

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0601518

נת/מק/89/229 - מגורים רח' יהודה הלוי 39

מרכז

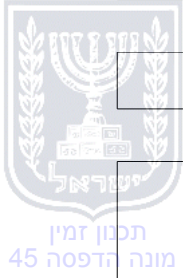
מחוז

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

התאמת הבנייה בחצי חלקה בקיר משותף עם בניין קיים שנבנה עפ"י תמ"א 38, ע"י תוספת יח"ד, קומות וזכויות בנייה



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	נת/מק/89/229 - מגורים רח' יהודה הלוי 39
-----------	------------------------	---

מספר התכנית	408-0601518
-------------	-------------

שטח התכנית	0.480 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
א62 (א) (16), א62 (א) (4), א62 (א) (4א), א62 (א) (8), א62 (א) (9), א62 (א) (1), א62 (א) (2)

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

186735

קואורדינאטה Y

691817

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	יהודה הלוי	39	

שכונה**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8260	מוסדר	חלק		112

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

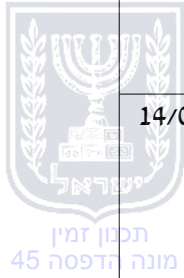
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 45תכנון זמין
מונה הדפסה 45תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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/ 229 / 51	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 229 / 51 ממשיכות לחול.	2325		27/05/1977



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				אריה רוזנצוויג			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אריה רוזנצוויג		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	23/01/2020	אריה רוזנצוויג	10: 17 04/11/2019	טבלת זכויות בניה מאושרות	כן
בינוי	מחייב	1: 100	1	21/01/2020	אריה רוזנצוויג	08: 45 21/01/2020		לא
חניה	מנחה	1: 100		02/01/2020	טארק עומרי	07: 41 05/01/2020	נספח חניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	12/04/2018	אריה רוזנצוויג	07: 32 07/11/2018	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

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	ברוך מסיקה		ברוך מסיקה בע"מ	נתניה	יהודה הלוי (1)	39	09-8625505	09-8566766	office@gugig-law.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: ייפוי כח ע"י עו"ד ורד שר.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ברוך מסיקה		ברוך מסיקה בע"מ	נתניה	יהודה הלוי	39	09-8625505	09-8566766	office@gugig-law.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**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	אריה רוזנצווייג	34575	רוזנצווייג אדריכלים בע"מ	נתניה	הרצל	47	09-8627727	09-8331191	ns_arcplus@orange.net.il
מודד מוסמך וקרטוגרף	מודד	בני ליבוביץ'	450	בני ליבוביץ' מודד מוסמך וקרטוגרף	נתניה	המעפילים	2	09-8343920	09-8820341	benny450@walla.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	טארק עומרי	3651059	י.ט.הנדסה	נצרת	נצרת		04-8244132	077-4703465	office.yteng@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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**

הקמת מבנה למגורים בקיר משותף עם הבניין הקיים, תוספת יח"ד, זכויות וקומות ע"מ לאפשר הקמת מבנה מגורים זהה לזה הבנוי על מחצית חלקה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת של 3 יח"ד, שינוי מ - 6 יח"ד ל - 9 יח"ד עפ"י סעיף 62א(א) (8) לחוק
2. תוספת שטח של 475 מ"ר, עפ"י סעיף 62א(א) (1)(1)א(2) לחוק
3. תוספת שטח של 96 מ"ר, 20% מגודל המגרש, עפ"י סעיף 62א(א) (16) לחוק
4. הגדלת תכסית ל - 35% עפ"י סעיף 62א(א) (9) לחוק
5. תוספת של 5 קומות, שינוי מ - 5 קומות ע"ע ל - 10 קומות מעל ק.כניסה עפ"י סעיף 62א(א) (4) לחוק
6. הבלטת מרפסות עד 2 מ' מק.ב קדמי עפ"י סעיף 62א(א) (9) לחוק
7. שינוי לקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א) (4) לחוק



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

תאי שטח		יעוד
1		מגורים ד'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים ד'	מבנה להריסה

