

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0597617

נת/מק/553/64 אישור מצב קיים שינוי קווי בניין ושינוי בינוי



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

אישור מצב קיים ליחיד הדרומית בלבד ע"י קביעת קווי בניין ושינוי בינוי.
תוספת שטחי שירות.



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

נת/מק/64/553 אישור מצב קיים שינוי קווי בניין ושינוי

שם התכנית 1.1

בינוי

שם התכנית ומספר התכנית

408-0597617

מספר התכנית

0.948 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג 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 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (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



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נתניה
קואורדינאטה X	187449
קואורדינאטה Y	693666

1.5.2 תיאור מקום

רחוב משה שפירא פינת מוהליבר 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	מוהליבר	17	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8267	מוסדר	חלק	424	428

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



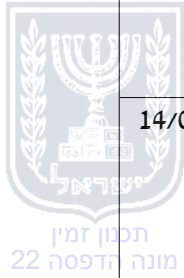
תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/06/1987		3459	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/100/ש/1 ממשיכות לחול.	שינוי	נת/100/ש/1
15/08/1996	4534	4436	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/400/7/93 ממשיכות לחול.	שינוי	נת/400/7/93
11/11/1998	418	4696	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/400/7/97 א ממשיכות לחול.	שינוי	נת/400/7/97 א
14/05/1964		1090	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/263/1 ממשיכות לחול.	שינוי	נת/263/1



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				רענן אפרים			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רענן אפרים		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	07/02/2018	רענן אפרים	07/02/2018	זכויות בניה מאושרות	כן
בינוי	מנחה	1: 250	1	13/06/2018	רענן אפרים	13/06/2018	נספח בינוי וחניה.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	13/06/2018	רענן אפרים	13/06/2018	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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	צביקה ליבר			נתניה	מוהליבר	17	09-8332227	09-8622636	tz_liber@zahav.net.il
	פרטי	צפורה לורנס ליבר			נתניה	מוהליבר	17	09-8332227	09-8622636	tsipili6@walla.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	צביקה ליבר			נתניה	מוהליבר	17	09-8332227	09-8622636	tz_liber@zahav.net.il
פרטי	צפורה לורנס ליבר			נתניה	מוהליבר	17	09-8332227	09-8622636	tsipili6@walla.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל (קק"ל)	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632010	03-7632011	
חוכר		מאיה לוי			נתניה	שפירא משה	38	077-8847481	077-8847481	Moshelevi2612@gmail.com
חוכר		משה לוי			נתניה	שפירא משה	38	077-8847481	077-8847481	Moshelevi2612@gmail.com
חוכר		צביקה ליבר			נתניה	מוהליבר	17	09-8332227	09-8622636	tz_liber@zahav.net.il

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		צפורה לורנס ליבר			נתניה	מוהליבר	17	09-8332227	09-8622636	tsipili6@walla.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	רענן אפרים		רענן אפרים	נתניה	מוהליבר	30	054-4332510	054-4332510	rananafrim@013net.net
מודד	מודד	יצחק בן אבי	618	מודדי השרון בע"מ	נתניה	עמק חפר	69	09-8844482	09-8611444	officei@ben-avi.co.il



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

התכנית באה לאשר מצב קיים ליחיד הדרומית בלבד ע"י קביעת קווי בניין ושינוי בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קו בניין קדמי מזרחי מ 5 ל 3.2 מ' עפ"י א62(א)(4).
- שינוי קו בניין דרומי מ 3 מ' ל 0 מ' עפ"י סעיף א62(א)(4).
- ושינוי בינוי עפ"י סעיף 62 א (א)(5).
- תוספת שטחי שירות עפ"י סעיף א62 א (א) (1) (1) (א) (1).



