

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-1048909

נת/30/801/א תוספת זכויות רחוב לילינבלום 13.

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

15/01/2024

לאשר את התוכנית

19/05/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005201158/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת במרכז העיר ברחוב לילינבלום ומציעה להוסיף שטחי בניה עבור קומה נוספת בבניין תעסוקה קיים בן 4 קומות, הבניין משמש למרפאות ומשרדים וכולל חזית מסחרית. המבנה חוזק במסגרת תמ"א 38 ללא הסדרי חניה בהליך של היתרי בניה, מפאת גודל החלקה והבינוי הקיים אין אפשרות פיזית לתכנן חניות בתחומי החלקה. תחנת האוטובוסים המרכזית נמצאת בסמיכות לחלקה ועל רחוב הרצל הסמוך מתוכננים קווי מתע"ן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שם התכנית	נת/30/801/א תוספת זכויות רחוב לילינבלום 13.	
מספר התכנית	408-1048909	
שטח התכנית	0.688 דונם	1.2
סיווג התכנית	סוג התכנית	1.4
סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
לפי סעיף בחוק	ל"ר	
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

186954

קואורדינאטה Y

692442

1.5.2 תיאור מקום

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	לילינבלום	13	

שכונה

מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8265	מוסדר	חלק	42	

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 11



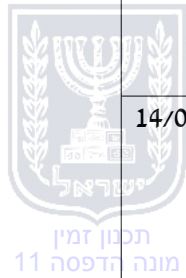
תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 רק את המפורט בתכנית זו. שאר הוראות תכנית נת/100/ש/1 ממשיכות לחול.	3459			14/06/1987
נת/400/7	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/400/7, על תיקוניה, ממשיכות לחול.	2844			26/08/1982
נת/229/28	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית נת/229/28.	1827			01/06/1972



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				אריק שניידר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אריק שניידר		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			21/07/2022	אריק שניידר	13: 29 21/07/2022	טבלת מצב מאושר	כן
בינוי	רקע	1: 250		19/11/2022	אריק שניידר	10: 42 22/02/2024	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 5000		26/04/2022	אריק שניידר	14: 52 12/05/2022	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/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			ב. לילינבלום גוש 8265 חלקה 42	נתניה	אבן עזרא	15	09-7604422		shimonbds@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ב. לילינבלום גוש 8265 חלקה 42	נתניה	אבן עזרא	15	09-7604422		shimonbds@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אריק שניידר		אריק שניידר א ד ר י כ ל	נתניה	הרצל	53	09-8822770		schneider@arch-arch.com
	מודד	יצחק בן אבי	618	מודדי השרון	נתניה	עמק חפר	69	09-8844482		ben-avi@ben-avi.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 זכויות בניה עבור קומה נוספת בבניין מסחרי קיים . .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטח כולל לבניה לתעסוקה.

2. קביעת קווי בניין .



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	תעסוקה	1

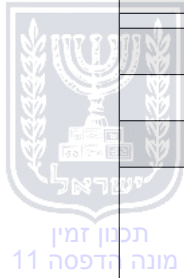
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
הרחבה לדרך	136	19.77
מסחרי 5	552	80.23
סה"כ	688	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	136.59	19.78
תעסוקה	553.84	80.22
סה"כ	690.43	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	מרפאות ומשרדים, מסחר (חזית מסחרית).
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	א. התכנית מוסיפה שטחי בניה בבניין קיים עבור קומת תעסוקה . ב. תוספת שטחי התעסוקה תהיה בקונטור קומה ד' בלבד. ג. ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים לשטחי שירות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	עפ"י הוראות החוק
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	באזור זה יותרו התכליות המפורטות בהגדרת דרך בהוראות בחוק התכנון והבניה



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)					
				גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
					עיקרי	שרות										
תעסוקה	מסחר	1	552	170		170										
תעסוקה	משרדים	1	552	1336	285	1621										
תעסוקה	<סך הכל>	1	552	1506	285	2261	409.6	24 (1)	5	1 (2)	2.4 (3)	0 (4)	5.3 (5)	0		

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל גג טכני.

(2) קווי בנין למרתפים - עד אפס ובתנאי עמידה בסעיף 6.3.

(3) מתייחס לעומד במגרש ומסתכל החוצה לכיוון הדרך.

(4) מתייחס לעומד במגרש ומסתכל החוצה לכיוון דרום.

(5) למעט בקומת קרקע 0.90 מ'.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	תקן חניה יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------



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



יעוד	מס' חלקה	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר קומות מעל לכניסה הקובעת	קווי בנין (מטר)			
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	קידמי	אחורי	צדדי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
מסחרי 5	42	552	(1)828	(2)97	---	(3)22	171	5	(4)5.5	(4)6.0	(5)4) 5.0	

(1) 150.0% משטח המגרש לפי נת/100/ש/1.

(2) 16 מ"ר למדרגות X 5 קומות = 80 מ"ר לפי נת/7/400 + 3% משטח המגרש למבנה עזר = 17 מ"ר לפי נת/100/ש/1

(3) 10 מ"ר הסקה + 12 מ"ר חדר כביסה/מיזוג על פי נת/7/400

(4) קומת מרתף בקווי בנין 0 צדדי ואחורי, קדמי ע"פ רוזטה.

(5) קו בנין 0.0 לשתי קומות ראשונות בלבד

הערה כללית:

בהיתר קיים 1546 מ"ר עיקרי + שירות על קרקעי. השטחים

כוללים שטחים מתוקף תמ"א 38 עבור חיזוק מבנה

