

מחלקת ת.ב.ע

נקלט

מסי תכנית

1965 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

תאריך קליטה

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

תכנית מס' 408-0329045

נת/מק/27/500 - משפ' עזרא - רח' יואב - שכונת עמידר - צפון נתניה

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

ועדה מקומית נתניה
 אישור תכנית מס' נת/מק/27/500
 חתומה על ידי המשטרה והגלישה לשר את התכנית
 בשיבת מס' 12/2/16
 מוסר לועדה ידיד הועדה
 NN



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה להסדיר תוספת שטחי בנייה וקווי בניין עפ"י הקיים בפועל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

נת/מק/27/500 - משפ' עזרא - רח' יואב - שכונת עמידר -

צפון נתניה

408-0329045

0.208 דונם

תכנית מפורטת

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

קטן 9, 62א (א) (1) (א) (1)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	נתניה
	קואורדינאטה X	187731
	קואורדינאטה Y	693501
1.5.2 תיאור מקום	מגרש מגורים ברח' יואב 28 בנתניה.	

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	יואב	28	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8232	מוסדר	חלק	204	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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/ 4 /500 א	כפיפות	תכנית זו כפופה לכל הוראות תכנית נת/ 4/500 א, פרט להוראות שתכנית זו משנה.	4728	1817	08/02/1999



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				אבי עובד			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אבי עובד		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	15/01/2017	אבי עובד	15/01/2017		כן
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	1	06/07/2016	אבי עובד	06/07/2016	המסמך מחייב לעניין הריסות, גובה המבנה ומסי קומות, גובה וגודל המחסן	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	06/07/2016	אבי עובד	06/07/2016		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

1.8.1 מגיש התכנית



תכנון זמין
מזכה
22 הדפסה

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אמנון עזרא			נתניה	יואב	28	09-8822126		eliranezra86@walla.co.i
	פרטי	כרמלה עזרא			נתניה	יואב	28	09-8822126		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אמנון עזרא			נתניה	יואב	28	09-8822126		eliranezra86@walla.co.il
פרטי	כרמלה עזרא			נתניה	יואב	28	09-8822126		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



תכנון זמין
מזכה
22 הדפסה

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			קרן קיימת לישראל	ירושלים	הקרן הקיימת	1	1-599-515-55 0		info@kkl.org.il
חוכר	אמנון עזרא			נתניה	יואב	28	09-8822126		eliranezra86@walla.co.il
חוכר	כרמלה עזרא			נתניה	יואב	28	09-8822126		

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	אבי עובד		אבי עובד אדריכלים ובוני ערים	רמת גן	סוקולוב	2		03-6204559	aoved@ao- a.com
מודד מוסמך	מודד	מוחמד גנאים	1259		באקה אל גרבייה	(1)		04-6281066	04-6283066	mohamed83 @gmail.com

(1) כתובת: באקה אל גרבייה 30100.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטחים הכוללים לבניה למגורים בשיעור שאינו עולה על 100% מהשטח הכולל המותר לבניה מ-151.6 מ"ר ל-187.91 מ"ר, המהווה תוספת של 23.95% מהזכויות המותרות בהתאם לסעיף 62א(1)(א)(1) לחוק
2. הגדלת תכסית קומת הקרקע מ-35% לעד 52.74% בהתאם לסעיף 62א(9) לחוק
3. שינוי בינוי בהתאם לסעיף 62א(5) לחוק
4. שינוי קו בניין קדמי מערבי (לחלקה 205) עפ"י קיים מ-1.5 מ' ל-0.80 מ' בהתאם לסעיף 62א(4) לחוק



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.208



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	163.91		+18.31	145.6	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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 א'	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	101
קו בנין עילי	מגורים א'	101

3.2 טבלת שטחים

תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	208	100
סה"כ	208	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	208.58	100
סה"כ	208.58	100

3.3 ישויות פוליגוניות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
<p>1. גרם המדרגות שיחבר בין שתי הקומות יהיה מתוך יחידת הדיור עצמה ובמסגרת קווי הבניין.</p> <p>2. גרם המדרגות אשר בצד המזרחי ומחוץ לקווי הבניין - ייהרס.</p> <p>3. תכסית קומת הקרקע הינה 52.74%, כולל שטחי המחסנים.</p> <p>4. תכסית קומה א' הינה 37.6%.</p> <p>5. מחסנים: קיימים על החלקה 2 מחסנים. המחסן הצפוני ייהרס מכוח תכנית זו. המחסן הדרומי - שטחו יעודכן ל-12 מ"ר על ידי הריסה חלקית מכוח התכנית זו. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ'.</p> <p>6. גודל יחידת המגורים הוא 163.91 מ"ר שטחים עיקריים + 12 מ"ר ממ"ד.</p> <p>7. הגישה לחלקה הינה דרך שביל הולכי הרגל.</p> <p>8. יתאפשר קו בניין 0.0 מ' בקיר אטום בלבד.</p> <p>9. תותר הקמת פרגולות בהתאם לחוק.</p>	
חניה	ב
כמופיע בנת/מק/500/א'.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות
3 (7)	3 (6)	0 (5)	2	1	52.74	90.34	187.91 (3)			24 (2)	163.91 (1)	208	101	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (8)	101	מגורים א'

