

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 408-0960872

נת/מק/545/ה/2 - תוספת שטחי בניה לדירה מס' 1 - יוחנן הסנדלר 6, נתניה.

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

החלקה בשטח 1,179 מ"ר, ובה בניין משותף שלוש קומות ו 12 יח"ד מאושרות בהיתר. התכנית באה לאשר מצב קיים עבור דירה מס' 1, מערבית בקומת הקרקע, באמצעות תוספת שטחי בנייה ושינוי קווי בניין.



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/545/ה-2 - תוספת שטחי בניה לדירה מס'1 - יוחנן הסנדלר 6, נתניה.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 408-0960872

1.179 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (16) (א) (1), 62א (א) (19), 62א (א) (4)

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    | 187864 |
| קואורדינאטה Y    | 693720 |

### 1.5.2 תיאור מקום

רחוב יוחנן הסנדלר 6, נתניה

### 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  |
|-------|----------|--------------|-------|
|       | 6        | יוחנן הסנדלר | נתניה |

שכונה נאות הרצל

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 8230     | מוסדר   | חלק           | 266                 |                   |

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 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 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        | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ 400 /7. הוראות תכנית נת/ 400 /7 תחולנה על תכנית זו. | 2844               |                         | 26/08/1982 |
| נת/ 545           | החלפה   | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית נת/ 545   | 3429               |                         | 19/02/1987 |
| נת/ 545 /ה        | החלפה   | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית נת/ 545 /ה  | 4668               | 4664                    | 04/08/1998 |



**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 |          |                   |             | לריסה גל   |                   |  | כן                  |
| תשריט מצב מוצע      | מחייב | 1: 250   | 1                 |             | לריסה גל   |                   | תשריט מצב מוצע                                       | לא                  |
| זכויות בניה מאושרות | רקע   |          | 1                 | 16/03/2021  | לריסה גל   | 12: 54 17/10/2021 | זכויות בניה מאושרות                                  | כן                  |
| בינוי               | מחייב | 1: 200   |                   | 16/03/2021  | לריסה גל   | 23: 26 28/07/2021 | נספח בינוי - מחייב למיקום תוספת הבינוי והריסת המבנה. | לא                  |
| מצב מאושר           | רקע   | 1: 200   | 1                 | 16/03/2021  | לריסה גל   | 23: 26 28/07/2021 | 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/<br>תואר | סוג  | שם              | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב  | רחוב                | בית | טלפון | פקס | דוא"ל                          |
|----------------|------|-----------------|---------------|----------|-------|---------------------|-----|-------|-----|--------------------------------|
|                | פרטי | גרוגורי אלחננוב |               |          | נתניה | יוחנן<br>הסנדלר (1) | 6   |       |     | irenabardae<br>v@gmail.co<br>m |
|                | פרטי | חנה אלחננוב     |               |          | נתניה | יוחנן<br>הסנדלר (1) | 6   |       |     | irenabardae<br>v@gmail.co<br>m |
|                | פרטי | לאון אמורבי     |               |          | נתניה | יוחנן<br>הסנדלר (2) | 6   |       |     | irenabardae<br>v@gmail.co<br>m |
|                | פרטי | רחלי אמורבי     |               |          | נתניה | יוחנן<br>הסנדלר (2) | 6   |       |     | irenabardae<br>v@gmail.co<br>m |
|                | פרטי | דניאל ביטון     |               |          | נתניה | יוחנן<br>הסנדלר (3) | 6   |       |     | irenabardae<br>v@gmail.co<br>m |
|                | פרטי | תהילה ביטון     |               |          | נתניה | יוחנן<br>הסנדלר (3) | 6   |       |     | irenabardae<br>v@gmail.co<br>m |
|                | פרטי | מרדו בן לוי     |               |          | נתניה | יוחנן<br>הסנדלר (4) | 6   |       |     | irenabardae<br>v@gmail.co<br>m |
|                | פרטי | אירינה ברדייב   |               |          | נתניה | יוחנן<br>הסנדלר (5) | 6   |       |     | irenabardae<br>v@gmail.co<br>m |

