

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0947879

נת/מק/59/700 - תוספת יחידת דיור ושטחי בניה - ניל"י 37, נתניה

מרכז

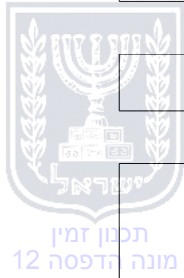
מחוז

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

התכנית באה לאשר מצב קיים באמצעות תוספת יח"ד אחד בקומת קרקע ותוספת שטחי בניה.



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	שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית	נת/מק/59/700 - תוספת יחידת דיור ושטחי בניה - ניל"י 37, נתניה

מספר התכנית	408-0947879
--------------------	-------------

שטח התכנית	0.726 דונם
-------------------	------------

סיווג התכנית	תכנית מפורטת
---------------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 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	187210
קואורדינאטה Y	691866

1.5.2 תיאור מקום

מחצית חלקה נמצאת ברמת אפריים ברחוב ניל"י 37, 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נתניה	ניל"י	37	

שכונה רמת אפריים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8240	מוסדר	חלק		34

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

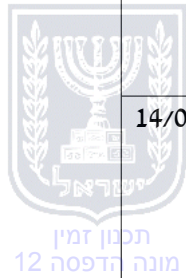
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 100 / ש / 1 ממשיכות לחול.	3459			14/06/1987
נת/ 400 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 400 / 7 ועל תיקוניה ממשיכות לחול.	2844			26/08/1982
נת/ 229 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ 229 / 9. הוראות תכנית נת/ 229 / 9 תחולנה על תכנית זו.	1030			22/05/1963



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	20/03/2021	לריסה גל	15: 24 13/11/2022	זכויות בניה מאושרות	כן
בינוי	מחייב חלקית	1: 200	1	13/03/2021	לריסה גל	12: 54 10/08/2022	נספח בינוי וחניה - מחייב לעניין סימון המבנה להריסה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 200	1	13/03/2021	לריסה גל	19: 00 26/07/2022	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	טלי אהרון			נתניה	ניל"י	37	052-6396808		102tomer@gmail.com
	פרטי	רחמים אהרון			נתניה	ניל"י	37	050-9802390		102tomer@gmail.com
	פרטי	גד-יוסף זהבי			נתניה	ניל"י	37	054-4542365		102tomer@gmail.com
	פרטי	חביבה(יוכי) זהבי			נתניה	ניל"י	37	054-4542365		102tomer@gmail.com
	פרטי	חנה זכריה			נתניה	ניל"י	37	052-6762838		102tomer@gmail.com
	פרטי	שלום זכריה			נתניה	ניל"י	37	054-2626033		102tomer@gmail.com
	פרטי	אייזיק חיים			נתניה	ניל"י	37	054-4248332		hanaaizik@gmail.com
	פרטי	יוסי תמם			נתניה	ניל"י	37	050-8475505		102tomer@gmail.com
	פרטי	עירית תמם			נתניה	ניל"י	37	050-7274766		102tomer@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אייזיק חיים			נתניה	ניל"י	37	054-4248332		102tomer@gmail.com

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
מודד מוסמך	מודד	וסאם עיראקי	1193		טירה	(1)			09-7930853	vvv015@015.net.il

(1) כתובת: טירה משולש.

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון 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

אישור מצב קיים ע"י תוספת יח"ד ושטחי בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטח בניה עפ"י סעיף 62א (א) (1) (א) (2)

2. תוספת יח"ד עפ"י סעיף 62א (א) (8)



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	סימון בתשריט
מגורים ב'	1	בלוק עץ/עצים לשימור
מגורים ב'	1	מבנה להריסה

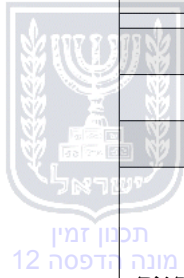
3.2 טבלת שטחים

מ"ר	מ"ר מחושב	מ"ר מחושב
100	728	726.49
100	728	726.49

מ"ר	מ"ר מחושב	מ"ר מחושב
100	728	726.49
100	728	726.49

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות 1. שטחי בניה מבוקשים מיועדים להסדרת מצב קיים בפועל עפ"י נספח בינוי. 2. תוספת יחידת דיור בקומת הקרקע ושטחי הבניה ליחידה זו בלבד. בניה חדשה ו/או תוספת בניה מעבר לקיים בפועל ע"פ מפת מדידה תהיה בתנאי הריסה וחזרה לקווי בניין עפ"י תכניות מאושרות קודמות. 3. אין בתכנית זו לפגוע בהיתרי בניה קיימים ובהסדרת חריגות בניה מעבר למוצע בתכנית זו.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	מספר קומות	קו בנין (מטר)		
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				קדמי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
מגורים ב'	מגורים	1	728	615 (1)	98.3 (2)			713.3	7	4 (4)	5 (5)	5 (5)

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

הוראות טבלה 5:

ניתן יהיה לבנות ממ"ד בקונטור המבנה המוצע בלבד

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 524.18 מ"ר קיים בהיתר מס' 16757, תוספת 90 מר ליח"ד חדשה בלבד.

(2) לפי היתר מס' 16757.

(3) לפי נת/100/ש/1.

(4) 2 קומות מגורים מעל קומת קרקע וחדרים על הגג.

(5) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן תעודת גמר
	בכל מקום חניה לאופניים יותקן מתקן חניה לאופניים המאפשר את קשירתם ובכל מקום חניה לאופנוע יהיה עוגן קשירה, המחובר לרצפת משטח החניה או לקיר, המאפשר נעילה של האופנוע.
6.2	חניה
	1. מספר מקומות החניה לבניה הקיימת יהיה עפ"י תכנית בהיתר שמספרו 16757 מתאריך 8.9.1986 ותקן חניה לתוספת יח"ד יהיה עפ"י תקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה לרבות התייחסות לרכב דו גלגלי. 2. פתרון חניה לאופניים יינתן בחדר אופניים סגור שיהיה חלק מהמבנה, ניתן למקם חלק מחניות האופניים במתקן קשירה לאופניים מחוץ למבנה בתחום המגרש.
6.3	ניהול מי נגר
	בהתאם לתכנית מתאר ארצית תמ"א 1, פרק המים, סעי' 7 (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.
6.4	תנאים בהליך הרישוי
	תנאי לקליטת בקשה להיתר יהיה הריסות כמסומן בתשריט ונספח בינוי.
6.5	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. ג. עלות התאמת תשתיות תהיה על חשבון יזם.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית



טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר – עפ"י נת/100/ש/1

יעוד	מס' חלקה	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי	קדמי	
מגורים י	34	728 (1)	455 (2)	54 (3)	(4)	693.22	(5)	4 (6)	1	3	5



הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

(1) מחצית החלקה המערבית, חלקה שלמה בשטח 1477 מ"ר (עבור מגורים – 1458 מ"ר והפקעה לדרך – 0.19 מ"ר)

(2) 60% – 30% בקומה + 2.5 בניה על הגג = 62.5%

(3) 3% מבנה עזר לחלקה = 21.84 מ"ר (עפ"י נת/100/ש/1) + 16 מ"ר מדרגות * 2 קומות = 54 מ"ר (עפ"י נת/7/400)

(4) עפ"י נת/100/ש/1

(5) 6 יח"ד מעל קומת עמודים מפולשת לדונם.

(6) 2 קומות מגורים מעל קומת קרקע וחדרים על הגג.

