

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0609131

נת/מק/553/65 - תוספת 2 יח"ד ברחוב בר כוכבא 10

מרכז

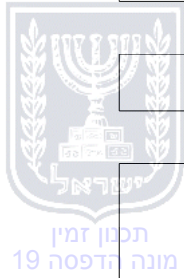
מחוז

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

התוכנית נועדה לאשר מצב קיים ל 2 יח"ד בלבד, הקיימות בבניין משנות ה 80 ואשר נרשם עמן בטאבו. יח"ד נמצאות בקומת העמודים המפולשת, התוספת הנ"ל אינה משנה את גובה הבניין הקיים בהפיכתה לקומה מלאה.

פטור לחניות לדירות הקיימות בשל היותן קיימות משנת 1980 והשאררת המצב הקיים בפועל. בנוסף ישנן מחסנים ליח"ד הללו בקומת המרתף.

היות והמבנה קיים, אין צורך בחפירות ופינוי פסולת, כמו כן ניקוז מי הנגר ע"פ הקיים בפועל. קיימת חוות דעת של ישראל דוד בגין פטור מחיזוק הבניין.

קיים אישור עקרוני של פיקוד העורף לאישור המקלט הקיים עבור 6 יחידות דיור, על סמך זה שהמקלט נבנה באותה עת עם היחידות דיור לפי תקן 2 מ"ר ליחידת דיור. שטח המגרש עומד בתקן כפי שהיה בעת הבניה.



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/65/553 - תוספת 2 יח"ד ברחוב בר כוכבא 10

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 408-0609131

1.2 שטח התכנית 0.701 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) (16) א (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9, 62 א (א) (1) א (א) (2), 62 א (א) (1) (8)

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

187414

קואורדינאטה Y

693729

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	בר כוכבא	10	

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	495	

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	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ 100 / ש / 1. הוראות תכנית נת/ 100 / ש / 1 תחולנה על תכנית זו.	3459		14/06/1987
נת/ 400 / 7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ 400 / 7. הוראות תכנית נת/ 400 / 7 תחולנה על תכנית זו על תיקוניה.	2844		26/08/1982
נת/ 263 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ 1/263. הוראות תכנית נת/ 1/263 תחולנה על תכנית זו.	1090		14/05/1964

הערה לטבלה:

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				משה אלמוג			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		משה אלמוג		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב		1	30/12/2018	נילי רישין	16: 19 30/12/2018	טבלת זכויות מצב מאושר	כן
בינוי	מחייב	1: 250		27/06/2019	משה אלמוג	22: 30 29/06/2019	בינוי וחניה - מחייב לעניין היחידות דיור המבוקשות בתוכנית	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250		10/12/2018	משה אלמוג	14: 33 13/12/2018		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
בעלים- מבקשים	פרטי	אליעזר דיין		תת חלקה 1	נתניה	(1)	10			orrrnat@wal la.com
בעלים- מבקשים	פרטי	רחל דיין		תת חלקה 1	נתניה	(1)	10			orrrnat@wal la.com
בעלים- מבקשים	פרטי	איריס כהנא		תת חלקה 2	נתניה	(2)	10			assafkahana 12@hotmail .com
בעלים- מבקשים	פרטי	אסף כהנא		תת חלקה 2	נתניה	(2)	10			assafkahana 12@hotmail .com
הסכמות בעלים	פרטי	אביגדור תמם		תת חלקה 3	נתניה	(3)	10			
הסכמות בעלים	פרטי	רחל תמם		תת חלקה 3	נתניה	(3)	10			
הסכמות בעלים	פרטי	מיכאל רודני		תת חלקה 4	נתניה	(4)	10			
הסכמות בעלים	פרטי	עתלית רודני		תת חלקה 4	נתניה	(5)	10			
הסכמות בעלים	פרטי	מוטי ששון		תת חלקה 5	נתניה	(6)	10			
הסכמות בעלים	פרטי	אירנה גוטליב ששון		תת חלקה 5	נתניה	(6)	10			
הסכמות בעלים	פרטי	יוסף בן דוד		תת חלקה 6	נתניה	(7)	10			

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הסכמות בעלים	פרטי	מירית בן דוד יבלונוביץ		תת חלקה 6	נתניה	(7)	10			