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב  | רחוב                | בית | טלפון | פקס | דוא"ל                          |
|----------------|------|------------|---------------|----------|-------|---------------------|-----|-------|-----|--------------------------------|
|                | פרטי | גילה חנוכה |               |          | נתניה | יוחנן<br>הסנדלר (6) | 6   |       |     | irenabardae<br>v@gmail.co<br>m |
|                | פרטי | דניל ליטמן |               |          | נתניה | יוחנן<br>הסנדלר (7) | 6   |       |     | irenabardae<br>v@gmail.co<br>m |
|                | פרטי | אזר רגימוב |               |          | נתניה | יוחנן<br>הסנדלר (8) | 6   |       |     | irenabardae<br>v@gmail.co<br>m |

**הערה למגיש התכנית:**

- (1) כתובת: דירה מס' 7.
- (2) כתובת: דירה מס' 4.
- (3) כתובת: דירה מס' 10.
- (4) כתובת: דירה מס' 12.
- (5) כתובת: דירה מס' 5.
- (6) כתובת: דירה מס' 2.
- (7) כתובת: דירה מס' 9.
- (8) כתובת: דירה מס' 1.

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב  | רחוב                | בית | טלפון | פקס | דוא"ל                          |
|------|------------|---------------|----------|-------|---------------------|-----|-------|-----|--------------------------------|
| פרטי | אזר רגימוב |               |          | נתניה | יוחנן<br>הסנדלר (1) | 6   |       |     | irenabardae<br>v@gmail<br>.com |

- (1) כתובת: דירה מס' 1.

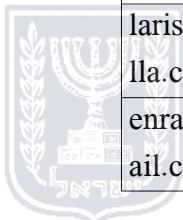
**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב  | רחוב  | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                 |
|----------------|-----------|-------------|---------------|----------|-------|-------|-----|------------|------------|-----------------------|
| אדריכל         | עורך ראשי | לריסה גל    | 83798         |          | רעננה | עטרות | 3   | 09-7462226 | 09-7462226 | larisagal@walla.co.il |
| מודד<br>מוסמך  | מודד      | ראיד גלגולי | 737           |          | טירה  | (1)   |     |            |            | enraid61@gmail.com    |

(1) כתובת: יפו 57, טירה משולש.



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 באמצעות תוספת שטחי בניה ושינוי קווי בניין לדירה מס' 1

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62א (א) (4) לחוק
2. תוספת שטח בניה עפ"י סעיף 62א (א) (16) (א) (1) לחוק
3. קביעת זיקת הנאה לפי סעיף 62א(א)(19)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד      | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים ב' | 266     |

| סימון בתשריט           | יעוד      | תאי שטח כפופים |
|------------------------|-----------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לשימור    | מגורים ב' | 266            |
| גבול מסדרון תשתיות ת"ק | מגורים ב' | 266            |
| זיקת הנאה למעבר ברכב   | מגורים ב' | 266            |
| מבנה להריסה            | מגורים ב' | 266            |

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד              | מ"ר   | אחוזים |
|-------------------|-------|--------|
| אזור מגורים מיוחד | 1,179 | 100    |
| סה"כ              | 1,179 | 100    |

##### מצב מוצע

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ב' | 1,180.71  | 100          |
| סה"כ      | 1,180.71  | 100          |

