

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0690941

נת/מק/401/17/4 - אישור מצב קיים ותוספת זכויות ברח' רותם

מרכז

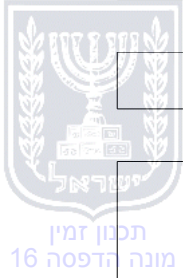
מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר מקומית

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

אישור מצב קיים ע"י שינוי קו בנין וכן תוספת זכויות וקומה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/מק/401/17-4 - אישור מצב קיים ותוספת זכויות ברח' רותם	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
408-0690941	מספר התכנית	
0.377 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (א4), 62 א (א) (9), 62 א (א) (1) (1) (א) (1)	פני סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נתניה
קואורדינאטה X	185905
קואורדינאטה Y	688018

1.5.2 תיאור מקום

שכונת גבעת האירוסים

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	רותם	55	

שכונה גבעת האירוסים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8628	מוסדר	חלק	116	

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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



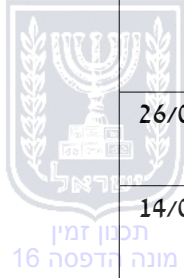
תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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/ 400 / 7	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית נת/400/7	2844		26/08/1982
נת/ 401 / 17 / 1	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית נת/ 401 / 17 / 1	3734	1440	14/01/1990

הערה לטבלה:

1. נת/400/ג-7 - 408-0298224 בכפיפות - הערה ליחס: תכנית זו אינה פוגעת בתכנית 408-0298224 (נת/7/400/ג). הוראות תכנית תחולנה על תכנית זו.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריק שניידר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריק שניידר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		13: 37 29/10/2019	אריק שניידר	26/07/2019			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח סקר עצים	11: 25 18/12/2019	אליאב אריאלי	18/12/2019			מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח בינוי וחניה מחייב חלקית בנושא גדרות, פרגולה ומיקום תוספת שטח.	10: 04 12/12/2019	אריק שניידר	12/12/2019		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		13: 36 29/10/2019	אריק שניידר	29/10/2019		1: 250	רקע	מצב מאושר

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	פנחס שקד			נתניה	רותם	55	09-8822770		avishayshaked@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פנחס שקד			נתניה	רותם	55	09-8822770		avishayshaked@gmail.com

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	אריק שניידר	18679		נתניה	הרצל	53	09-8822770		Schneider@aric-arch.com
סוקר עצים	אגרונים	אליאב אריאלי			גן יאשיה	המייסדים	17	04-6258488		
	מודד	יצחק זרפשני	572	אירו בע"מ	כפר יונה	נחל דלתון		09-8949437		iraz_geo@bezeqint.net



משרד תכנון ומיתון
מונה הדפסה 16



משרד תכנון ומיתון
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 ותוספת זכויות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת שטח הכולל המותר לבניה ע"פ סעיף 62א(א)(1)(1)(א)
- ב. תוספת שטח הכולל המותר לבניה ע"פ סעיף 62א(16)(א)(1)
- ג. שינוי קו בנין ע"פ סעיף 62א(4)
- ד. תוספת קומה ע"פ סעיף 62א(4)
- ה. הגדלת תכסית ע"פ סעיף 62א(9)



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	377	100
סה"כ	377	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	377.82	100
סה"כ	377.82	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
	<p>1. תכנית זו בהתאם להנחיות מרחביות כלל עירוניות שתהיינה תקפה לעת בקשה להיתר למעט הוראות ששוננו בתכנית זו.</p> <p>2. חומרי הגמר של התוספת בניה יהיו זהים או בהתאם למבנה הקיים והחזיתות לא תפגענה בגללה.</p> <p>3. החלחול וגנון יהיה %17.7 משטח המגרש.</p> <p>4. גובה מבנה המקסימלי יהיה 11.00 מ'.</p> <p>5. תותר פרגולה בחצר בקו בניין קדמי צפוני בשטח של 60 מ"ר לפי מסומן בנספח בינוי.</p> <p>6. הסדרת חניה - כניסה לחניה מרחוב רותם.</p> <p>7. גדר קדמית תהיה לפי המסומן בנספח בינוי וחניה.</p> <p>8. היתר הבניה יכלול תוספת שטח בקומת קרקע, קומה א' וקומת גג, כמסומן בנספח הבינוי לרבות שינוי מקומות חניה. כל שינוי מעבר לאמור יחויב בהריסה וחזרה לזכויות הבנייה וקווי הבניין עפ"י תכנית נת/ 1/17/401</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	יעוד					
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי					
קדמי	4	1.2	0	0	3	11	1	43	94.2	355.4	12.5	342.9	377	מגורים ב'

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1 חניה	על התכנית יחולו תקנות התכנון והבנייה תשמ"ג-1983 על תיקוניהן ושינוייהן, ובהתאם למספר מקומות החניה הדרושים ע"פ טבלת מאזן החניה המנחה המוצג בנספח הבינוי.
6.2 ניהול מי נגר	באזור זה יש להותיר שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי-נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע. שטחים אלה יהיו מגוננים או מחופים בחומר חדיר (כגון: חלוקי נחל, חצץ וכדומה).
6.3 שמירה על עצים בוגרים	בהתאם להוראות תיקון 89 לחוק בדבר הצורך בשמירה על עצים בוגרים בחלקה יש לקבל אישור של פקיד היערות בגין שמירת עצים בוגרים הקיימים במגרש.
6.4 תנאים למתן היתרי בניה	פינוי כל המכשולים הקיימים בכניסה לחניה לצורך יצירת כניסה לכלי רכב לחלקה 128
6.5 תשתיות	א. אספקת מים, חשמל, מערכות ביוב, ניקוז וסילוק אשפה על פי הנחיות מה"ע. ב. עלות התאמת תשתיות תהיה על חשבון היזם. ג. מערכות חשמל, תקשורת כבלים וכד' יהיו תת קרקעיות בתחום התכנית. ד. הועדה המקומית תהיה ראשית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ד.
6.6 חומרי חפירה ומילוי	ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה כולל אומדן, היקף עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת על פי נספח הנחיות של משרד הפנים מיום 25.07.2007 או מסמך שיחליף אותו.
6.7 היטל השבחה	על התכנית יחול היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר על פי נת/17/401 13:37:29 29/10/2020 נספח זכויות בניה מאושרות



אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' חלקה	יעוד	
	קדמי	צדדי שמאלי	צדדי ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת					
								שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	עיקרי (1)				שרות (2)
3	4	0	0	---	2	1	61	230.0	50	---	---	140	377	636	מגורים ב'
3	4	0	0	---	2	1	60.0	230.0	50	----	---	140	377		סה"כ



(1) 140 מ"ר ליח"ד
 (2) 50 לייחוד

