

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

4022522

הוראות התכנית עיריית נתניה

מינהל הנדסה-מחלקת תכנון והשכחה

מס' תכנית 47/547

תכנית מס' 408-0120451

חתקבל ביום 11.6.2014

נת/מק/47/547 מגורים רח' הרב טביב



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

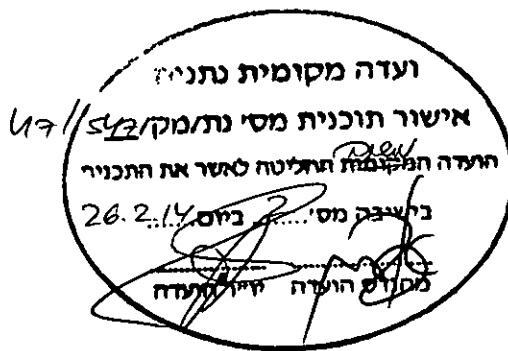
תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה להסדיר קווי בנין למבנה קיים שנבנה בשנות ה-50 ללא תוספת שטח לזכויות המותרות



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

נת/מק/47/547 מגורים רח' הרב טביב

408-0120451

מספר התכנית

0.363 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

1.3 מהדורות שלב

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

עדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

תכנון זמין
מנהל הדפסה 18

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתניה

קואורדינאטה X 186525

קואורדינאטה Y 691450

1.5.2 תיאור מקום המגרש ממוקם בפינת רחובות הרב טביב ושדרות בנימין

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - חלק מתחום הרשות

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבחן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נתניה	הרב טביב	1	
נתניה	שד בנימין	101	

שכונה בן ציון



תכנון זמין
מנהל הדפסה 18

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8257	מוסדר	חלק		80, 89

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



תכנון זמין
מנהל הדפסה 18

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	תאריך
נת/100/ש/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את	3459		14/06/1987

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית נת/100/ ש/1 ממשיכות לחול			
נת/ 400 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית נת/400/ על תיקוניה, יחולו על תכנית זו	2844		26/08/1982
נת/ 547	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית נת/547 ממשיכות לחול	3566		19/06/1988



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				ליאור לייטמן				בהוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		ליאור לייטמן			תשריט מצב מוצע	כן
בינוי	מנחה		1	07/08/2013	ליאור לייטמן		28/04/2014	נספח בינוי וחניה	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה		1	15/08/2013	לייטמן ליאור		28/04/2014	נספח טבלת מצב מאושר	כן
מצב מאושר	מנחה	1:250	1	07/08/2013	לייטמן ליאור		28/04/2014	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



תכנון ופיקוח
מונה הדפס

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
-	גל אהרון	-	-	נתניה	הרב טביב	1	054-7702525		galsis@netvision.net.il

תכנון זמ
מעבדה דפוס

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	גל אהרון			נתניה	הרב טביב	1	054-7702525		galsis@netvision.net.il

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	ליאור לייטמן	119231		תל אביב-יפו	שד' הר ציון	106	076-5480006	076-5480007	adomarq@gmail.com
מודד	מודד	יצחק בן אבי	618		נתניה	עמק חפר	69	09-8622396	09-8611444	ben-avi@ben-avi.co.il

תכנון זמ
מעבדה דפוס

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
הדפסה 18

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

אישור מצב קיים ע"י שינוי קווי בנין ותוספת 6% שטח

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בנין קדמי לרחוב הרב טביב וצידי מזרחי לפי קונטור מבנה עפ"י סעיף 62א (א) (4)

2. תוספת שטח עיקרי מ 144 מ"ר ל 158 מ"ר עפ"י סעיף 62א (א) (9)

3. קביעת מבנים להריסה



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.363

שטח התכנית בדונם



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר *	שינוי (+/-)	סה"כ מתצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1		1		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	144	+14	158		* כולל 6% הקלה כללית

תכנון זמין
הדפסה 18

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
הדפסה 18

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים	מבנה להריסה
דרך מאושרת	2	מבנה להריסה	דרך מאושרת	2	מבנה להריסה
מגורים א'	1	מבנה להריסה	מגורים א'	1	מבנה להריסה

