

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0470211

נת/מק/79/229 ב - תוספת שטחי שירות בבניין קיים

מרכז

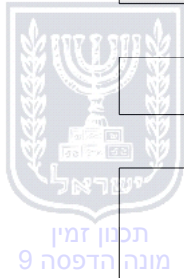
מחוז

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 מוסיפה מחסנים לדיירים בקומה הראשונה במבנה בנוי בהיתר. היות והמבנה קיים, אין צורך בחפירות ופינוי פסולת. כמו כן, הניקוז הינו עפ"י הקיים בפועל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/מק/79/229 ב - תוספת שטחי שירות בבניין קיים

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

408-0470211

מספר התכנית

1.003 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

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

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

קואורדינאטה X

186613

קואורדינאטה Y

691692

מרכז נתניה.

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	שד בנימין	77	

שכונה

מרכז העיר נתניה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8260	מוסדר	חלק	34	

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 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/100/ש 1 ממשיכות לחול.	3459		14/06/1987
נת/ 400 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 400 / 7 על תיקוניה ממשיכות לחול.	2844		26/08/1982
נת/ 400 / 7 / 95	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ 400 / 95. הוראות תכנית נת/ 400 / 7 95 תחולנה על תכנית זו.	4467	985	12/12/1996
נת/ מק/ 229 / 79	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ מק/ 229 / 79 ממשיכות לחול.	5599	657	26/11/2006

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	רקע		1	15/01/2018	דן וינטראוב	15/01/2018	טבלת מצב מאושר	כן
בינוי	מנחה	1: 250	1	02/08/2017	דן וינטראוב	02/08/2017	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		24/05/2017	דן וינטראוב	24/05/2017	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	ע"י יעקב דוד		יעקב דוד ובניו בע"מ	נתניה	גרונר דב	9	09-8616766	09-8616766	eran24y@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ע"י יעקב דוד		יעקב דוד ובניו בע"מ	נתניה	גרונר דב	9	09-8616766	09-8616766	eran24y@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		ערן יעקב			נתניה	גרונר דב	9	09-8611673	09-8611673	eran24y@gmail.com
בעלים		שמחה שקרצקי			נתניה	גרונר דב	9	09-8616766	09-8616766	eran24y@gmail.com
בעלים				יעקב דוד ובניו בע"מ	נתניה	גרונר דב	9	09-8616766	09-8616766	eran24y@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ואחרים. על ידי עו"ד מנחם מנדל, שמואל הנציב 24, נתניה 09-8348877.

שקרצקי שמחה על ידי רודיטי עדנה ת.ז. 056165525 וע"י אלוני תמר ת.ז. 051197671

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	דן וינטראוב	35111		נתניה	(1)		09-8855060	09-8855059	danoots@walla.com
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן אבי	618		נתניה	עמק חפר	69	09-8844482	09-8811140	ben-avi@ben-avi.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 8816 אזה"ת קרית ספיר נתניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 שטח למחסנים במבנה קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת של 355 מ"ר שטחי שירות המהווים כ-18.4% משטח הכולל המותר לבניה עפ"י סעיף 62א(א)(1)(4).

2. תוספת יחיד מ-16 ל-17 לפי היתר, עפ"י סעיף 62א(א)(8).

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	34

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	1,003	100
סה"כ	1,003	100

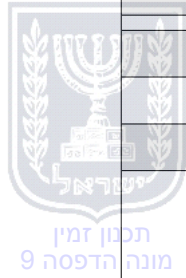
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,001.81	100
סה"כ	1,001.81	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות א. תותר תוספת מחסנים בקומה הראשונה. גמר התוספת בהתאם לבינוי הקיים. ב. המחסנים לטובת הדיירים וירשמו על שם בעלי הנכס. ג. תוספת השטח תהיה בקומה ראשונה ובקומת הקרקע.
ב	בינוי ו/או פיתוח שטח חלחול לא יפחת מ-15% משטח המגרש ושאינו כולל מיסעות, מעברים, חניות והשטח שמתחת לקומת עמודים. 30% משטח המגרש ישמר לגינון.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה			
				עיקרי	שרות							שרות	קדמי	
מגורים ג'	מגורים	1003	1925.5 (1)	561 (2)	3 (3)	2486.5 (4)	247.9	17 (5)	35.3 (6)	9 (7)	5	5	8.4	5

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) 182% מתוקף תכנית נת/מק/79/229 + 100 מ"ר לדירת נכה עפ"י תב"ע נת/7/400/95 שאושרה בהיתר מס' 140092 מתאריך 6.5.09.

(2) כולל 58 מ"ר תוספת למחסנים מוצעים.

(3) מרתפי חניה עפ"י נת/7/400 ו- נת/הס/100/ש/1.

(4) לא כולל שטחי שירות תת קרקעיים.

(5) 16 יח"ד + 1 דירת נכה.

(6) הערך מתיחס למטר מקסימום, הערה: לא כולל אנטנות.

(7) מעל ק. כניסה כפולה + בנייה על הגג.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג - 1983 ועל תיקוניה, אך לא פחות ממספר מקומות חניה עפ"י היתר מס' 150236 מיום 5.7.10

6.2**סטיה ניכרת**

תוספת שטחי בנייה ותוספת קומות מעל הקיים יהוו סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה התשס"ב 2002.

6.3**תנאים למתן היתרי בניה**

תנאי לקליטת בקשה להיתר, הגשת תכנית עפ"י תקנה 27 לעניין הצמדת המחסנים המבוקשים ליחיד הקיימות.

6.4**היטל השבחה**

הועדה 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

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר) ***	מספר קומות מעל הכניסה הקובעת	קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								סה"כ שטחי בניה			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
אזור מגורים	34	1003	* 1825.5 מ"ר + 100 מ"ר לדירת נכה = 1925.5 מ"ר	** 206 מ"ר	==	עפ"י נת/7/400 ו- נת/100/ש/1	2131.5 מ"ר + שטח שירות תת קרקעי	==	16	==	==	9 ע"ע כפולה + בנייה על הגג	5	5.0	8.4	 ==

* לפי תכנית נת/מק/79/229: 168.5% + 6% הקלה + 5% בגין מעלית + 2.5% בניה על הגג, סה"כ 182% = 1825.5 מ"ר. שטח זה אינו כולל 100 מ"ר שאושרה לדירת נכה בהיתר מס' 140092 מיום 6.5.09 עפ"י נת/7/400.95/7/400.

** 176 מ"ר מדרגות + 30 מ"ר מחסנים = 206 מ"ר

