

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0878041

נת/מק/49/548 - אישור מצב קיים שד' בנימין 68



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

המגרש נמצא בחלק הדרומי של מרכז העיר.
אין בתכנית בכדי לפגוע בשטחי בניה שניתנו בהיתר.
התכנית באה להסדיר מצב קיים לדירה מס' 21 בלבד (תת חלקה 22 לפי נסח טאבו) תוך תוספת זכויות בניה
עבור חדר על הגג ושינוי קווי בניין.
הגג מוצמד לדירה עפ"י תשריט בית משותף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

נת/מק/49/548 - אישור מצב קיים שד' בנימין 68

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

408-0878041

מספר התכנית

1.117 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (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	186537
קואורדינאטה Y	691749

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	68	שד בנימין	נתניה

שכונה דרום מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8260	מוסדר	חלק	141	153

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1982			2844	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 400 / 7 על תיקוניה ממשיכות לחול.	שינוי	נת/ 400 / 7
17/01/2019		6409	8083	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 408-0298224	החלפה	408-0298224
29/12/1996		1097	4472	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית נת/290/1	החלפה	נת/ 290 / 1



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	14: 30 15/03/2022	לריסה גל	30/06/2020	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	מחייב לעניין תוספת הבנייה לדירה מס' 21, תת חלקה 22 בנסח טאבו.	14: 59 15/03/2022	לריסה גל	30/06/2020	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	23: 12 07/01/2021	לריסה גל	30/06/2020	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	טליה אביגאל בובלי			נתניה	שד בנימין	68	054-3996886		yg19112016@gmail.com
	פרטי	יוסף ג'רבי			נתניה	שד בנימין	68	054-3996886		yg19112016@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	טליה אביגאל בובלי			נתניה	שד בנימין	68	054-3996886		yg19112016@gmail.com
פרטי	יוסף ג'רבי			נתניה	שד בנימין	68	054-3996886		yg19112016@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		רעננה	עטרות	3	09-7462226	09-7462226	larisagal@walla.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	מוחמד גנאים	1259		באקה אל גרבייה	(1)		04-5283056		mohamed83 @gmail.com

(1) כתובת : באקה אל גרבייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

תוספת שטחי בניה לדירה מס' 21 בלבד (תת חלקה 22 בנסח טאבו) ושינוי קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטחי בניה לדירה מס' 21 (תת חלקה 22 בנסח טאבו) באמצעות:
 - א. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה למגורים ב 60% עפ"י סעיף 62א (א) (1) (א) (2) לחוק.
 - ב. שינוי בינוי עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק.
 - ג. תוספת קומה עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
 - ד. שינוי קווי בנין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	141
דרך מאושרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	141

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
89.53	1,000	אזור מגורים מיוחד
10.47	117	דרך מאושרת
100	1,117	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
10.25	114.52	דרך מאושרת
89.75	1,002.42	מגורים ג'
100	1,116.94	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>1. התכנית חלה על דירה מס' 21 (22 תת חלקה לפי נסח טאבו) בקומה חמישית ושישית בלבד.</p> <p>2. תהיה נסיגה קדמית של 3 מ' לשד' בנימין. הנסיגות הצדדיות יהיו לפחות 1.1 מ'.</p> <p>3. התוספת של 95 מ"ר תהייה בקונטור הגג בלבד ולדירה הנ"ל בלבד. שטח הדירה סה"כ יהיה 195 מ"ר</p> <p>4. בגג יוצבו המתקנים הטכניים וההנדסיים. כל המתקנים הטכניים יהיו משולבים ומוסתרים בעיצוב הגג ולא יעלו על הגובה הקיים.</p> <p>5. לא תותר פיצול דירה, ותירשם הערת אזהרה בטאבו עבור התוספת המבוקשת ליחיד הנ"ל לעניין איסור פיצול.</p> <p>6. הגג יהיה שטוח וללא רעפים.</p> <p>7. חומרי הגמר לתוספת יהיו בהתאם למבנה הקיים.</p> <p>8. אין בתכנית זה לפגוע בהיתרי בניה קיימים.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	כל השימושים המותרים בהגדרת דרך לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
				קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מוחלט		
(4)	6	(4)	(4)	מעל הכניסה הקובעת (3) 7	21.66	22			(2) 366	(1) 1780	1000	141	מגורים	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:

א. אין בשטחים המפורטים לפגוע בהיתר בניה קיימים.

ב. קווי בניין למרתפים: קדמי 5, צדדי ואחורי - אפס ובלבד שיישארו 15% לחלחול בהתאם להוראות סעיף 6.2

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) התוספת המוצעת בתכנית זו היא עבור דירה מס' 21 בלבד (תת חלקה 22 ע"פ נסח טאבו), כמסומן בנספח הבינוי..

(2) לפי היתר.

(3) קרקע עליונה + 5 קומות + קומת גג.

(4) על פי הקיים כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

חניה תהיה עפ"י התקן הארצי התקף לעת הוצאת היתר בניה.

6.2

ניהול מי נגר

בהתאם לתכנית מתאר ארצית תמ"א 1, פרק מים, סעי' 7 (7.1) משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, נמצא שטח התכנית באזור רגישות גבוהה. יש להותיר שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ-15% בשטח התכנית.

6.3

סטיה ניכרת

פיצול דירה יהווה סטייה ניכרת בהתאם להוראות החוק.

6.4

תנאים בהליך הרישוי

תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה :
 1. אישור קונסטרוקטור לתוספת המבוקשת.
 2. הגשת נספח סניטרי לאישור תאגיד מי נתניה

6.5

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר לפי נת/ 1 /290

קווי בנין (מטרים)				שטחי בניה (במ"ר)			מספר קומות	סה"כ יח"ד	גודל חלקה (מ"ר)	מס' חלקה	יעוד
אחורי	צדי דרומי	צפוני	קדמי	שירות מתחת לקרקע	שירות מעל הקרקע	עיקרי (במ"ר)					
6.0	4.5	4.5	5.0	(2)	80 (1)	1685	5 קומת מעל קומת כניסה, בכל קומה 4 יח"ד ובקומת הכניסה 2 דירות(לנכים)	22	1,000	141	איזור מגורים מיוחד

1. 16 מ"ר מדרגות * 5 קומות = 80 מ"ר (עפ"י נת/ 7/400).

2. קווי בניין למרתף צדדי ואחורי אפס. קדמי על פי רוזטה.

* לבניין קיים היתר בנייה.