

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0920082

נת/מק/31/801 - תוספת זכויות לדירה, רח' לבונטין 7

מרכז

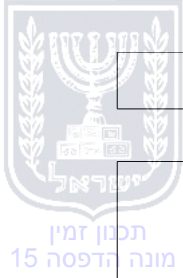
מחוז

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

החלקה נמצאת במרכז העיר. בחלקה קיים מבנה בן 5 קומות מעל קומת עמודים (כניסה). התכנית באה להוסיף זכויות בניה לדירה מס' 17 בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/מק/31/801 - תוספת זכויות לדירה, רח' לבונטין 7

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

408-0920082

מספר התכנית

0.945 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (16) (א) (1), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (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

187021

קואורדינאטה Y

692249

1.5.2 תיאור מקום

הבניין ממזרח פונה לרחוב פתח תקווה ובמערב לרחוב לבונטין

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	לבונטין	7	

שכונה

מע"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8261	מוסדר	חלק		21

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 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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/ 229	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ 229. הוראות תכנית נת/ 229 תחולנה על תכנית זו.	0		29/04/1943
נת/ 400 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 400 / 7 על כל תיקוניה, ממשיכות לחול.	2844		26/08/1982
נת/ 229 / 51	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ 229 / 51. הוראות תכנית נת/ 229 / 51 תחולנה על תכנית זו.	2325		27/05/1977

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				לריסה גל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		לריסה גל		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	22/11/2020	לריסה גל	12: 37 07/11/2021	זכויות בניה מאושרות	כן
בינוי	מחייב חלקית	1: 250	1	22/11/2020	לריסה גל	14: 07 07/11/2021	נספח בינוי - מחייב לעיניין קווי בניין ונסיגות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	22/11/2020	לריסה גל	20: 28 24/05/2021	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



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	יוסף גולדרינג			נתניה	לבונטין	7	053-5565616		sg751@walla.co.il
	פרטי	שרה גולדרינג			נתניה	לבונטין	7	053-5565616		sg751@walla.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף גולדרינג			נתניה	לבונטין	7	053-5565616		sg751@walla.co.il
פרטי	שרה גולדרינג			נתניה	לבונטין	7	053-5565616		sg751@walla.co.il

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	לריסה גל	83798		רעננה	עטרות	3	09-7462226	09-7462226	larisagal@walla.co.il
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן-אבי	618	מודדי השרון	נתניה	עמק חפר	29	09-8622396		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

תוספת זכויות בניה עבור דירה מס' 17 בלבד, בקומה 5 ע"ע - הבניין קיים בהיתר .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטח הכולל המותר לבניה בשיעור, שלא יעלה על 20% עפ"י סעיף 62א(א)(16)(א)(1)
2. תוספת יחיד (קיים בהיתר) עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק.
3. שינוי לבינוי עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק.
4. שינוי קווי בנין צדדים (קיים בהיתר) עפ"י לסעיף 62א(א)(4) לחוק.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	21

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ה'	945	100
סה"כ	945	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	946.01	100
סה"כ	946.01	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