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

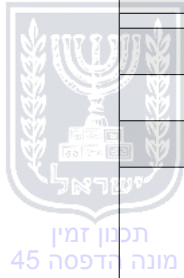
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	480	100
סה"כ	480	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	480.61	100
סה"כ	480.61	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. המבנה המוצע יהיה זהה למבנה הבנוי במחצית החלקה לצורך כך ישמרו: 1. חומרי הגמר של המבנה, אלומניום, מעקות, מעקות ופרטי בנין יהיו זהים למבנה הקיים. 2. מפלסי הקומות יותאמו למבנה הקיים. 3. מפלסי מעקות של המרפסות וגודל המרפסות. 4. פתחים וחלונות ישמרו על צורניות ובמיקום זהה לקיים. 5. מפלס קומת הגג העליון לא יעלה הקיים. 6. תכסית ועמדת המבנה. 7. קונטור המבנה. 8. הממ"דים ייבנו בצמוד לממ"דים הקיימים. 9. תותר יח"ד אחת בכל קומה. 10. הבקשה להיתר תכלול את המבנה הקיים בכל חזית, חתך ותכנית. 11. קווי בניין: א. קווי הבניין הינם מחייבים עפ"י נספח בינוי. ב. קו בניין צידי 2.70 מ' עפ"י נספח הבינוי הינו בקיר אטום. 12. פיתוח שטח בחזית המבנה בהתאם לקיים בחצי הצפוני של החלקה 13. כל אי התאמה תהווה סטיה ניכרת לתכנית



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (%) (שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ד'	1	480	1140 (1)	450 (2)		384	1974	35	9	37.92	(3)	(4)	(5)	(5)	(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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

שטחי שרות: השטחים כוללים 170 מ"ר לק. הכניסה ולא ניתן יהיה לנייד אותם, נידום יחשב כסטייה ניכרת

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בנוסף לשטח זה יותרו גזוזטורות עפ"י התקנות התקפות בעת הוצאת היתר בנייה.
- (2) שטחי שרות: השטחים כוללים 170 מ"ר לק. הכניסה ולא ניתן יהיה לנייד אותם, נידום יחשב כסטייה ניכרת.
- (3) קומת כניסה + 10 קומות למגורים + גג טכני.
- (4) עפ"י נת/100/ש.1.
- (5) קווי בניין עפ"י נספח בינוי והוראות סעיף 4.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן תעודת גמר**

- א. פיתוח דרך הגישה לרבות נטיעת עצים בוגרים.
 ב. ביצוע מכפילי חניה.
 ג. רישום הערת אזהרה לעניין שטחים משותפים לרבות שביל הגישה וחניית נכה בלשכת רשם המקרקעין.

6.2**חניה**

- א. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג על תיקוניהן.
 ב. החניה תהא בהתאם לתקן הארצי התקף בעת הוצאת היתר בניה
 ג. שביל הגישה להולכי רגל וחניית נכה יירשמו כרכוש משותף על שם כל בעלי הזכויות בחלקה
 ד. יותרו 3 מכפילי חניה

6.3**בניה ירוקה**

הבניה תהיה לפי עקרונות בניה ירוקה בהתאם למדיניות מהנדס העיר התקפה לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה

6.4**ניהול מי נגר**

התכנית חלה באזור רגישות א' עפ"י תמ"א 34/ב/א, באזור זה יש להותיר שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחום המגרש, שטחים אלה יהיו מגוננים או מחופים בחומר חדיר (כגון- חלוקי נחל, חצץ וכדומה). ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% משטח המגרש כשטחים חדירי - מים בהתאם לתכנית הידרולוג המנחה לפתרונות חלחול חליפיים.

6.5**תנאים למתן היתרי בניה**

- א. היתר סופי למחצית החלקה הצפונית (הבנויה)
 ב. הבקשה להיתר תכלול את כל החלקה ותחייב בהתאמה מלאה למחצית החלקה הבנויה לצורך שמירת זהות בחזיתות ובמפלסים
 ג. אישור אגף לאיכות הסביבה

6.6**תשתיות**

- א. מערכות התשתית : אספקת מים, חשמל, ביוב, ניקוז וסילוק אשפה יבוצעו לפי הנחיות מהנדס העיר.
 ב. הועדה המקומית תהיה הרשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התוכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפתוח לרבות :
 כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ב.

6.7**היטל השבחה**

היטל השבחה ישולם לוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

7.2 מימוש התכנית

מיידי



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י נת/100/ש/1 ו – נת/51/229

תכנית מס': 408-0601518**שם התכנית: נת/מק/89/229 מגורים יהודה הלוי 39**

יעוד	מס' מגרש	גודל מגרש/מזערי	שטחי בניה (מ"ר)			מספר יח"ד	מספר קומות		קווי בניין (מטר)		
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי	אחורי
			עיקרי	שרות	שרות						
אזור מגורים ה'	112/1	480 (1)	653 (136%)	196 (30%) מהשטח העיקרי + 170 מ"ר קומת כניסה (2)	384	12 יח"ד לדונם	6	1 (3)	6	6	5 (3)

הערות:

1. מחצית חלקה.
2. שטח שרות 30% משטח עיקרי + קומה מפולשת.
3. עפ"י נת/100/ש/1.