

מחלקת ת.ב.ע.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מס' תכנית: 553/55
תאריך קליטה: 2.2.16

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0093773

נת/מק/553/55 - מגורים-רח' בר-אילן 47 -משפ' ניתאי

מרכז

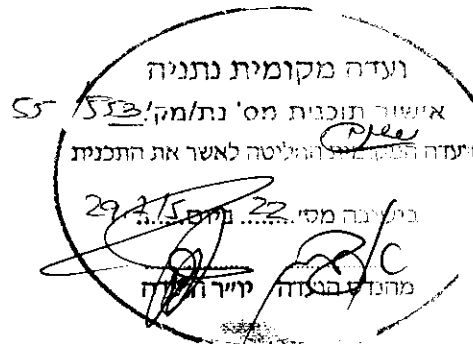
מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

התכנית נועדה לאשר מצב קיים.
היות והמבנה קיים אין צורך בחפירה ופינוי פסולת כמו כן הניקוז הינו עפ"י הקיים בפועל.

התכנית
הוצגה לראשונה
ב-15.03.2016
בשעה 15:36
במועד הפקה:
23

התכנית
הוצגה לראשונה
ב-15.03.2016
בשעה 15:36
במועד הפקה:
23

התכנית
הוצגה לראשונה
ב-15.03.2016
בשעה 15:36
במועד הפקה:
23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית נת/מק/553/55 -מגורים-רח' בר-אילן 47 -משפ' ניתאי

מספר התכנית 408-0093773

1.2 שטח התכנית 0.421 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9

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	187448
קואורדינאטה Y	693359

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - חלק מתחום הרשות

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נתניה	בר אילן	47	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8267	מוסדר	חלק		417, 789, 793

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	תאריך
נת/ 100 /ש/ 1	שינוי	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית נת/100/ש/1 ממשיכות לחול.	3459		14/06/1987
נת/ 400 / 7	שינוי	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית נת/400/7/ על תיקוניה. ממשיחות לחול.	2844		26/08/1982
נת/ 263 / 1	שינוי	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית נת/263/1 ממשיכות לחול.	1090		14/05/1964

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				לריסה גל				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			לריסה גל			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	27/10/2014	סבטלנה לופטנר		28/10/2014	טבלת מצב מאושר	כן
חניה	מנחה	1:250	1	28/12/2014	סבטלנה לופטנר		29/11/2015	נספח חניה	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		28/12/2015	סבטלנה לופטנר		03/01/2016	תשריט מצב מאושר גליון: 1	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	ניסן ניתאי			נתניה	בר אילן	47	09-8333013	09-8333013	
	פרטי	שירלי ניתאי			נתניה	בר אילן		09-8333013	09-8333013	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			קרו קיימת לישראל	תל אביב- יפו	(1)		03-5638383	03-5638383	
חוכר	ניסן ניתאי			נתניה	בר אילן	47	09-8333013	09-8333013	
חוכר	שירלי ניתאי			נתניה	בר אילן	47	09-8333013	09-8333013	

(1) כתובת: מנחם בגין 125.

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		נתניה	התנועה הציונית	42	09-8821605	09-8821611	larisagal@walla.co.il
מהנדס	עורך ראשי	סבטלנה לופטנר	30199		נתניה	התנועה הציונית	42	09-8821605	09-8821611	luftnerarc@walla.com
	מודד	נועם אשל	820		כפר מונש	כפר מונש		09-8947907	09-8947907	

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונה 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 קביעת קווי בנין, ניווד השטחים ותוספת שטחים עיקריים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בנין עפ"י סעיף 62 א(א) (4) לחוק.
2. ניווד שטחים בין הקומות עפ"י סעיף 62 א(א) (9) לחוק.
3. תוספת שטח עיקרי מ-211.8 מ"ר ל-233 מ"ר עפ"י סעיף 62 א(א) (9) לחוק.
3. הגדלת תכסית עפ"י סעיף 62 א(א) (5) לחוק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.421
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1		1		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	211.8	+21.2	233		כולל 6% הקלה כללית.

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	789
מגורים א'	417

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים א'	417
קו בנין עילי	מגורים א'	417

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	67.5	16.05
מגורים י	353	83.95
סה"כ	420.5	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	68.8	16.15
מגורים א'	357.21	83.85
סה"כ	426.01	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים ונלווים לו
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. זכויות והוראות בניה יהיו עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע. 2. קווי בנין כמפורט בתשריט. 3. יותר ניוד שטחים מקומה לקומה. 4. יותר הגדלת תכסית קומת קרקע. 5. כל תוספת ו/או בניה מעבר למסומן במפה מצבית (מלבד מ.מ.ד.) יחייב הריסה וחזרה לקווי בנין עפ"י נת/100/ש/1.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בחוק
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות		קו בנין (מטר)						
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי	
מגורים א'	מגורים א'	417	353 (1)	233	22.6 (2)		35.3	290.9	82.4	39	1	4	2 (3)	1	(4)	6	(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

הערה ברמת הטבלה:

כל תוספת ו/או בניה מעבר למסומן במפה מצבית (מלבד מ.מ.ד.) יחייב הריסה וחזרה לקווי בנין עפ"י נת/100/ש/1.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

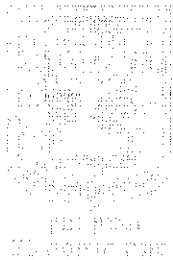
(1) חצי חלקה.

(2) מבנה עור 10.6 מ"ר ומ.מ.ד. 12.0 מ"ר, סה"כ 22.6 מ"ר.

(3) הערך מתיחס ל תוספת, הערה: +עליית גג.

(4) לפי המסמן בתשריט.

(5) לפי המסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות

6.1 תשתיות

- א. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז, וסילוק אשפה עפ"י הנחיות מה"ע.
 ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביובים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ד.

6.2 חניה

על התכנית יחולו תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983 אך לא פחות מהמסומן בנספח חניה.

6.3 תנאים למתן היתרי בניה

- א. הריסת פרגולה/קירוי כפי שמסומן בתשריט.

6.4 היטל השבחה

הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה לפי החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	ניסן ניתאי שם ומספר תאגיד:		חתימה:

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שירלי ניתאי שם ומספר תאגיד:		חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: קרו קיימת לישראל 500101761	בעלים	חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	ניסן ניתאי שם ומספר תאגיד:	חוכר	חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שירלי ניתאי שם ומספר תאגיד:	חוכר	חתימה:

עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	לריסה גל שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	חתימה:

עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	סבטלנה לופטנר שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	חתימה:

טבלת זכויות וחוראות בניה - מצב מאושר

תוכנית מספר: נת/מק/55/553 שם התוכנית: מגורים - רח' בר אילן 47 - משפ' ניתאי

ריבליט לריסה ג
מ.ר. 83798

לופטנר סבטלנה
אדריכלות שירותי הנדסה
מ.ר. 30199, טל: 09-8821605

עורך התוכנית: לופטנר סבטלנה, לריסה גל תאריך: 27/10/14 חתימה:

יעוד	מס' חלקה	גודל החלקה (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת							מפלס לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים י	417	353 חצי חלקה	211.8 מ"ר	לפי נת/100 ש/7-400		לפי נת/100 ש/7-400	211.8 + שטחי שרות	60.0 + שטחי שרות	1	6 על עמודים או 4 צמודי קרקע		2 +עליית גג	1	5.0		3.0 לכוון חלקה 416	6.0