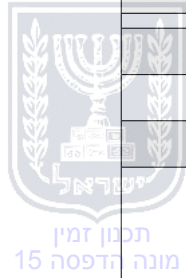
תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות 1. תכנית זה חלה על דירה מס' 17 בקומה 5 ע"ע בלבד. אין בתכנית זו להכשיר חריגות בניה באם קיימות בשאר המבנה. 2. תוספת הבניה תיבנה בנסיגה כמסומן בנספח הבינוי. 3. התוספת 110 מ"ר בתכנית זו מיועדת אך ורק ליחידת דיור מס' 17 הקיימת בקומה 5 ע"ע בלבד. 4. לא יותר פיצול דירה ותירשם הערת אזהרה בטאבו עבור התוספת המבוקשת ליחיד הנ"ל לעניין איסור פיצול. 5. בגג הדירה יוצבו המתקנים הטכניים וההנדסיים. כל המתקנים הטכניים יהיו משולבים ומוסתרים בעיצוב הגג ולא יעלו על הגובה הקיים. 6. הגג יהיה שטוח וללא רעפים, התוספת תתוכנן בקונטור הגג בלבד לרבות ניקוזים. 7. חומרי הגמר החיצוניים לתוספת יהיו מחומרים קשיחים ובהתאם למבנה הקיים. 8. הבנייה החדשה תהייה בגובה של מבנה המגורים הקיים ולא מעבר לכך. 9. ההריסות, כמסומן בנספח הבינוי יהיו תנאי להרחבת הדירה הקיימת או לחילופין השלמת בניה ובלבד שחומרי הגמר החיצוניים יהיו תואמים לבניין הקיים. 10. תוספת הבניה תתוכנן כך שלא יפגע או ישתנה תכנון הבנייה הקיימת לרבות פתחים, גג טכני ושמירה על מעברים וגישה פתוחה לגג הטכני לכל הדיירים (באחריות וע"ח המבקש).



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קדמי
מגורים ג'	מגורים	21	945	(1) 1362	(2) 137		803.25	(3) 17	6 (4)	1	3	3	(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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. אין בתכנית לפגוע בהיתרי בניה קיימים.

ב. קוי בניין למרתפים 0 צדדי ואחורי. תכסית מקסימלית 85%.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) השטח כולל תוספת 110 מ"ר ליח"ד מס' 17 בלבד בקומה 5 ע"ע

(2) + קומת עמודים מפולשת.

(3) מאושרים בהיתר.

(4) 6 קומות מגורים מעל קומת עמודים (כניסה) + גג טכני

(5) 7 מ' לרח' לבונטין ו-5 מ' לרח' פתח תקווה



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

תקן חניה יהי עפ"י תקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה.

6.2**סטייה ניכרת**

סטייה מההוראות הבאות, יחשבו לסטייה ניכרת בהתאם לתקנה 192 (בתקנות התכנון והבנייה :

1. פיצול דירה

2. סגירת מרפסות לרבות נידוד שטחים לשימושים אחרים

6.3**תנאים בהליך הרישוי**

1. סימון הריסות ע"פ נספח הבינוי.

2. אישור קונסטרוקטור לתוספת המבוקשת.

3. לא יותר פיצול דירה ותירשם הערת אזהרה בטאבו עבור התוספת המבוקשת ליח"ד מס' 17 באחריות וע"ח היזם.

4. אישור מחלקת פיקוח על הריסת כל המבנים המסומנים להריסה, כמסומן בנספח הבינוי.

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.

ג. עלות התאמת תשתיות תהיה על חשבון יזם.

6.5**הפקעות ו/או רישום**

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 – עפ"י נת/100/ש/1

קו בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל חלקה (מ"ר)	מס' חלקה	יעוד	
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל חלקה כללי			
	קדמי	צידי			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				שרות
7 מ' לרח' לבונטין 5 מ' לרח' פתח תקווה	5.8	1	6 ע"ע	11	(3)	(2)	1252.13(1)	945	21	מגורים ה'



הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

- (1) 130% + 2.5% לתוספת קומה
- (2) 3% מבנה עזר לחלקה = 25.00 מ"ר (עפ"י נת/100/ש/1) + 16 מ"ר מדרגות * 7 קומות = 112 מ"ר (עפ"י נת/7/400) + קומת עמודים מפולשת.
- (3) ע"פ נת/100/ש/1 ו-נת/7/400 : 3 מ"ר מחסן ליח"ד + 10 מ"ר חדר הסקה + 12 מ"ר חד' כביסה + מקלט + חניה תת קרקעית (קו בניין צדדי ואחורי 0)
- (4) ע"פ נת/100/ש – 16 יח"ד לדונם. ע"פ היתר מס' 10970 – 17 יח"ד.

