

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-1037001

נת/מק/537/58 שינוי הוראות בנייה בגוש 7940 חלקה 75 ברחוב עזרא 57

מרכז

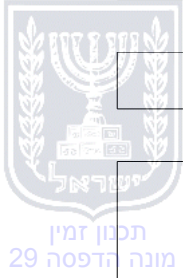
מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר מקומית

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 מציעה להוסיף זכויות בניה שיתווספו למחסן וממ"ד בהיתר במטרה להופכם ליח' דיור ברחוב עזרא 57 א נתניה



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

נת/מק/58/537 שינוי הוראות בנייה בגוש 7940 חלקה 75

שם התכנית 1.1

ברחוב עזרא 57

שם התכנית ומספר התכנית

408-1037001

מספר התכנית

0.353 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (א) (1) (א) (1)

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	186820
קואורדינאטה Y	689081

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
א	א57	עזרא	נתניה

שכונה רמת ידן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7940	מוסדר	חלק		75

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 29תכנון זמין
מונה הדפסה 29תכנון 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	פרק	תאריך
נת/ 400 / 7	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/7/400 על תיקוניה ממשיכות לחול	2844			26/08/1982
נת/ 537	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/11/348. הוראות תכנית נת/11/348 תחולנה על תכנית זו.	2785			04/02/1982
נת/ 353	החלפה	התכנית מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות נת/537 ממשיכות לחול	242	951		31/07/1952

הערה לטבלה:

תרשיץ 3/14/1



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עודד אליעזר ירמיצקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עודד אליעזר ירמיצקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות מצב מאושר	23: 14 15/02/2023	יהושע מצינגר	15/02/2023	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	מחייב לעניין קווי הבניין וקונטור יח"ד העורפית המוצעת	15: 34 20/04/2023	עודד אליעזר ירמיצקי	20/04/2023	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח חניה	13: 53 24/07/2022	עודד אליעזר ירמיצקי	24/07/2022	1	1: 100	מחייב	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	16: 03 13/02/2023	יהושע מצינגר	13/02/2023	1	1: 100	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 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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	אאידה דוידוב			נתניה	עזרא	57	09-8353868		ris1@zahav. net.il
מר	פרטי	ראובן קבטרדזה			נתניה	עזרא	57	09-8353868		ris1@zahav. net.il

1.8.2 יזם

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	עודד אליעזר ירמיצקי			אודם	(1)	5			odedjeremi@ gmail.com
מודד מוסמך	מודד	בן אבי יציק	618		נתניה	(2)		054-8365770		office@ben- avi.co.il
הנדסאי אדריכלות	הנדסאי	יהושע מצינגר	44689		ירושלים	רבי מאיר	13	02-6482606		y.metz770@g mail.com

(1) כתובת: האזדרכת 5 אודם.

(2) כתובת: רח' עמק חפר 69, נתניה, מיקוד 42220.

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

שינוי קווי בניין, תוספת יחידת דיור ושטחי בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוספת יחידת דיור עפ"י סעיף 62א (א) (8)

שינוי קווי בנייה עפ"י מצב קיים בשטח עפ"י סעיף 62א (א) (4)

תוספת השטח הכולל לבניה עפ"י סעיף 62א (א) (1)(1) (א) (1)

שינוי לבינוי עפ"י סעיף 62א (א) (5)



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'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	353	100
סה"כ	353	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	353.82	100
סה"כ	353.82	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	הוראות בינוי אישור מצב קיים כמסומן בנספח הבינוי. לא תותר תוספת בנייה עבור היחידה המוצעת האחורית מעבר למסומן במפת המדידה ונספח הבינוי, יח"ד יהיו בבעלות אחודה. מיגון יעשה כחלק מקונטור המבנה הקיים.
ב	הוראות בינוי לא יותרו פתחים בגבולות מגרש צדדי ואחורי בקו בניין 0
ג	חניה החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		מספר יח"ד	מספר קומות	קו בנין (מטר)		
			מעל הכניסה הקובעת				אחורי	קדמי	צידי
			עיקרי	שרות					
מגורים א'	מגורים	353	221 (1)	31	2	2 (2)	0	5	(3)

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:

אין בתכנית זאת כדי לפגוע בשטחי הבניה שניתנו בהיתר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם יח"ד ששטחה 57 מ"ר.

(2) שתי קומות עבור יח"ד ראשית יח"ד עורפית לרחוב עזרא תשאר קומה אחת.

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

תקן החניה יהיה עפ"י תקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר הבניה

6.2

ניהול מי נגר

בהתאם לתכנית מתאר ארצית תמ"א 1 פרק המיים, סעיף 7.17 משולבת למשק המיים, איגום מיים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, נמצא שטח התכנית באזור חשיבות גבוהה. באזור זה יש להשאיר שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ- 15% משטח התכנית.

6.3

סטיה ניכרת

סטיה ניכרת
1. לא תותר תוספת בניה עבור היחידה המוצעת מעבר למסומן במפת המדידה ונספח הבינוי.
2. גובה הבנייה המרבי ומספר קומות המרבי כמצוין בנספח הבינוי הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

6.4

תשתיות

א. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה עפ"י הנחיות מה"ע.
ב. הועדה המקומית תהיה ראשית שלא לתת היתר בנייה 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"ד.

6.5

תנאים למתן היתרי בניה

רישום הערת אזהרה בטאבו כי דירת המגורים המוצעת בתכנית זו תשמש להשכרה בלבד או למגורי קרוב, כהגדרתו בתוספת השלשית, בלא העברת הבעלות בה לאותו קרוב.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש תכנית תוך 15 שנה

זכויות בניה מאושרות עפ"י נת 537

קווי בניין (מטרים)			מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה במ"ר				גודל מגרש	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה		מתחת לכניסה הקובעת				
קדמי	אחורי	צידי-שמאל	מעל הכניסה		שרות	עקרי	שרות	עקרי			
5	5	4	2	1 (*)	0	0	18	177	353	מגורים	מגורים א

הערה ברמת טבלה

קו הבניין לקוח מתרש"צ 3/14/1

א. קיימת יח"ד אחת בהיתר