

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0828244

נת/מק/545/א/24 רח' עמק חפר 74

מרכז

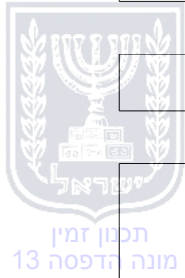
מחוז

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

תכנית זו באה לאפשר לגליזציה של חריגה מקו בניין צדדי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
-----------	------------------------

נת/מק/545/א/24 רח' עמק חפר 74

408-0828244

מספר התכנית

1.046 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) (4)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי
נתניה
קואורדינאטה X 187912
קואורדינאטה Y 694456

1.5.2 תיאור מקום

רחוב עמק חפר בצפון העיר.

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	עמק חפר	74	

שכונה נתניה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8228	מוסדר	חלק	124	

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	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/ 400 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 400 / 7 ממשיכות לחול.	2844			26/08/1982
נת/ 545	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 545 ממשיכות לחול.	3429			19/02/1987



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				אבי צרפתי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אבי צרפתי		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	01/01/2023	אבי צרפתי	18: 08 01/01/2023	טבלת זכויות מצב מאושר	כן
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	08/03/2022	אבי צרפתי	23: 47 08/03/2022	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	דומיניק כלפא			נתניה	עמק חפר	74			dofit@guysen.co

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דומיניק כלפא			נתניה	עמק חפר	74			dofit@guysen.co

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	אבי צרפתי	25305		נתניה	הנוטע	3	09-8337168	09-8842335	avitsarfati@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן אבי	618	מודדי השרון בע"מ	נתניה	עמק חפר	69	09-8622396	09-8611444	office@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

התכנית באה להסדיר מצב קיים של מבנה מגורים החורג מקו בניין צדדי מצפון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הקטנת קו בניין צדדי עפ"י סעיף 62א(א)(4) בחוק.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

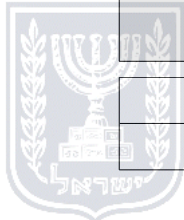
יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2, 1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב	1,046	100
סה"כ	1,046	100

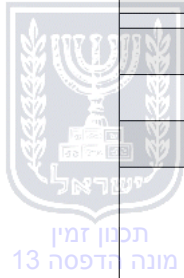
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,054.25	100
סה"כ	1,054.25	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
תכנית זו אינה משנה את הוראות נת/545 למעט הקטנת קו בניין צדדי.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידי- שומאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	4	30	210		70 (1)	630	1046	מגורים	מגורים א'
5	(3)	(3)	3	1 (2)	2									

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

הוראות טבלה 5:

התכנית אינה פוגעת בהיתרי בנייה קיימים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) $(3\% * 1,046 \text{ מ"ר}) + (3 \text{ ממ"דים} * 12.50 \text{ מ"ר/ממ"ד}) = 68.88 \text{ מ"ר}$.

(2) ניתן יהיה לנייד שטח עיקרי מעל הקרקע אל מתחת לקרקע..

(3) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

עפ"י תקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה.

6.2

ניהול מי נגר

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

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לא רלוונטי	

7.2

מימוש התכנית

מיידי



טבלת זכויות והוראות בנייה - מצב מאושר (עפ"י נת/545)

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה											
			מפלס הכניסה הקובעת	מפלס הכניסה הקובעת		מפלס הכניסה הקובעת	מפלס הכניסה הקובעת	מפלס הכניסה הקובעת	מפלס הכניסה הקובעת	מפלס הכניסה הקובעת				
				עיקרי מ"ר	שרות מ"ר									
מגורים ב'	1,2	1,046	627.60	31.38	---	209.20	868.18	313.80	4	4	2	1	5	3

