

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0925594

נת/מק/51/229/א - אישור מצב קיים ברחוב יהודה הלוי 64



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

על החלקה קיים בנין מגורים בן 5 קומות . בפועל קיימות 18 יח"ד כאשר בהיתר קיימות 17 יח"ד ובלשכת מרשם מקרקעין מ-1978 רשומות 18 יח"ד.
התכנית מציעה הסדרת מצב קיים עבור יח"ד הרשומות בלשכת מרשם מקרקעין משנת 1978 ע"י תוספת זכויות בניה ושינוי קווי בנין.
היות והדירות קיימות אין צורך בחפירה ופינוי פסולת כמו כן הניקוז הינו עפ"י הקיים בפועל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/מק/51/229/א - אישור מצב קיים ברחוב יהודה הלוי
64

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
408-0925594

שטח התכנית
1.002 דונם

סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62א (א) (4), 62א (א) (5), 62א (א) (8), 62א (א) (1) (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	186652
קואורדינאטה Y	691683

1.5.2 תיאור מקום

דרום מרכז העיר

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	64	

שכונה דרום מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8260	לא מוסדר	חלק	573	

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 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 מחליפה את הוראות תכנית נת/100/ש/1	החלפה	נת/100/ש/1
26/08/1982		2844	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית נת/400/7	החלפה	נת/400/7
27/05/1977		2325	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/229/51 ממשיכות לחול.	שינוי	נת/229/51



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לריסה גל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לריסה גל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	זכויות בניה מאושרות	08: 20 14/07/2021	לריסה גל	06/12/2020	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי - מחייב לעיניין תוספת השטחים ונסיגות.	08: 40 14/07/2021	לריסה גל	06/12/2020	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	08: 40 14/07/2021	לריסה גל	06/12/2020	1	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	אלברט נורברט בראד			נתניה	יהודה הלוי	64	050-4452088		
	פרטי	יעל בראד			נתניה	יהודה הלוי	64	050-4452088		
	פרטי	אבנר שמילה			נתניה	יהודה הלוי	64	050-2507130		avner.glatali m@gmail.com
	פרטי	נחמה שמילה			נתניה	יהודה הלוי	64	050-2507130		avner.glatali m@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אבנר שמילה			נתניה	יהודה הלוי	64	050-2507130		avner.glatalim@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	לריסה גל	83798		נתניה	עטרי שוש (1)		09-7462226		larisagal@walla.co.il



תכנון זמין
הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ירון לזר	700	לזר ב.י. מדידות הנדסיות בע"מ	נתניה	תל חי	6	09-8828151	09-8624674	Office@bylar.co.il

(1) כתובת : עטרות 3, רעננה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 תוספת יחידת דיור, שינוי קווי בנין, ביטול נסיגות ותוספת שטחי בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

אישור מצב קיים ע"י:

1. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה עפ"י סעיף 62א(א1)(1)(א) (2) לחוק.
2. תוספת יחיד (17 יחיד קיימות בהיתר) עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק.
3. שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
4. שינוי לבינוי ע"י ביטול נסיגות בקומת הגג עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק.

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	573
דרך מאושרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	573

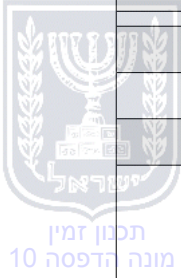
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
4.99	50	דרך מאושרת
95.01	952	מגורים ה'
100	1,002	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
4.96	49.68	דרך מאושרת
95.04	951.49	מגורים ב'
100	1,001.17	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>1. תכנית המסדירה מצב קיים ע"י:</p> <p>א. תוספת שטחי בניה עבור דירות מס' 17, 18 שבקומה 5 בלבד.</p> <p>ב. שינוי קווי בנין לפי הקיים בפועל, כמסומן בתשריט מצב מוצע.</p> <p>ג. נסיגות בקומה 5 עפ"י הקיים וכמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>ד. אין בתכנית זו להכשיר חריגות בניה בשאר המבנה.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	באיזור זה יותרו התכליות המפורטות בהגדרה דרך בהוראות בחוק התכנון והבניה.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>אסורה כל בנייה או שימוש בקרקע, המיועדת לדרך, מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר להניח קווי תשתית על ותת קרקעיים לסוגיהם, להקים מפרצי חנייה, סככות המבנה לרכב ציבורי, שבילי אופניים ונטיעות.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יה"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי			
					קדמי	אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	עיקרי		שרות	שרות	סה"כ שטחי בניה
(5)	(5)	(5)	(5)	1	6 (4)	18	169.54	1614	(3)		(2) 167	(1) 1447	952	573	מגורים ב'	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

הערה ברמת הטבלה:

- א.איו בתכנית לפגוע בשטחי הבניין שנתנו בהיתר
ב.קווי בנין למרתפים - אפס צדדי ואחורי, 5 מ' קדמי

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 1327 מ"ר עפ"י תכנית מאושרת + 120 מ"ר תוספת לדירות בקומה חמישית כמסומן בנספח הבינוי.
(2) 126 מ"ר עפ"י תכנית מאושרת + 41 מ"ר תוספת לפרגולה לדירה מס' 17 שבקומה החמישית.
(3) 92 מ"ר במרתף קיים בהיתר מס' 11182.
(4) 5 קומות מגורים מעל קומות עמודים/כניסה+ גג טכני.
(5) לפי קונטור מבנה קיים, כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

ליחידת דיור המוצעת בתכנית והרשומה בטאבו יינתן פטור מהיותה קיימת משנת 1978 ואין לראות בה כתוספת יחיד מעבר לקיים בפועל.

6.2

ניהול מי נגר

בהתאם לתכנית מתאר ארצית תמ"א 1, פרק המים, סעי' 7 (1.7) משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, נמצא שטח התכנית באזור חשיבות גבוהה. יש להתיר שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ- 15% משטח התכנית.

6.3

תשתיות

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

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





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר לפי נת/100/ש/1

אחורי	קווי בנין (מטרים)		מספר קומות		תכסית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	אחוזי בניה (כוללים %)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר				גודל חלקה (מ"ר)	מס' חלקה	יעוד
	צידי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
6	5.80	6 (6)	1	6 (5)	30%	12 (4)	150.8%	1511	58 (3)	---	126 (2)	1327 (1)	1002	573	מגורים ה'

(1) 2.5 % + 130%

(2) 3% מבנה עזר לחלקה = 30.06מ"ר (עפ"י נת/ 100 /ש /1) + 16 מ"ר מדרגות * 6 קומות=96 מ"ר (עפ"י נת/ 7/400)

(3) 3 מ"ר למחסן 12X יח"ד = 36 מ"ר (לפי נת/100/ש/1) + 10 מ"ר חדר הסקה + 12 מ"ר ח.כביסה/מיזוג (לפי נת/7/400)

(4) 17 יח"ד מאושרות בהיתר

(5) 5 קומות על עמודים + יציאת לגג

(6) עפ"י נת/51/229

- מרתפי חניה ייבנו בקו בנין אפס של המגרש, אחורי וצדדי. קדמי לפי רוזטה