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1
מגורים א'	424

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	1
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	1
מבנה להריסה 2	מגורים א'	424

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	228	24.05
מגורים י'	720	75.95
סה"כ	948	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
24.05	228.52	דרך מאושרת
75.95	721.53	מגורים א'
100	950.05	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



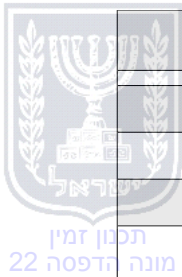
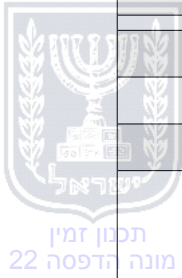
תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים .
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות גובה קומת הקרקע יהיה 3.10 מ' נטו. גובה קומה ראשונה יהיה עד 4 מ' נטו. גובה מעקה בקומת הגג יהיה 2.30 מ' עפ"י מצב קיים. בריכת שחייה בקומת הגג עפ"י נספח הבינוי. שינוי קו בניין צדדי דרומי מ 3.0 מ' ל 0.0 מ'. (אשר הינו לחניה ומחסן בלבד) שינוי קו בניין קדמי מזרחי מ 5.0 מ' לעד 3.2 מ'. (אינו אחיד, עפ"י תשריט) גובה הגדרות במגרש יהיו לפי הנחיות מרחביות עדכניות.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים דרך
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות כמפורט בהוראות החוק .



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	11	2 (3)	72 (2)	432	86.4 (1)	720	1	דרך מאושרת מגורים אי
(5)	(5)	(5)	(5)	1	2 (4)								

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:

* ק.ב. קדמי מזרחי עפ"י המסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי השירות יהיו חלופיים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הסבה נת/ 100 /ש. 1.

חניה: השטח העילי כולל 15 מ"ר לחניה מקורה לכל יח"ד. במידה ותהייה חנייה בתת הקרקע יותר 70 מ"ר לחניה עבור כל יח"ד במקום 15 מ"ר העילי. ממ"ד: 12 מ"ר ליח"ד. מחסן: 16.20 מ"ר ליח"ד, בתת הקרקע 5% ליח"ד.

(1) (2).

(3) צמודות קרקע..

(4) בנוסף תותר עליית גג או יציאה לגג..

(5) עפ"י תשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

6.1 אדריכלות

קו בניין דרומי 0 מ', הוא לחניה בלבד.

6.2 חניה

על התכנית יחולו תקנות התיכנון והבניה (תקנות מקומות חניה) תשמ"ג 1983 ועפ"י נספח חניה, על תיקוניהם .

6.3 ניהול מי נגר

בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, תמ"א 34 / ב / 4 נמצא שטח התכנית באזור רגישות א'. באזור זה יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת-הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

6.4 תנאים למתן היתרי בניה

א.הבקשה להיתר תכלול תכנית לפיתוח בשטח בחזית המגרש שתציין פתרון נגישות לחניות, הריסת גדר חלקית והתאמת השטח לחניות הנדרשות.
 ב. העתקת העץ תחול על חשבון מבקש הבקשה ובהתאם ואישור פקיד היערות.
 ג.תנאי להיתר יהיה הריסת גג החניה המקורה והמחסן ובנייתו בגובה המותר 2.40 מ' ברוטו.
 ד.הפרדה בן מחסן לחניה, וסגירת חלון לחניה מקורה.

6.5 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

6.6 הריסות ופינויים

הריסות כפי שמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי.



נספח טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
צידי דרומי אחורי	קדמי צפוני	אחורי מערבי	קדמי מזרחי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל קומת הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
3.0	6.0	3.0	5.0	1	2	2 (2)	72	-	75.60 (1)	432	720	424	מגורים י'
											228	1	דרך מאושרת

- (1) שטחי השירות יהיו חלופיים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הסבה נת/ 100 /ש/ 1. חניה: השטח העילי כולל 15 מ"ר לחניה מקורה לכל יח"ד. במידה ותהייה חנייה בתת הקרקע יותר 70 מ"ר לחניה עבור כל יח"ד במקום 15 מ"ר העילי. ממ"ד: 12 , מ"ר ליח"ד. מחסן: 10.8 מ"ר ליח"ד בתת הקרקע 5% ליח"ד.
- (2) צמודות קרקע.
- (3) בנוסף תותר עליית גג או יציאה לגג.

