורים י' מיוחד א' (כתום)	2	1164	14	3 על עמודים + קומה בנסיגה של 3 מ' מקונטור המבנה + מרתף	37%	110%	38%	65%	-	6.0	4.0	5.0
										0.0	0.0	

יעוד השטח	מס' מגרש	שטח מגרש	שטח על קרקעי				שטח תת קרקעי			
			עיקרי	שטח (מ"ר)	משטח המגרש %	שרות	שטח (מ"ר)	עיקרי	שטח (מ"ר)	שרות
מגורים י' מיוחד א'	2	1164	מגורים	1280	110%	חדרי מדרגות ומבואות, ממ"דים, חדרים טכניים מחסנים קומת עמודים מפולשת בשטח תכסית הקומה שמעליה	-	442	-	חניה ה. מדרגות ומבואות, מחסנים וחדרים טכניים

תכלית מותרות בק.ע מפולשת : ח. מדרגות ומבואות, חדרים טכניים ומחסנים