3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין
הדפסה 18

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	123	33.88
מגורים ב'	240	66.12
סה"כ	363	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	122.41	33.69
מגורים א'	240.89	66.31
סה"כ	363.31	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
התכנית מאשרת מצב קיים וכל הוראות נת/547 יחולו בתחום התכנית למעט הוראות ששנו בתכנית זו. - זכויות בנייה כמפורט בטבלת מצב מוצע. - קוי בנין כמסומן בתשריט. - תותר בניית יח"ד אחת בלבד. החיבור בין 2 הקומות יהיה ע"י מדרגות פנימיות בלבד ולא יותרו מדרגות חיצוניות לגישה לקומה עליונה.	
דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
עפ"י נת/7/400	
הוראות	4.2.2
הוראות בינוי	א
	עפ"י נת/7/400



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			ס"ח"ב שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
קדמי (7)	(6)	1	2 (5)	1	65.83 (4)	158 (4)	(3)	(2)	158 (1)	240	1	מגורים אי'

תכנון זמ
מונה הדפס

האמוד 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) $60\% + 6\%$ הקלה כללית - 158 מ"ר.
- (2) - עפ"י נת/100/ש/1 ו- נת/400/7.
תותר בניית מחסן רק בקומת קרקע.
- בנוסף ינתן 12 מ"ר לבניית ממ"ד, ניתן יהיה להגדיל את שטח הממ"ד עפ"י הנחיות פיקוד העורף בעת הוצאת ההיתר.
- (3) עפ"י נת 100/ש/1 ו- נת/400/7.
- (4) + שטח שירות.
- (5) + עליית גג.
- (6) בהתאם למופיע בתשריט.
- (7) בהתאם למופיע בתשריט..

תכנון זמ
מונה הדפס

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התשמ"ג) 1983, ועפ"י נספח הבינוי העקרוני.

6.2**ניהול מי נגר**

בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, תמ"א 4/ב/34 נמצא שטח התכנית באזור רגישות א'.
באזור זה יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר חידור קליטת כמות גדולה של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').

6.3**פיתוח תשתית**

- אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה עפ"י הנחיות מה"ע.
- 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"ב.

6.4**תנאים למתן היתרי בניה**

- ביצוע הריסות כמסומן בתשריט
- תירשם הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין בדבר הקמת יחידת דיור אחת בלבד בת 2 קומות בחצי חלק דרומי של החלקה (הדירה המבוקשת)
- ביצוע הנחיות קק"ל לגבי עצים בוגרים

6.5**תנאים למתן תוקף לתוכנית**

אישור קק"ל

6.6**היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

מידע

ת.נ. זמין
תדפסה 18ת.נ. זמין
תדפסה 18ת.נ. זמין
תדפסה 18

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 18	שם: גל אהרון	סוג: -	תאריך: 22-5-14	מגיש התכנית
	שם ומספר תאגיד: -	חתימה:	חתימה:	חתימה:
 תכנון זמין מונה הדפסה 18	שם: גל אהרון	סוג: בעלים	תאריך: 22-5-14	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	חתימה:	חתימה:
 תכנון זמין מונה הדפסה 18	שם: ליאור לייטמן	סוג: עורך ראשי	תאריך: 22.5.14	עורך התכנית
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	חתימה:	חתימה:



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

תוכנית מספר: 408-0120451 שם התוכנית: נת/מק/47/547-מגורים רח' הרב טביב

עורך התוכנית: לייטמן ליאור תאריך: 28.04.2014 חתימה:

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צמיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)				
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מפלס לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי לרח' שד' בנימין	קדמי לרח' טביב	צדדי- מזרחי	אחורי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים ב'	1	240	144	(*)	-	(*)	144(**)	0.6(**)	1	4	-	2+עליית גג	1	5	5	3	-

* עפ"י נת/100/ש/1 ו-נת/400/7

** + שטח שירות

