

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

4.6.17

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0121459

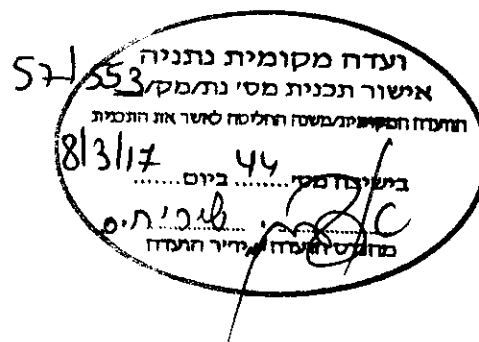
נת/מק/57/553 תוספת זכויות בבניין קיים

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי נתניה

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

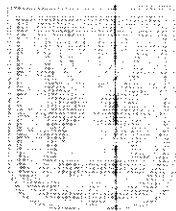


ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה להוסיף 1 יח"ד לבית מגורים קיים מ-6 יח"ד ל- 7 יח"ד ותוספת מחסנים בקומת קרקע, ע"י מתן תוספת קומות, שטחים עיקריים ושטחי שרות. היות והמבנה קיים אין צורך בחפירות, כמו כן הניקוז הינו עפ"י הקיים בפועל.



משרד התכנון
מס' 42



משרד התכנון
מס' 44



משרד התכנון
מס' 44

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



נת/מק/57/553 תוספת זכויות בבניין קיים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

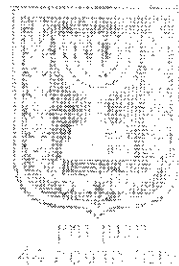
מספר התכנית 408-0121459

1.2 שטח התכנית 0.501 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

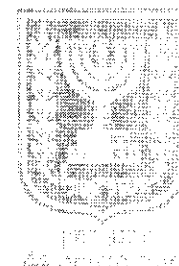


לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) (1) (2)

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

קואורדינטה X 187067

קואורדינטה Y 693203

1.5.2 תיאור מקום רחוב בארי מרכז נתניה.

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	בארי	6	

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8267	מוסדר	חלק	98	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

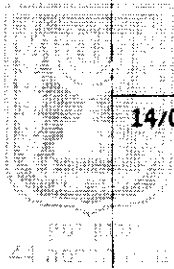
לא קיימים נתונים לבקשה זו

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 המפורט בתכניות נת/100/ש/1, שאר הוראות התכנית יחולו על תכניות אלה.	3459		14/06/1987
נת/400/7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכניות נת/400/7 על תיקוניה, שאר הוראות התכנית יחולו על תכניות אלה	2844		26/08/1982



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				דן וינטראוב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דן וינטראוב		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה			08/12/2016	וינטראוב דן	08/12/2016	טבלת זכויות מאושרות	כן
בינוי	מנחה	1: 100	1	25/05/2017	וינטראוב דן	25/05/2017	נספח בינוי וחניה	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250		17/05/2016	וינטראוב דן	17/05/2016	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	חנן בן טוב			עזריאל	עזריאל (1)		09-8997752	09-8827178	bentovhanan@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: משק 39 מושב עזריאל.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חנן בן טוב			עזריאל	עזריאל (1)		09-8997752	09-8827178	bentovhanan@gmail.com

(1) כתובת: משק 39 מושב עזריאל.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	חנן בן טוב			עזריאל	עזריאל (1)		09-8997752	09-8827178	bentovhanan@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ואחרים

(1) כתובת: משק 39 מושב עזריאל.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דן וינטראוב	35111		נתניה	הצורן (1)	4	09-8855060	09-8855059	danoots@walla.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
לור ב.י. מדידות הנדסיות בע"מ	מודד	ירון לור	700		נתניה	תל חי	6	09-8828151	09-8624674	lazaryar@net vision.net.il

(1) כתובת : ת.ד. 8816 אוה"ת ק.ספיר נתניה.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 יח"ד, קומות, שטחים עיקריים ושרות ושינוי קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת 1 יח"ד מ-6 ל-7 עפ"י סעיף 62א(א)(8)

ב. הגדלת שטחי בניה על קרקעיים ב-250 מ"ר המהווים תוספת של 35% עפ"י סעיף 62א(א)(1)(2)

ג. שינוי קו בנין צידי צפוני מ-4 מ' ל-3.0 מ' בקיר אטום וקו בנין צידי דרומי מ-4 מ' ל-3.3 מ' בקיר אטום (בהתאם

להיתר בניה) עפ"י סעיף 62א(א)(4)

ד. הפיכת קומת ביניים לקומת מגורים עפ"י סעיף 62א(א)(4)

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.501

שטח התכנית בדונם

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	6	+1	7		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	614	+232	846		במוצע : לא כולל מרפסות מקורות עפ"י החוק

