

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0246306

נת/מק/700/24/ג' - תוספת דירה במבנה קיים ברח' גבע - מרכז העיר

מרכז

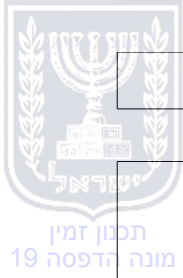
מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית עוסקת בהכשרת דירה מס' 1 הרשומה בטאבו על שם מגישת התכנית כמחסן, חנות וחצר וקיימים בפועל בקומת הקרקע התחתונה במבנה קיים בן 3 קומות מעל קומת מרתף וקומת עמודים מפולשת הכולל 9 יח"ד דיור, הממוקם ברח' גבע, מרכז העיר. היות ומדובר בתוספת יחידת דיור במבנה קיים, לא יהיו עודפי עפר במסגרת מימוש התכנית. יחידת הדיור החדשה לא משנה את משטר מי הנגר בחלקה. התכנית מאשרת מבנה קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/מק/700/24 ג' - תוספת דירה במבנה קיים ברח' גבע -
מרכז העיר

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

408-0246306

מספר התכנית

1.116 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א)
סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) (1) (א) (1)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג 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	187217
קואורדינאטה Y	692276

1.5.2 תיאור מקום**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	גבע	20	

שכונה רמת אפרים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8233	מוסדר	חלק		120

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

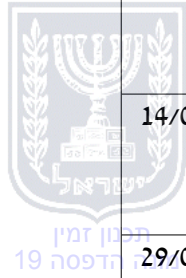
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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	החלפה	בתחומה של תכנית זו לא תחול אף אחת מהוראותיה של תכנית נת/ 100 / ש / 1.	3459		14/06/1987
נת/ 229	החלפה	בתחומה של תכנית זו לא תחול אף אחת מהוראותיה של תכנית נת/ 229.	0		29/04/1943
נת/ 400 / 7	החלפה	בתחומה של תכנית זו לא תחול אף אחת מהוראותיה של תכנית נת/ 400 / 7.	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				אור קמינסקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אור קמינסקי		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	23/03/2017	אור קמינסקי	08: 26 23/03/2017		כן
בינוי	מחייב	1: 200	1	21/03/2017	טומי ריגלר	10: 06 05/06/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	22/02/2017	אור קמינסקי	11: 36 21/03/2017		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	מעוף עמירי		נכסי מעוף עמירי בע"מ	נתניה	גבע	20	050-8989445	077-3353019	ofraa1954@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עופרה עמירי			נתניה	גבע	20	050-5290314	077-3353019	ofraa1954@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מעוף דוברובין		נכסי מעוף עמירי בע"מ	נתניה	גבע	20	050-8989445	077-3353019	ofraa1954@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אור קמינסקי	ה/31884	קמינסקי אדריכלות ותכנון ערים	חדרה	ביאליק	84	054-4407777	077-7030805	ok28@netvision.net.il
	מודד	ירון לזר	700		נתניה	תל חי	6	09-8828151	09-8624674	

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אדריכל	טומי ריגלר	11032		אבן יהודה	סהרון	2	09-8355152		rigler_tommy@yahoo.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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
דירה מס' 1	על פי נסח טאבו.
קומת קרקע תחתונה	קומה הבנויה מתחת למפלס הכניסה הקובעת של הבניין.

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 מצב קיים לדירה 1 בקומת הקרקע התחתונה של המבנה הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הפיכת קומת קרקע תחתונה לקומת מגורים (דירה מס' 1) בהתאם לסעיף 62א(א)(5) לחוק.
2. תוספת קומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק.
3. תוספת יחידות דיור בהתאם לסעיף 62א(א)(8) לחוק.
4. תוספת שטחי בניה בהתאם לסעיף 62א(א)(1)(1) לחוק.
5. קביעת קווי בנין לפי קונטור מבנה קיים בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	120

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים י'	1,116	100
סה"כ	1,116	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,112.02	100
סה"כ	1,112.02	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. התכנית באה לאשר מצב קיים בדירה מס' 1 הממוקמת בקומת הקרקע התחתונה של המבנה. תכנון זמין מונה הדפסה 19 ב. תוספת זכויות הבניה בקומת הקרקע התחתונה מיועדת לדירה מס' 1. ג. תישמר הגישה הנפרדת הקיימת לדירה מס' 1. ד. כל בנייה ו/או תוספת מעבר לקיים בפועל עפ"י מפת המדידה המצבית הטופוגרפית המשמשת כרקע לתשריט תכנית זו תהא בתנאי חזרה לזכויות ולקווי הבנין עפ"י נת/100/ש/1.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי									
מגורים ב'	1116	1026	34	257 (1)	36 (2)	1353 (3)	121	10 (4)	3	1	(5)	3	3	5 (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

הערה ברמת הטבלה:

אין בכוחה של תכנית זו לפגוע בבניין הקיים שנבנה על פי היתר הבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עבור דירה מס' 1 בקומת הקרקע התחתונה בלבד.
- (2) 18 מ"ר לממ"ד ומחסן דירתי עבור דירה מס' 1 בקומת הקרקע התחתונה. + 18 מ"ר למחסנים פרטיים לדיירים או חדרי משחקים לדיירים..
- (3) מתוכם 1078 מ"ר בהיתרים.
- (4) 9 יח"ד קיימות בהיתר + 1 יח"ד מתחת לכניסה הקובעת.
- (5) לכיוון רח' גבע, כמסומן בתשריט.
- (6) לכיוון רח' אהרון אהרונסון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

6.1 חניה

תקן החניה ליחידת הדיור הנוספת יהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. פתרון החניה יהיה בהתאם לנספח הבינוי והחניה שיהיה מחייב לעניין זה.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי.




טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י נת/100/ש/1

יעוד	גוש/חלקה	גודל המגרש	שטחי בניה כוללים (מ"ר)				יח"ד	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות							
מגורים יי	8233/120	1116	(1) 670	(2) 34		(3) 18	6	(4) 2	1	5	3	3	6



(1) 60% עיקרי.

(2) 3% מהחלקה לבנייני עזר.

(3) מקלט, חניה וחדרי הסקה. בנוסף יותרו מחסנים פרטיים לדיירים או חדרי משחקים לדיירים בלבד בשטח של עד 3 מ"ר ליח"ד.

(4) הקומות מעל קומת עמודים מפולשת.