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: רחוב בר כוכבא 10 נתניה דירה 1.
- (2) כתובת: רחוב בר כוכבא 10 נתניה דירה 2.
- (3) כתובת: רחוב בר כוכבא 10 נתניה דירה 3.
- (4) הערה: תז 1035705, כתובת: רחוב בר כוכבא 10 נתניה דירה 4.
- (5) הערה: תז 3007792, כתובת: רחוב בר כוכבא 10 נתניה דירה 4.
- (6) כתובת: רחוב בר כוכבא 10 נתניה דירה 5.
- (7) כתובת: רחוב בר כוכבא 10 נתניה דירה 6.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אליעזר דיין			נתניה	(1)	10			ornnat@walla.com
פרטי	רחל דיין			נתניה	(1)	10			ornnat@walla.com
פרטי	איריס כהנא			נתניה	(2)	10			assafkahana12@hotmail.com
פרטי	אסף כהנא			נתניה	(2)	10			assafkahana12@hotmail.com

- (1) כתובת: רחוב בר כוכבא 10 נתניה דירה 1.
- (2) כתובת: רחוב בר כוכבא 10 נתניה דירה 2.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	בעלים- מבקשים	אליעזר דיין		תת חלקה 1	נתניה	(1)	10			ornnat@walla.com
בעלים	בעלים- מבקשים	רחל דיין		תת חלקה 1	נתניה	(1)	10			ornnat@walla.com

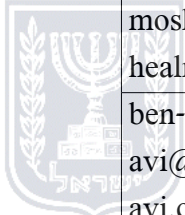


סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	בעלים- מבקשים	איריס כהנא		תת חלקה 2	נתניה	(2)	10			assafkahana12@hotmail.com
בעלים	בעלים- מבקשים	אסף כהנא		תת חלקה 2	נתניה	(2)	10			assafkahana12@hotmail.com
בעלים	הסכמות בעלים	אביגדור תמם		תת חלקה 3	נתניה	(3)	10			
בעלים	הסכמות בעלים	רחל תמם		תת חלקה 3	נתניה	(3)	10			
בעלים	הסכמות בעלים	מיכאל רודני		תת חלקה 4	נתניה	(4)	10			
בעלים	הסכמות בעלים	עתלית רודני		תת חלקה 4	נתניה	(5)	10			
בעלים	הסכמות בעלים	אירנה גוטליב ששון		תת חלקה 5	נתניה	(6)	10			
בעלים	הסכמות בעלים	מוטי ששון		תת חלקה 5	נתניה	(6)	10			
בעלים	הסכמות בעלים	יוסף בן דוד		תת חלקה 6	נתניה	(7)	10			
בעלים	הסכמות בעלים	מירית בן דוד יבלונוביץ		תת חלקה 6	נתניה	(7)	10			

1. כתובת: רחוב בר כוכבא 10 נתניה דירה 1.
2. כתובת: רחוב בר כוכבא 10 נתניה דירה 2.
3. כתובת: רחוב בר כוכבא 10 נתניה דירה 3.
4. כתובת: רחוב בר כוכבא 10 נתניה דירה 4.
5. כתובת: רחוב בר כוכבא 10 נתניה דירה 4.
6. כתובת: רחוב בר כוכבא 10 נתניה דירה 5.
7. כתובת: רחוב בר כוכבא 10 נתניה דירה 6.

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	משה אלמוג	21789		נתניה	הסחלב	44	09-8359845		moshe@moshealmog.co.il
	מודד	יצחק בן אבי	618	מודדי השרון	נתניה	עמק חפר	69	09-8622396		ben-avi@ben-avi.co.il
הנדסאית אדריכלות	יועץ	נילי רישין	ה.43706		בנימינה- גבעת עדה	הקורל	16			nilly@nilly-r.com



