

מחלקת ת.ב.צ.
נתניה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

4223449

מס' תכנון
תאריך קליטה 29.11.16

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0317073

נת/מק/8/16/401 - רח' נורדאו - דרום נתניה

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מפורטת

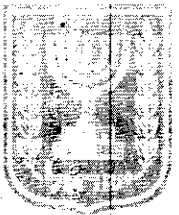
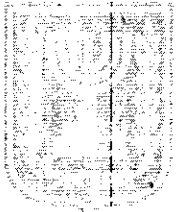
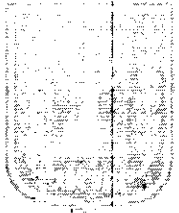
סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

תכנית באה לאשר קו בנין למצב מאושר קיים



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית נת/מק/8/16/401 - רח' נורדאו - דרום נתניה

ומספר התכנית

מספר התכנית 408-0317073

1.2 שטח התכנית 0.876 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות לא של תכנית מפורטת

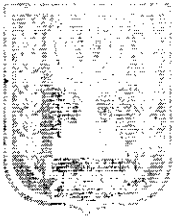
ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לא לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתניה**

קואורדינאטה X 186605

קואורדינאטה Y 687481

1.5.2 תיאור מקום פינת רחוב נורדאו ולוי שושן

רח' נורדאו 52 דירה 6

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - חלק מתחום הרשות: נתניה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נתניה	נורדאו	52	

שכונה קרית נורדאו

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7944	מוסדר	חלק	62	

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/ 400 / 7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ 400 / 7. הוראות תכנית נת/ 400 / 7 תחולנה על תכנית זו.	2844		26/08/1982
נת/ 401 / 1 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 401 / 1 ב ממשיכות לחול.	4260	614	13/11/1994

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				לריסה בורודה			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		לריסה בורודה		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב			21/11/2016	לריסה בורודה	21/11/2016		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	24/11/2015	לריסה בורודה	13/03/2016		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	אורית יומטוביאן			נתניה	ארלוזורוב	30			
	פרטי	שרון יומטוביאן			נתניה	ארלוזורוב	30			

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אורית יומטוביאן			נתניה	ארלוזורוב	30			
פרטי	שרון יומטוביאן			נתניה	ארלוזורוב	30			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	אורית יומטוביאן			נתניה	ארלוזורוב	30			
חוכר	שרון יומטוביאן			נתניה	ארלוזורוב	30			

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ואחרים

מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל

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 בורודה	79277		נתניה	רזיאל	23	09-8848069	09-8848069	larbor@netvision.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	נועם אשל	820		כפר מונש	(1)			09-8947907	tanone@zaha y.net.il

(1) כתובת: מושב כפר מונש.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
1	כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון הבניה הצשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

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 בניה קיימת ע"י שינוי קו בניין לדירה מס' 6 ברחוב נורדאו 52

2.2 עיקרי הוראות התכנית

אישור קו בנין קדמי 0.0 מ' לבניה קיימת עפ"י סעיף 62א (א)(4) לחוק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.876

שטח התכנית בדונם

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				למצב המאושר *	מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	6			6	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	960			960	160 מ"ר ליח"ד

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 ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	876	100
סה"כ	876	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	896.44	100
סה"כ	896.44	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי קווי בנין כפי שמפורט בתשריט
ב	הוראות בינוי הבניה בקו 0.0 מ' לכיוון רח' לוי שושן תהיה בקיר אטום
ג	הוראות בינוי על התכנית יחולו זכויות, הוראות התב"ע, הוראות תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני של נת/401/1/ב, למעט הוראות ששוננו בכנית זו
ד	הוראות בינוי התכנית באה לאשר מצב קיים. שינוי קו בנין קדמי לרח' שושן לוי היא נקודתית בלבד כפי שמסומן בתשריט מצב מוצע.
ה	תנאים למתן היתרי בניה כל בניין ו/או תוספת מעבר לקיים בפועל על פי מפת המדידה שבתשריט תהיה בתנאי חזרה לזכויות ולקווי בנין בהתאם לתכנית נת/401/1/ב

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מפל הכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
מגורים ב'	1	876	160 (1)	22 (2)			6	2 (3)	2 (4)	0 (5)	3 (6)

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) 65 מ"ר שטח עיקרי בקומת הקרקע ליח"ד

65 מ"ר שטח עיקרי בקומה א' ליח"ד

30 מ"ר שטח עיקרי בע.ג.ג ליח"ד.

(2) כולל ממ"ד 10 מ"ר.

(3) 2 קומות + ע.ג.ג.

(4) כמסומן בתשריט מוצע.

(5) קו בנין קדמי לרח' לוי שושן לדירה מס' 6 בקומת הקרקע.

(6) ק.ב. קדמי לרח' נורדאו וקדמי לשביל.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	בהתאם לאפשרויות הקיימות בשטח ועפ"י אישור מה"ע.
6.2	תנאים למתן היתרי בניה	ביצוע חיבור חדש למערכת הביוב בעירונית בהתאם לתכנית חתומה ע"י תאגיד מי נתניה, ועל חשבון מבקש הבקשה בתיאום ע"י חב' מי נתניה.
6.3	היטל השבחה	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע	
7.2	מימוש התכנית	
	מידי	

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אורית יומטוביאן שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך: 21/11/16 חתימה:
מגיש התכנית	שם: שרון יומטוביאן שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך: 21/11/16 חתימה:
יזם	שם: אורית יומטוביאן שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך: 21/11/16 חתימה:
יזם	שם: שרון יומטוביאן שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך: 21/11/16 חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: אורית יומטוביאן שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר תאריך: 21/11/16 חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: שרון יומטוביאן שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר תאריך: 21/11/16 חתימה:
עורך התכנית	שם: לריסה בורודה שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי תאריך: 21.11.2016 חתימה:

באגף לריסה
אדריכלות
מ.ר.ר.ר.
7927747
נייד 054-5360070

טבלת זכויות מאושרת

עפ"י תכנית: נת/1/401

תוכנית מספר: 408-0317073

יעוד	מס' חלקה	גודל חלקה (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי לרחוב לוי שושן (רומי)	קדמי לרחוב נורדאו	צדדי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים מיוחד	62	876	160 (1)	22 (2)			(3)			(4)	2-3 קומות כולל ע. גג		2.0	3.0	2.0

(1) 65 מ"ר שטח עיקרי בקומת הקרקע ליח"ד
65 מ"ר עיקרי בקומה א' ליח"ד
30 מ"ר שטח עיקרי בע. גג ליח"ד
(2) כולל ממ"ד 10 מ"ר ליח"ד

(3) סה"כ שטח הכולל לבניה חדירה 160 מ"ר + 22 מ"ר = 182 מ"ר

(4) סה"כ בחלקה קיימות 6 יח"ד. השינוי המבוקש הוא לדירה מס' 6 הגובלת עם רח' לוי שושן של משפ' יומטוביאן בלבד.