## 4. יעודי קרקע ושימושים

|       |   |
|-------|---|
| 4.1   | מגורים ב'   |
| 4.1.1 | שימושים   |
|       | יעודי קרקע - מגורים   |
| 4.1.2 | הוראות  |
| א     | <p><b>אזריכלות</b></p> <p>1. שטחי בניה מבוקשים מיועדים עבור דירה מס' 1 בלבד.<br/>                     כל בנייה ו/או תוספת מעבר למסומן בנספח בינוי, מחייב חזרה לזכויות ולקווי בנין עפ"י תב"ע הכללית החלה באותו הזמן, גם אם מחייב הריסה.<br/>                     2. חומרי הגמר של התוספות המוצעות יותאמו לחומרי הבניין הקיים ככל השניתן.<br/>                     3. אין בתכנית זו לפגוע בשטחי בניה שניתנו בהיתר.<br/>                     4. יינתן פתרון מיגון במסגרת תוספת השטחים המוצעים כמסומן בנספח הבינוי.</p> |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קדמי | קו בנין (מטר) |            |           | מספר קומות | מספר יח"ד | שטחי בניה (מ"ר)   |                    |         |                   | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש  | יעוד      |       |
|------|---------------|------------|-----------|------------|-----------|-------------------|--------------------|---------|-------------------|-----------------|---------|--------|-----------|-------|
|      | אחורי         | צידי-שמאלי | צידי-ימני |            |           | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת |         | מעל הכניסה הקובעת |                 |         |        |           |       |
|      |               |            |           |            |           |                   | שרות               | עיקרי   | שרות              |                 |         |        |           | עיקרי |
| (3)  | (3)           | (3)        | (3)       | 3          | 12        |                   |                    | (2) 182 | (1) 1485          | 1179            | 266     | מגורים | 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:

אין בתכנית כדי לפגוע בהיתרים קיימים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 1. תוספת של 60 מ"ר לדירה מס' 1 בלבד

2. מתוכם 270 מ"ר לתוספת על הגג בלבד..

(2) 1. 16.4 מ"ר לובי קומתי כפול 3 קומות כפול 2 כניסות = 98.4 מ"ר לפי היתר מס' 40255

2. 7 מ"ר כפול 12 יח"ד = 84 מ"ר

(3) לפי תשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 6. הוראות נוספות

6.1

**חניה**

תקן חניה יהיה ע"פ תקן ארצי תקף בעת הוצאת היתר בניה.

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, עשרה והגנה על מי תהום, נמצא שטח התכנית באזור חשיבות גבוהה. באזור זה, יש להותיר שטחים חדירים למים בהיקף שלא מ-15%.

6.3

**תנאים למתן היתרי בניה**

תנאי לקליטת בקשה להיתר:  
הריסת המבנה המסומן בתשריט.

6.4

**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.

6.5

**זיקת הנאה**

בשטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי תירשם זיקת הנאה למעבר רכב תפעולי

6.6

**היטל השבחה**

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה לפי החוק.

## 7. ביצוע התכנית

7.1

**שלבי ביצוע**

7.2

**מימוש התכנית**



**טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר לפי נת/545/ה**

| אחורי    | קווי בנין (מטרים) | ציד          | קדמי | מספר קומות         |                   | מספר יח"ד | שטחי בניה מ"ר      |       |                   |             | גודל תא שטח (מ"ר) | מס' חלקה | יעוד                 |
|----------|-------------------|--------------|------|--------------------|-------------------|-----------|--------------------|-------|-------------------|-------------|-------------------|----------|----------------------|
|          |                   |              |      | מתחת לכניסה הקובעת | מעל לכניסה הקובעת |           | מתחת לכניסה הקובעת |       | מעל לכניסה הקובעת |             |                   |          |                      |
|          |                   |              |      |                    |                   |           | שרות               | עיקרי | שרות              | עיקרי       |                   |          |                      |
| 6<br>(3) |                   | לפי<br>תשריט | 5    | -                  | 3                 | 12        | ---                | ---   | 182<br>(1)        | 1425<br>(1) | 1179              | 266      | אזור מגורים<br>מיוחד |

(1) מתוכם 270 מ"ר לתוספת על הגג בלבד

(2) 1. 16.4 מ"ר לובי קומתי כפול 3 קומות = 98.4 מ"ר לפי היתר מס' 40255

2. 7 מ"ר כפול 12 יח"ד = 84 מ"ר

(3) לפי נת/545/ה