

מחלקת ת.ב.ע

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

4023003

נקלט

מסי תכנית

תאריך קליטה

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0185108

נת/מק/20/401/א-26 תוספת שטח למרפסות, רחוב דודו דותן

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי נתניה

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



משרד תכנון ופיקוח
מנהל תכנון ופיקוח

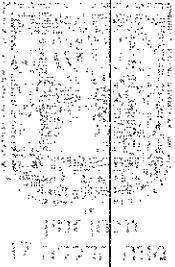
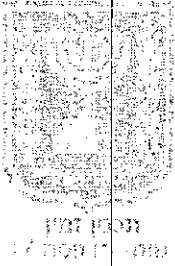
ועדה מקומית נתניה
 אישור תוכנית מס' נת/מק/401/א-26/20/26
 הועדה הפיקוח החליטה לאשר את התכנית
 בלילה מס' 8.7.15
 מהנדס תוכנית



משרד תכנון ופיקוח
מנהל תכנון ופיקוח

דברי הסבר לתכנית

שני בניינים קיימים ברח' דודו דותן עם מרפסות "קופצות" בין שורות עמודים. התכנית מוסיפה שטחים להגדלת המרפסות לרווחת הדיירים, ללא שינוי חזותי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



נת/מק/20/401/א/26-תוספת שטח למרפסות, רחוב דודו רותן

שם התכנית 1.1
ומספר התכנית

408-0185108

מספר התכנית

14.887 דונם

שטח התכנית 1.2

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב 1.3 מהדורות

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

א62 א (א) (1) (א) (3)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות 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 185210
 קואורדינאטה Y 687084

1.5.2 תיאור מקום

לייר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - חלק מתחום הרשות

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	12	דודו דותן	נתניה
	14	דודו דותן	נתניה
	10	דודו דותן	נתניה

שכונה עיר ימים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9042	מוסדר	חלק	14	

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

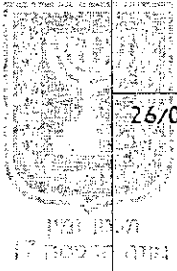
מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
28	נת/מק/401/20/א/1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1982		2844	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית נת/ 7 /400 על תיקוניה יחולו על תוכנית זו.	שינוי	נת/ 7 /400
05/06/2007	3036	5676	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 401 /20 א/ 7 ממשיכות לחול.	שינוי	נת/ 7 /401 /20 א/ 7
31/07/2007	3754	5697	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ מק/ 401 /20 א/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	נת/ מק/ 401 /20 א/ 1



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				נחום כץ				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500			נחום כץ			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			30/03/2014	נחום כץ		01/05/2014	טבלת מצב מאושר	כן
מצב מאושר	רקע	1:500		01/04/2014	נחום כץ		13/10/2015	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	דב הולנדר			נתניה	דודו דותן) (1	14	09-8616766	09-8616781	
	פרטי	תמיר יום טוב			נתניה	דודו דותן) (1	12	09-3851217	09-8616781	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערת: ואחרים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דב הולנדר			נתניה	דודו דותן) (1	14	09-8616766	09-8616781	
פרטי	תמיר יום טוב			נתניה	דודו דותן) (1	12	09-8351217	09-8616781	

(1) כתובת: ואחרים.

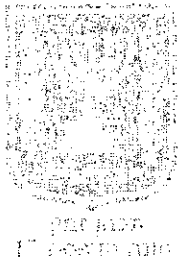
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מדינת ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318878	
חוכר			בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ	יבנה	(1)	4	08-9320707	08-9437544	
חוכר			ציון בריגה ובניו עיר ימים בע"מ	נתניה	בר אילן	41	09-8822431		yaki@briga.co.il

(1) כתובת: רח' הירדן 4 יבנה.

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	נחום כץ	22874		נתניה	שד ח"ין	9	09-8616766	09-8616781	nkarch@bezeqint.net
מודד	מודד	יצחק בן אבי	618		נתניה	עמק חפר	69	09-8844482	09-8611444	ben-avi@ben-avi.co.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מס' 17

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

תוספת שטח להגדלת מרפסות מקורות קיימות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שטח עיקרי כ-1,368 מ"ר למרפסות בבניינים A ו-B בלבד.

עפ"י סעיף 62א (א) (1) : (א) (1) (3)



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 14.887

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר*	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	164		164		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	21,100	+1,368	22,468		כולל תוספת שטח למרפסות בבניינים A ו-B בלבד.

