

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0889576

נת/מק/553/45 א - תוספת יח"ד ברח' רזיאל 51



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

מוצע להסדיר מצב קיים לפיצול דירת דופלקס המשתרעת על קומת הביניים וקומה א'. התכנית מסדירה תוספת שטח עיקרי עבור הרחבת יחידת הדיור הנוספת (שבקומת הביניים) על חשבון שטחי השירות והחללים הסגורים הקיימים בהיתר ומבקשת להוסיף שטח עבור מרפסת חדשה שתבנה בקונטור המבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	נת/מק/45/553/א -תוספת יח"ד ברח' רזיאל 51
מספר התכנית	מספר התכנית	408-0889576
שטח התכנית	שטח התכנית	0.546 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	62 א (א) (4), 62 א (א) (8), 62 א (א) (1) (א) (2)
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נתניה
קואורדינאטה X	187400
קואורדינאטה Y	693225

1.5.2 תיאור מקום

צפון מזרח 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	51	רזיאל	נתניה

שכונה צפון מזרח מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8267	מוסדר	חלק	683	

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 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
נת/ 100 /ש / 1	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות התכנית נת/ 100 /ש / 1.	3459			14/06/1987
נת/ 400 / 7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ 400 / 7. הוראות תכנית נת/ 400 / 7 על תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	2844			26/08/1982
נת/ מק/ 553 / 45	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/מק/ 45/553 ממשיכות לחול.	5746	805		05/12/2007



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נחום כץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נחום כץ		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		23: 44 12/03/2022	נחום כץ	10/10/2021			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	מחייב לעניין תוספת שטחים ומיקום החניה הנוספת.	22: 57 10/10/2021	נחום כץ	10/10/2021		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		09: 13 30/09/2021	נחום כץ	30/09/2021		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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	אסתר ברכה			נתניה	רזיאל	51	054-6699196		yakovbarca@gmail.com
	פרטי	יעקב ברכה			נתניה	רזיאל	51	054-6699196		yakovbarca@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אסתר ברכה			נתניה	רזיאל	51	054-6699196		yakovbarca@gmail.com
פרטי	יעקב ברכה			נתניה	רזיאל	51	054-6699196		yakovbarca@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הקרקע בבעלות רשות הפיתוח

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נחום כץ		נחום כץ- אדריכל	נתניה	שד ח"ן		8616766 09		nkarch@bezeqint.net

תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	מוחמד גנאים	1259		באקה אל גרבייה	(1)		04-6283066		mohamed83 @gmail.com

(1) כתובת : באקה אל גרבייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 יח"ד (פיצול דירת דופלקס) ותוספת שטח בניה עבורה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- הגדלת מספר יח"ד מ-7 ל-8 יח"ד עפ"י סעיף 62 א(א)8.
- 2- תוספת שטחי בניה עפ"י סעיף 62א(א)1(1)א(2) לחוק.
- 3- תוספת קומות (שניתנו בהיתר) עפ"י סעיף 62א(א)4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	683



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	546	100
סה"כ	546	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	548.02	100
סה"כ	548.02	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <ul style="list-style-type: none"> - כל הוראות התכנית המאושרת נת/מק/45/553 יחולו, למעט הוראות ששוננו בתכנית זו. - אישור מצב קיים ע"י פיצול דירת דופלקס המשתרעת על קומת הביניים וקומה א'. התכנית מסדירה תוספת שטח עיקרי עבור יחידת הדיור הנוספת שבקומת הביניים כמסומן בנספח הבינוי. - שטח יחידת דיור בקומת הביניים היינו כ-66 מ"ר ברוטו. ובנוסף מוצע להוסיף שטח מרפסת חדשה שתבנה בקונטור המבנה כמסומן בנספח הבינוי. - שטח יחידת דיור בקומה א' הינו כ-119 מ"ר ברוטו. - המרפסת המוצעת תבנה בקונטור המבנה ובנייתה תעשה בהתאמה לחומרי הגמר של המבנה הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי
				שרות	עיקרי	שרות		עיקרי						
5	6	5	5	מעל הכניסה הקובעת (2) 10	8	184	1006			(1) 160	846	546	מגורים ג'	מגורים ג'

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:

אין בתכנית זו לפגוע בשטחי הבניה שניתנו בהיתר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י היתר קיים.

(2) ק.קרקע+ ק. ביניים+ 8 קומות+ גג טכני..



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

6.1

היטל השבחה יוטל עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

6.2

חניה

1. תקן חניה יהיה עפ"י תקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה.
2. לתוספת יח"ד יותר פתרון חניה במכפיל חניה טמון בלבד.

6.3

עתיקות

על התכונת יחול חוק העתיקות התשל"ח -1978.

6.4

ניהול מי נגר

בהתאם לתכנית מתאר ארצית תמ"א 1, פרק המים, (סעי' 7.1) משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, נמצא שטח התכנית באזור חשיבות גבוהה. יש להותיר שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ- 15% משטח התכנית.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר ע"פ תכנית נת/מק/45/553

קו בנין (מטר)	מספר קומות				מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטח בניה	שטחי בניה (מ"ר)				גודל חלקה (מ"ר)	חלקה	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
5	6	5	5	(2)	7	173	949	(2)	-	160 (1)	789	546	683	מגורים ג'

(1) עפ"י נת/100/ש/1 ונת/7/400 : 3% מבנה עזרו-16 מ"ר לחדרי מדרגות x 9

(2) עפ"י נת/7/400/96/ב

