

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-1040484

נת/מק/92/229 תוספת שטחים ויח"ד - יהודה הלוי 10

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

תכנית זו באה לאפשר הגדלת שתי דירות קיימות בהיתר בקומה 6 וחלוקת הדירה המזרחית בקומה 6 לשתי יחידות דיור.
היות ומדובר בקומה השישית, לא יהיו עודפי עפר במסגרת מימוש התכנית.
תוספת שטחי הבנייה ליחידות הדיור לא משנה את משטר מי הנגר בחלקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/מק/92/229 תוספת שטחים ויח"ד - יהודה הלוי 10

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 408-1040484

1.2 שטח התכנית 1.002 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8)

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	186776
קואורדינאטה Y	692290

1.5.2 תיאור מקום

רחוב יהודה הלוי במרכז העיר 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
	10	יהודה הלוי	נתניה

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8261	מוסדר	חלק	49	

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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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
14/06/1987			3459	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/100/ש/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	נת/100/ש/1
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
28/06/2007		3391	5686	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/800/74 ממשיכות לחול.	שינוי	נת/800/74



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבי צרפתי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבי צרפתי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות בנייה מאושרות	18: 42 25/12/2022	אבי צרפתי	25/12/2022	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי וחניה.	14: 19 28/08/2022	אבי צרפתי	03/08/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	10: 15 26/06/2022	אבי צרפתי	21/06/2022	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	יוסף סעד			נתניה	יהודה הלוי	10			rd6.design@gmail.com
	פרטי	אלגרה סעד			נתניה	יהודה הלוי	10			rd6.design@gmail.com
	פרטי	אפריים שריג			נתניה	הליך	7			rd6.design@gmail.com
	פרטי	עדנה שריג			נתניה	יהודה הלוי	10			rd6.design@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלגרה סעד			נתניה	יהודה הלוי	10			rd6.design@gmail.com
פרטי	יוסף סעד			נתניה	יהודה הלוי	10			rd6.design@gmail.com
פרטי	אפריים שריג			נתניה	הליך	7			rd6.design@gmail.com
פרטי	עדנה שריג			נתניה	יהודה הלוי	10			rd6.design@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 ובונה ערים	עורך ראשי	אבי צרפתי	25305		נתניה	הנוטע	3	09-8337168	09-8842335	avitsarfati@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן אבי	618		נתניה	עמק חפר	69	09-8622396	09-8611444	office@ben-avi.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 ויחידת דיור בקומה 6.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת שטחים על השטח הכולל המותר לבניה עפ"י סעיף 62 א(א)(16)(א)(1) לחוק.
- ב. תוספת יחידת דיור אחת בקומה השישית עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק.
- ג. קביעת קווי בניין לפי מצב קיים עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
- ד. שינוי לבינוי עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך מאושרת	2



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	52	5.19
מגורים ה'	950	94.81
סה"כ	1,002	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	52.3	5.22
מגורים ב'	949.75	94.78
סה"כ	1,002.05	100



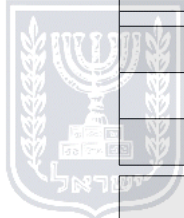
תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	עפ"י חוק התכנון והבנייה התשכ"ח (1965)
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	מגורים
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>א. תוספת שטחי הבנייה בתכנית זו מיועדות לדירות הקיימות בקומה השישית בלבד. תכנית זו מוסיפה 164 מ"ר שטחי בנייה ויחידת דיור אחת בקומה 6 כמפורט:</p> <p>תוספת 138 מ"ר ליחידה המזרחית הקיימת ופיצולה ל- 2 יח"ד.</p> <p>תוספת של 26 מ"ר ליחידה המערבית הקיימת.</p> <p>גדלי הדירות המערבית וצפונית לא יפחתו מ-114 מ"ר כל אחת.</p> <p>גודל דירה דרומית לא יפחת מ-100 מ"ר.</p> <p>ב. אין בתכנית זו כדי לפגוע בהיתרים קיימים.</p> <p>ג. את התוספת ניתן לבנות עד קונטור המבנה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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)	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					קדמי	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות
(7)	(7)	(7)	(7)	2	6 (6)	18 (5)	152.42	1448 (4)	3 (3)		1448 (1)	950	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

הוראות טבלה 5:

א.. אין בתכנית זו כדי לפגוע בהיתרים קודמים.

ב.. קווי בניין למרתפים: עד 0 ובתנאי שתכנית המרתף לא תעלה על 85 אחוז משטח המגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי הבנייה הינם 1259 מ"ר לחלקה ובנוסף 189 מ"ר לקומה 6..

(2) עפ"י נת/7/400, עפ"י נת/100/ש/1 (שרות) ועפ"י היתר..

(3) עפ"י נת/7/400 ועפ"י נת/100/ש/1 (שרות).

(4) בתוספת שטחי שירות כאמור בהערה (2).

(5) 17 יחידות דיור קיימות בהיתר ולהן מתווספת יחידת דיור אחת בקומה השישית.

(6) ע"ע.

(7) לפי תשריט מצב מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

ליח"ד הנוספת תקן חניה יהיה עפ"י תקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה לרבות פתרון לרכב דו גלגלי

6.2

ניהול מי נגר

תוספת שטחי הבנייה ליחידות הדיור לא משנה את משטר מי הנגר בחלקה.

6.3

תשתיות

1. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מה"ע.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיידי



טבלת זכויות מצב מאושר - מצב קיים

(עפ"י נת/74/800)

קווי בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה		גודל חלקה (מ"ר)	מספר חלקה	יעוד
צידי	אחורי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי שרות (מ"ר)	מעל למפלס הכניסה הקובעת			
					ברוטו (מ"ר)					
4.80	6.00	6.00	עפ"י נת/7/400 ו נת/100/ש/1	6 ע"ע	17	עפ"י נת/7/400 ו נת/100/ש/1	1,284.00 (1)	950	49	מגורים ה'

1. השטח כולל 1259 מ"ר עבור כל החלקה + 25 מ"ר לקומה השישית.