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) החלוקה בין הקומות כדלהלן: 85.71 מ"ר בקומת הקרקע, 78.20 מ"ר בקומה א'.
- (2) 12 מ"ר ממ"ד + 12 מ"ר מחסן.
- (3) תכסית קומת הקרקע 52.74%, קומה א' 37.6%.
- (4) גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מטר וגודלו לא יעלה על 12 מ"ר אפילו אם מחייב הריסה.
- (5) קו בניין לצפון, קו בניין אפס לחלקה שכנה 203 למבנה הראשי בקיר אטום ללא פתחים.
- (6) קו בניין דרומי. קו בניין אפס לחלקה 207 למחסנים ללא צורך בהסכמת השכן, בקיר אטום ללא פתחים.
- (7) קו בניין מזרחי. קו בניין אפס לחלקה 304 למחסנים ללא צורך בהסכמת השכן, בקיר אטום ללא פתחים.
- (8) קו הבניין המערבי לקומת הקרקע הוא 0.80 מ' עם חלון ונקודתית בלבד, במקום וכפי שסומן בתכנית הבינוי; קו הבניין לקומה מעל הוא 1.50 לפי התב"ע החלה במקום.

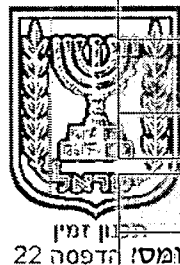


תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות



6.1 סטיה ניכרת	6.1
תוספת יח"ד, הגדלת מספר קומות, תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה (2) 19 בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) - התשס"ב 2002.	
6.2 תנאים למתן היתרי בניה	6.2
א. הריסת המדרגות, המבנים, הסככות והמחסנים הקיימים המסומנים בנספח הבינוי בתכנית זו תהווה תנאי להיתר בניה מכוח התכנית ב. מחסנים מעבר ל-12 מ"ר המותרים לפי טבלת הזכויות - ייהרסו.	
6.3 היטל השבחה	6.3
היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.	
6.4 הנחיות מיוחדות	6.4
זכויות והוראות הבניה שבתכנית זאת נודעו לאשר המצב הקיים בפועל כפי שהוא עפ"י מפה מצבית המהווה רקע לנספח הבינוי מיום 1/4/2005. כל שימוש מעבר למסומן בנספח הבינוי המהווה חלק ממסמכי תכנית זאת מחייב החזרה לזכויות עפ"י התב"ע הכללית החלה באותו הזמן, גם אם מחייב הריסה.	
6.5 חניה	6.5
כמופיע בנת/500/4א.	
6.6 בינוי ו/או פיתוח	6.6
נספח הבינוי המהווה חלק מתכנית זו הוא נספח מנחה ומחייב לעניין הריסות, גובה המבנה ומס' קומות, גודל וגודל המחסן.	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים ממועד אישורה של התכנית.



8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אמנון עזרא	סוג:	תאריך: 19/1/17
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
מגיש התכנית	שם: כרמלה עזרא	סוג:	תאריך: 19/1/17
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
יזם	שם: אמנון עזרא	סוג:	תאריך: 19/1/17
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
יזם	שם: כרמלה עזרא	סוג:	תאריך: 19/1/17
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: קרן קיימת לישראל 0	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אמנון עזרא	סוג: חוכר	תאריך: 19/1/17
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם: כרמלה עזרא	סוג: חוכר	תאריך: 19/1/17
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
עורך התכנית	שם: אבי עובד	סוג: עורך ראשי	תאריך: אדריכל אבי עובד
	שם ומספר תאגיד: אבי עובד אדריכלים ובוני ערים	חתימה: ח.ר. 20914098 אבי עובד אדריכלים ובוני ערים תל אביב 26 03-5522295 054-2508815	



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר - ע"פ תכנית תקפה נת/ 500 /4 א

אחורי (ממזרח)	קווי בנין (מטר)			גובה המבנה (מ')	מספר קומות		מספר יח"ד	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' מגרש/חלקה	יעוד
	צידו-שמאלי (מדרום)	צידו-ימני (מצפון)	קדמי (ממערב)		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
3	3	0	1.5	9	(3)	2	1	151.6 מ"ר	(3)		(2) 6 מ"ר	(1) 145.6 מ"ר	208	204	מגורים מיוחד

(1) 35% בקומה – 2 ק'

(2) 6 מ"ר למבנה עזר בקו בניין 0.0 מ' בקיר אטום וללא צורך בהסכמת השכן

(3) עפ"י נת/מק/27/500 א

* בנוסף – ממ"ד לפי תקנות