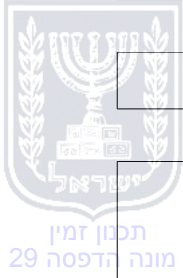


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 408-0847558

נת/מק/49/547/א- שינוי קווי בניין ותוספת שטחי בניה ברח' ב.ש. עובדיה



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 באה לאשר מצב קיים באמצעות שינוי קווי בניין ושינוי לבינוי ע"י חלוקת יחידת דיור קיימת ל-2 יחיד נפרדות ומוסיפה שטחי בניה להרחבת יחיד בקומה העליונה ובקומת הקרקע התחתונה. היות והמבנה קיים, אין צורך בחפירות ופינוי פסולת, כ"כ הניקוז ההינו עפ"י הקיים בפועל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
 שם מספר התכנית

נת/מק/49/547-א- שינוי קווי בניין ותוספת שטחי בניה  
 ברח' ב.ש. עובדיה

מספר התכנית 408-0847558

1.2 שטח התכנית 0.497 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) (16) א (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5)

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	186751
קואורדינאטה Y	691308

### 1.5.2 תיאור מקום

הבניין, נמצא בשכונת בן ציון, ברחוב בן שלום עובדיה .

### 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	בן שלום עובדיה	9	

שכונה מרכז העיר-שכ' בן ציון

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8241	מוסדר	חלק	10	

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 29



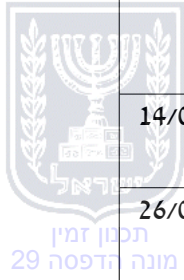
תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## 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	תכנית זו מחליפה את תכנית נת/ 100 / ש / 1.	3459		14/06/1987
נת/ 400 / 7	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ 400 / 7. כל הוראות תכנית נת/ 400 / 7 על תיקוניה ממשיכות לחול.	2844		26/08/1982
נת/ 547	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית נת/ 547.	3566		19/06/1988



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דן וינטראוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דן וינטראוב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	נספח זכויות מאושרות	17: 43 05/01/2021	דן וינטראוב	05/01/2021			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי וחניה	16: 45 26/04/2021	דן וינטראוב	26/04/2021	1	1: 250	מחייב	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	14: 54 05/01/2021	דן וינטראוב	05/01/2021	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	ינון בן עובדיה			נתניה	בן שלום עובדיה	9		09-8855059	bsinon64@gmail.com
	פרטי	רחל בן עובדיה			נתניה	בן שלום עובדיה	9		09-8855059	bsinon64@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ינון בן עובדיה			נתניה	בן שלום עובדיה	9		09-8855059	bsinon64@gmail.com
פרטי	רחל בן עובדיה			נתניה	בן שלום עובדיה	9		09-8855059	bsinon64@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
	עורך ראשי	דן וינטראוב	35111	דן וינטראוב אדריכל ומתכנן ערים	נתניה	הצורן (1)	4	09-8855060	09-8855059	danoots@walla.com



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	בני לייבוביץ'	450		נתניה	מנור אהוד ) (2	10	09-8331717		benny450@w alla.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 8816.

(2) כתובת : דירה 71.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

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

הסדרת מצב קיים בפועל ותוספת לקיים ע"י שינוי לבינוי ושינוי קווי בנין, תוספת שטחי בניה וקומה ושיפור מיגון.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי קווי בניין צדדיים לפי קונטור מבנה קיים עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
- ב. תוספת קומה בהתאם להיתר עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
- ג. שינוי לבינוי ע"י ביטול ק. עמודים ובניית יח"ד אחת מעל השנייה עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק.
- ד. הגדלת שטח המותר לבניה בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר עפ"י סעיף 62א(א)(16)(2) לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	10	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים א'	10

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	497	100
סה"כ	497	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	496.77	100
סה"כ	496.77	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



