

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 עיריית נתניה

מינהל הנדסה-מחלקת תכנון והשבה  
מס' תכנית 54/553  
התקבל ביום 11.2.2015

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' נת/מק/54/553

שם תוכנית: מגורים – רח' משה שרת - מכלוף

משרד הכנים  
מחוז מרכז  
31-03-2015  
תיק מס' 272-2015

מחוז: מרכז  
מרחב תכנון מקומי: נתניה  
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

--	--

<p>ועדה מקומית נתניה אישור תוכנית מס' נת/מק/54/553 הועדה הסכימה החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 9... תאריך 17.9.14 מהנדס הועדה הממונה על המחוז יו"ר הועדה</p>	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

המבנה ברח' משה שרת 12 נבנה בשנת 1972 בסטייה מקו בניין קדמי של 0.3 מ' בקומת הקרקע. ממצאים אלו נתגלו במדידה חדשה שנעשתה עבור תוספות בנייה. נתקבל אישור מהרשות המקומית לערוך תב"ע להסדרת המצב.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שינוי קו בניין – רח' משה שרת	יפורסם ברשומות
1.1	שטח התוכנית ומספר התוכנית	54/553/נת/מק	
1.2	שטח התוכנית	0.637 דונם	
1.3	מהדורות	שלב	
		• מילוי תנאים למתן תוקף	
		5 מספר מהדורה בשלב	
		18.12.2014 תאריך עדכון המהדורה	
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	יפורסם ברשומות
		• תוכנית מפורטת	
		• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
		• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
		• כן	
		• ועדה מקומית	
		• לפי סעיף בחוק	
		• 62 א(א) סעיף קטן 4, 9.	
		• לא רלוונטי	
		• היתרים או הרשאות	
		• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	
		• סוג איחוד וחלוקה	
		• ללא איחוד וחלוקה.	
		• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
		• לא	

## 1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתניה

קואורדינטה X 187/260  
קואורדינטה Y 693/925

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית נתניה

התייחסות לתחום הרשות  
נפה

השרון  
נתניה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

יישוב שכונה רחוב מספר בית  
צפון העיר שרת משה 12

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8274	• מוסדר	• חלק מהגוש	84	99

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים – לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות – לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית – לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
נת/7/400	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית נת/7/400 וכל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	2844	26.8.1982
נת/100/ש/1	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית נת/100/ש/1 וכל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	3459	14.6.1987
נת/262	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית נת/262 וכל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	1333	4.5.1944

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	----	13	----	2.10.2014	נחום כץ	ועדה מקומית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:250	---	1	2.10.2014	נחום כץ	ועדה מקומית	
טבלת זכויות מצב מאושר	מנחה	---	1	---	2.10.2014	נחום כץ	ועדה מקומית	
נספח בינוי	מחייב	1:100	---	1	2.10.2014	נחום כץ	ועדה מקומית	

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

### 1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה(י)
בעלים	יגאל מכלוף	22924070				בארון דבורה 5/א' נתניה		057-7204533			

### 1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	יגאל מכלוף	22924070				בארון דבורה 5/א' נתניה		057-7204533		

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	יגאל מכלוף	22924070			בארון דבורה 5/א' נתניה		057-7204533		

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי • מודד	אדריכל		22874			שדי חיץ 9, נתניה	8616766	050-5753384	8616781	nkarch@bczcgint.net
	מודד		618			רח' עמק חפר 69, נתניה	8622396	050-3556656	8611444	bcn-avi@ben_avi.co.il

## 1.9 הגדרות בתוכנית

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

## 2.1 מטרת התוכנית

א. שינוי קו בניין קדמי  
ב. תוספת זכויות לבית מגורים קיים.

## 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. תוספת שטח על פי סעיף 62א(א)9.  
ב. שינוי קו בניין קדמי מ-5.0 מ' ל-4.7 מ' על פי סעיף 62א(א)4.

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		331	+30	301.0	מ"ר	מגורים
		2	---	2	מסי יחיד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה 5.



### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				84	מגורים א'
				99 (בחלק)	דרך

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
78.8	502	מגורים א'		78.8	502	מגורים א'
21.2	135	דרך		21.2	135	דרך
100		סה"כ		100		סה"כ

<b>4 יעודי קרקע ושימושים</b>
------------------------------

<b>שם ייעוד: מגורים א'</b>	<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
<b>מגורים</b>	<b>א.</b>
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
זכויות והוראות בנייה על פי נת/100/ש/1 ו-נת/7/400 על תיקוניה למעט המפורט בתכנית זו.	<b>א.</b>
סגירת קומת קרקע על פי הקיים בפועל.	<b>ב.</b>
הבלטת מרפסת מקו בניין קדמי ב- 0.4 מ'.	<b>ג.</b>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידדי- מערבי	צידדי- מזרחי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
6	3	3	4.7 <sup>(1)</sup>	1	3	15	30	4	2	91.4	459	5% משטח החלקה לכל יח"ד = 50 מ"ר	78 <sup>(2)</sup>	331 <sup>(3)</sup>	502	84	מגורים א'	
															135	99 בחלק	דרך	

(1) כולל: 6% הקלה כללית, לא כולל עליית גג 96.29 מ"ר (על-פי הקיים)

(2) כולל: 2 ממ"דים, לובי ומדרגות.

(3) הבלטת מרפסת קומה א' ב- 0.4 מ'.

(4) כל השטחים הינם על פי מצב קיים ובהתאם לנספח הבינוי.

(5) שטחי השירות מעל המצוין בטבלה הקיימים במבנה הינם על חשבון עודף השטחים העיקריים המותרים.

**6. הוראות נוספות**

**6.1 חניה**

- א. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבנייה – התקנת מקומות חניה התשמ"ג-1983.
- ב. מספר מקומות החניה לא יפחת מ-2 מקומות חניה ליח"ד.

**6.2 תנאי למתן היתר בנייה**

הריסה ובנייה על פי תכנית בינוי כולל בניית המדרגות הפנימיות.

**6.3 היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל על התכנית וייגבה כחוק.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע – לא רלוונטי**

**7.2 מימוש התוכנית**

מיידית עם מתן תוקף.

**8. חתימות**

תאריך: 9/2/15	חתימה:	שם: יגאל מכלוף	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 9.2.2015	חתימה:	שם: נחום כץ	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 9/2/15	חתימה:	שם: יגאל מכלוף	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 9/2/15	חתימה:	שם: יגאל מכלוף	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (%)				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידדי- מערבי	צידדי- מזרחי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
6	3	3	5		2 ע"ע + עליות גג		6/4 *	2	30			(2)		(1)	60%	502	84	מגורים יי

\* 6 יח"ד על עמודים או 4 צמודי קרקע לדונם.  
 (1) על פי נת/100/ש/1 ו-נת/7/400  
 (2) 5% משטח החלקה לכל יח"ד = 50 מ"ר.