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'	98

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ו'	501	100
סה"כ	501	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	503.34	100
סה"כ	503.34	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	1. על התכנית יחולו הוראות תכנית נת/ש/100/1, למעט הוראות ששוננו בתכנית זו. 2. תוספת יחידת הדיור תהיה בקומה הראשונה מעל קומת הכניסה הגבוהה חלקית. 3. גמר החזיתות של התוספת יהיה תואם את גמר חזיתות בית המגורים הקיים- חיפוי אבן, זכוכית ואלומיניום. 4. תותר בניית מחסנים נוספים בקומת הקרקע במסגרת שטחי שרות המצוינים בסעיף 5, שירשמו ע"ש הדיירים. לא תותר הצמדת מחסן בשטח הגדול מ-12 מ"ר לדיירים. מחסן משותף לא יפחת מ-10 מ"ר ויירשם כרכוש משותף ע"ש הדיירים. 5. קומת הכניסה תהיה גבוהה חלקית. 6. יחידת דיור מוצעת בקומה הראשונה: גובהה נטו לא יפחת מ-2.55 מ'. מיקומה וגודלה יהיה כמסומן בנספח בינוי וחניה. לא ניתן יהיה להגדיל/לשנות את שטחה ע"ש שטחים משותפים בבנין. 7. תמהיל הדירות: 1 יח"ד בשטח כ- 85 מ"ר כולל ממ"ד, 6 יח"ד לא יפחתו מ-112 מ"ר עיקרי, 8. תותר הבלטת מרפסות בשיעור של עד 2 מ' מעבר לקו בנין קדמי. 9. לא תידרש נסיגה בקווי מתאר הבניין בקומה האחרונה.
ב	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	כל מערכות הביוב, הניקוז והמים, של היחידות המוצעות, יחוברו למערכת הבניין הקיימת.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה							
										עיקרי	שרות	שרות	גודל מגרש כללי			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(3) 31.27	7	33	244	(1) 1220		(2) 374	(1) 846	501	98	מגורים ג'
(7) 5	6	(6) 3	(5) 3.3	1	(4) 8											

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) יותרו מרפסות מקורות עפ"י תקנה.
- (2) יותרו 8% (40 מ"ר) מחסנים בקומת הקרקע, מתוכם לפחות 10 מ"ר עבור מחסן משותף לדיירים. לא תותר הצמדה של מחסן בשטח הגדול מ-12 מ"ר לדייר.
- (3) לא כולל אנטנות.
- (4) 7 קומות מעל קומת כניסה גבוהה+קומה חלקית+גג טכני.
- (5) קו בנין צידי דרומי 3.3 מ' בקיר אטום עפ"י היתר.
- (6) קו בנין צידי צפוני 3.0 מ' בקיר אטום עפ"י היתר.
- (7) תותר הבלטת מרפסות בקו בנין קדמי עד 2.0 מ'.

6. הוראות נוספות

6.1 אדריכלות א. יחידת הדיור הנוספת בקומה הראשונה לא תחרוג מקונטור הבניה הקיימת המאושרת. ב. תותר בניית מחסנים פרטיים, נוספים על הקיימים, שיוצמדו לדיירים, בקומת הקרקע ובמסגרת קומת העמודים, שיכללו מחסן משותף בגודל שלא יקטן מ-10 מ"ר. הבניה של המחסנים תתאפשר לאחר שיוצג פתרון מלא לחניות וללא הקטנה של אחוזי הגינון הקיימים עבור כל הדיירים. ג. גמר חזיתות הדירות הנוספות יהיה כגמר חזיתות הבניין הקיים המאושר.	6.1
6.2 בינוי ו/או פיתוח נספח הבינוי וחניה הינו מנחה למעט לעניין גובה המבנה, קווי הבניין ומספר יחיד שהינם מחייבים. פיתוח המגרש יהיה בהתאם להיתר הבניה הקיים. מערכות חשמל, תקשורת כבלים וכו' בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיות.	6.2
6.3 חניה א. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשס"ג 1983. ב. מספר מקומות החניה לא יפחת ממספר מקומות החניה הדרושים בטבלת מאזן החניה שבנספח הבינוי וחניה.	6.3
6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה מערכת הביוב לדירות החדשות תתחבר למערכת הביוב הקיימת של הבנין.	6.4
6.5 סטיה ניכרת הגדלת מספר יחיד, תוספת קומות והמרת שטחי מרפסות למגורים תחשב כסטיה ניכרת במשמעותה בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.	6.5
6.6 סידורים לאנשים עם מוגבלויות דרכי גישה לאנשים עם מוגבלות : יזם התכנית מתחייב לבצע רמפה לאנשים עם מוגבלות ובשיפוע נח בהתאם לחוק לגישה ולתנועת נכים בקומת הקרקע.	6.6
6.7 היטל השבחה הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	6.7

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע
7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים.

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר															
עפ"י נת/100/ש/1, עפ"י הסבת תכנית															
יעד	חלקה	גודל חלקה (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צדדי צפוני ודרומי	אחורי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ו'	98	501	614 (1)	383 (3)	----	401 (2)	1,398	279	6	12	4 ע"ע	1	5.0	4.0	6.0

הערות : (1) 120% + 2.5% יציאה לגג מדירות בקומה העליונה = 122.5%

(2) 80% משטח החלקה

(3) חישוב שטחי השרות עפ"י הסבת תכנית : (שטח עיקרי) 614 מ"ר * 30% + שטח ק.עמודים = 184 + (184+614) / 4 = 383 מ"ר