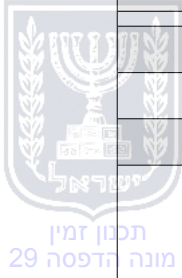
תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>א. על החלקה תהיינה שתי יח"ד :</p> <p>יח"ד תחתונה בשתי קומות המחוברות עם מדרגות פנימיות ויח"ד עליונה בקומה שלישית כמסומן בנספח הבינוי. הגישה ליח"ד עליונה תהיה בצד דרומי באמצעות מדרגות חיצוניות.</p> <p>ב. בחזית קדמית תותר הבלטת פרגולה עד 2.0 מ' מעבר לקו בנין קדמי כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>ג. בחזית הדרומית תותר פרגולה עד קו בניין 0.0 מ' כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>ד. חומרי הגמר של תוספות הבניה יהיו דומים ככל שניתן למבנה הקיים כך שהחזיתות לא תפגענה בגללם.</p> <p>ה. זכויות והוראות הבניה שבתכנית זאת נועדו לאשר את המצב הקיים והמוצע כפי שהוא, עפ"י מפה מצבית מיום 14.10.2020 ללא כל שינוי.</p> <p>כל תוספת מעבר למסומן בנספח הבינוי ובמצב המוצע מחייב החזרה לזכויות עפ"י תב"ע מאושרת החלה באותו הזמן, גם אם מחייב הריסה.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>סימון ההריסות בפרגולות מתייחס לקירווי ולא לפרגולה עצמה.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	ממעל	מתחת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			
5 (3)	6	2	8.65	2	40	73	363	34	329	497	10	מגורים א'

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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לכיוון דרום. 1.78-3.0 מ' לפי קונטור מבנה קיים. תותר הבלטת מדרגות חיצוניות לא מקורות עד 1.1 מ' מעבר לקו הבניין. תותר פרגולה עד קו בנין 0.0 מ' כמסומן בנספח הבינוי.
- (2) לכיוון צפון. 2.8-3.0 מ' עפ"י מבנה קיים.
- (3) תותר הבלטת פרגולה עד 2.0 מ' מעבר לקו בניין קדמי.



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

תקן החניה יהיה עפ"י התקן הארצי התקף לעת הוצאת היתר בניה אך לא פחות מהדרוש והמופיע בטבלת מאזן החניה.

6.2

ניהול מי נגר

בהתאם לתכנית מתאר ארצית תמ"א 1, פרק המים, סעי' 7 (7.1) משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, נמצא שטח התכנית באזור חשיבות גבוהה.  
באזור זה בשטח התכנית, קיים סיכון לפגיעה במקורות מים מרכזיים ולפיכך יש להותיר שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ- 15% משטח התכנית.

6.3

תנאים למתן היתרי בניה

תנאים לקליטת בקשה להיתר:  
1. אישור מהנדס בניין לשיפור מיגון.  
2. הריסות כמסומן בתשריט ונספח בינוי לרבות כיסוי פרגולות.  
תנאי לבקרת תכן:  
אישור פיקוד העורף.

6.4

תשתיות

א. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מה"ע.  
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"ב.  
ג. התשתיות יבוצעו בהתקנה תת-קרקעית בתחום המגרש.

6.5

היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

## 7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיידי



**טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר** עפ"י תכנית תקפה נת/547 זכויות בניה מאושרות נספח זכויות מאושרות



קווי בנין (מטר)				מספר קומות		צפיפות (יח"ד לדונם (נטו)	מספר יח"ד (1)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		מעל לכניסה הקובעת	גודל חלקה (מ"ר)	גוש/ חלקה	יעוד	
אחורי	צידי שמאלי	צידי ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי					
6.0	3.0	3.0	5.0	1 וע"פ נת/7/400	2 ק' + עליית גג	4	2	313		---	15	298 (60%)	497	10 /8241	מגורים ב'
מרתף: צדדי ואחורי 0.0 מ' קדמי עפ"י רוזטה															

הערות : הנתונים המספריים בטבלה מתייחסים לצמודי קרקע.  
(1) לדונם- 4 יח"ד צמודות קרקע , או 6 יח"ד מעל ק. עמודים מפולשת.