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
מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

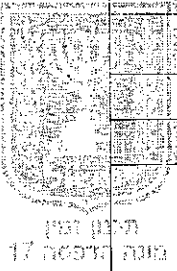
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	14,887	100
סה"כ	14,887	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	14,894.96	100
סה"כ	14,894.96	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי

א. על תוכנית זו יחולו זכויות והוראות התב"ע, הוראות הבינוי ועיצוב ארכיטקטוני של נת/20/401/א/7 ונת/מק/20/401/א/1 על נספחיהן למעט ההוראות ששוננו בתכנית זו.
 ב. תוספת שטח של 1,368 מ"ר להגדלת מרפסות מקורות קיימות בבניינים A ו-B בלבד (114 יח"ד)
 ג. תוספת שטח למרפסות יהיו בין עמודים וקורות אופקיות קיימות.
 ד. חומרי גמר כגון מעקה יהיו זהים לקיים.
 ה. לא יותר שינוי צורת חיצוני של הבניין למעט נקודות ההתחברות לצורך הגדלת המרפסות הקיימות ולא תותר פגיעה באופי האדריכלי לרבות סוג החיפוי החיצוני והמעקות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	מסמך יח"ד	צמיפות יח"ד לדונם	מספר קומות				מספר בנות-בן (מטר)	מספר בנות-בן לשטח העיקרי (מ"ר)
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מגדל מגרש כללי	מגדל מגרש כללי				
			עיקרי	שרות							שרות	קדמי		
מגורים ג'	1	14887	22468 (1)	10660	33128 (2)	164	15	מגדל הכניסה הקובעת (3)	צידי-ימני (4)	צידי-שמאלי (4)	אחורי (4)	קדמי (4)		

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 20500 מ"ר+ 600 מ"ר פנאי+ 1368 מ"ר להגדלת מרפסות לבניינים A ו-B).
- (2) השטח הוא ל-3 בניינים לא כולל שטחים המיועדים לחניון תת-קרקעי ולמתקנים טכניים תת-קרקעיים..
- (3) שני בניינים של 15 קומות + 1 בניין של 18 קומות. מסי הקומות לא כולל את קומת הכניסה ואת הקומה הטכנית שעל הגג..
- (4) קווי בניין כפי שמסומן בתשריט קווי בניין למרתף: "0" מי צדדן, ואחורי ו-3 מי קדמי..



6. הוראות נוספות

6.1 חניה
לפי הוראות התכנית נת/מק/401/20/א/1 ותכנית נת/401/20/א/7 על נספחיהן.

6.2 סטייה ניכרת
א. לא ניתן להמיר שטח מרפסות לשימוש אחר תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנות (19(2) בתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מהתכנית) התשס"ב-2002.

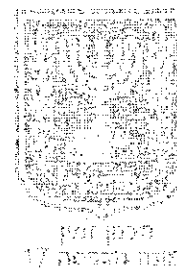
6.3 היטל השבחה
הוועדה מקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

עם מתן תוקף לתכנית.



8. חתימות

מגיש התכנית	שם: דב הולנדר שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך: 14.10.15	חתימה:
מגיש התכנית	שם: תמיר יום טוב שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך: 14.10.15	חתימה:
יזם	שם: דב הולנדר שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך: 14.10.15	חתימה:
יזם	שם: תמיר יום טוב שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך: 14.10.15	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: 500101803 מדינת ישראל	סוג: בעלים תאריך:	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: 520040304 בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ	סוג: חוכר תאריך:	חתימה: בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: 51392361 ציון בריגה ובניו עיר ימים בע"מ	סוג: חוכר תאריך:	חתימה: ציון בריגה ובניו עיר ימים בע"מ ציון בריגה ובניו עיר ימים בע"מ 51392361 ח.פ. 271015
עורך התכנית	שם: נחום כץ שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי תאריך: 14.10.15	חתימה:

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

אחורי	קווי בנין (מטר) ⁽¹⁾			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית משטח תא (השטח %)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש מינימלי מרבי (מ"ר)	יעוד	
	ציד-י-מערבי	ציד-י-מזרחי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
											שטח בניה	סה"כ	עיקרי	שרות			
8	10	8	8	על-פי הצורך	(3)		11	164		213	31,700 (1)	"		10,600	21,100 ⁽²⁾	14,887	מגורים ב'

- (1) לא כולל מרפסות מקורות. כולל 200 מ"ר שטח פנאי לכל בניין.
- (2) שטחי שירות המיועדים לחניה ולמתקנים טכניים בלבד יהיו בנוסף לשטח שירות על-קרקעי המצוין בטבלה.
- (3) 2 בניינים בגובה 15 קומות + 1 בניין בגובה 18 קומות. מס' הקומות לא כולל את קומת הכניסה והקומה הטכנית שעל הגג.
- (4) קווי בניין למרתף "ס" צדדי ואחורי ו- 3 מ' קדמי.

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

אחורי	קווי בנין (מטר) ⁽⁴⁾			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית % משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש מינימלי מרבי (מ"ר)	יעוד	
	צדדי- מערבי	צדדי- מזרחי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
											שטח"כ שטחי בניה	שטח"ב שטחי בניה	שירות	עיקרי			שירות
8	10	8	8	על-פי הצורך	(3)		11	164		213	(1) 31,700	12		10,600	11 21,100	14,887	מגורים בי

- (1) לא כולל מרפסות מקורות. כולל 200 מ"ר שטח פנאי לכל בניין.
- (2) שטחי שירות המיועדים לחניה ולמתקנים טכניים בלבד יהיו בנוסף לשטח שירות על-קרקעי המצוין בטבלה.
- (3) 2 בניינים בגובה 15 קומות + 1 בניין בגובה 18 קומות. מס' הקומות לא כולל את קומת הכניסה והקומה הטכנית שעל הגג.
- (4) קווי בניין למרתף "0" צדדי ואחורי ו- 3 מ' קדמי.