תכנון זמין
הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

אישור מצב קיים: ע"י הכשרת 2 יחידות דיור קיימות ורשומות בטאבו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הפיכת קומת עמודים מפולשת לקומת מגורים עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק.
2. תוספת שטח הכולל המותר לבניה במגרש בשיעור של 30 מ"ר שלא יעלה על 20% עפ"י סעיף 62א(א)(16)(א)(1) לחוק.
3. תוספת 2 יחידות דיור קיימות בתשריט בית משותף ל 4 יח"ד הקיימות בהיתר- סה"כ 6 יח"ד ע"פי סעיף 62א(א)(8) לחוק.
4. קביעת קווי בניין לפי הקיים בפועל עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
5. הגדלת תכסית מ 30% ל 47% ע"פי סעיף 62א(א)(9) לחוק.
6. תוספת השטח הכולל המותר לבניה עיקרי מ 420.6 מ"ר ל 674 מ"ר ע"פי סעיף 62א(א)(1)(1)(א)(2) לחוק.
7. תוספת שטחי שרות תת קרקעיים ע"פי סעיף 62א(א)(1)(8) לחוק.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים י'	701	100
סה"כ	701	100

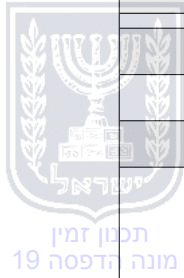
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	702.83	100
סה"כ	702.83	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
מרתפים	ב

1. התוכנית באה לאשר 2 יח"ד בקומת הקרקע ובקומת המרתף בלבד כמסומן בנספח הבינוי.
2. תוספת שטחי הבניה המבוקשים מיועדים רק לדירות הקיימות, המבוקשות בתוכנית זו.
3. הצמדת החצרות בקומת הקרקע לכל יחידה לפי נספח הבינוי.
4. לא יותרו פיצול דירות.
5. אין בתוכנית זו להכשיר חריגות בניה קיימת (לרבות היתר הבניה הקיים) בשאר המבנה.

גובה המחסנים במרתף הינו 2.43 מ'



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי					
						שרות	עיקרי				שרות		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	6	47 (4)	34 (3)	37 (2)	701 (1)	701	מגורים	מגורים א'
5 (5)	6 (5)	3 (5)	2.7 (5)	1	3								

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) קומה: קומת כניסה, הערה: 421 מ"ר שטח עיקרי מאושר + תוספת 140 מ"ר ליח"ד A ו 140 מ"ר ליח"ד B בקומת הקרקע

(2) + קומת עמודים מפולשת ע"פ תוכניות מאושרות.

(3) קומה: קומה 1, הערה: + מקלט ומוסכי חניה ע"פ תוכניות מאושרות. + מחסן 28 ליח"ד A + מחסן 25 מ"ר ליח"ד B.

(4) אישור מצב קיים של תכנית הבניין בפועל..

(5) ע"פ תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

ליחידות דיור המוצעות בתוכנית והרשומות בטאבו, יינתן פטור מהיותן קיימות משנות 1980 ואין לראות בהן כתוספת יח"ד מעבר לקיים בפועל.

6.2

ניהול מי נגר

התוכנית חלה באזור רגישות א' ע"פ תמ"א 4/ב/34. באזור זה יש להותיר 15% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת קרקע. שטחים אלו יהיו מגוננים או מחופים בחומר חדיר (כגון: חלוקי נחל, חצץ וכדומה). במגרש זה קיימים בפועל 30% חלחול.

6.3

היטל השבחה

הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה ע"פ חוק

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיידי



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 408-0609131 שם התוכנית: נת/מק/553/65 - תוספת 2 יח"ד - ברחוב בר כוכבא 10

עורך התוכנית: משה אלמוג תאריך: 30.12.18 חתימה: _____

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	קדמי				צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי			
			עיקרי	שרות											
מגורים יי	1	701	421 מ"ר	37 מ"ר (1)		34 מ"ר (2)	492	30% (3)	4	2	1	5	3	3	6

(1) שטחי שרות לפי נת/100/ש/1 ולפי נת/400/7 – 3% שטח מבני עזר משטח המגרש 21.03 מ"ר + 16 מ"ר מדרגות בקומה טיפוסית + קומת עמודים מפולשת .

(2) שטחי שרות לפי נת/100/ש/1 ולפי נת/400/7 – מחסן 3 מ"ר ליח"ד + חדר הסקה 10 מ"ר + חדר כביסה 12 מ"ר (מלבד מקלט , ומוסכי חניה)

(3) לשטח עקרי בלבד

