

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-1131077

נת/מק/700/63 - תוספת זכויות רח' סטרומה 6

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר מקומית

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 נמצאת בשכונת רמת אפרים במרכז העיר וכוללת בניין בן שתי קומות ובו שתי יחידות דיור. התכנית נועדה להסדיר קווי בנין למבנה העיקרי הקיים ולמחסן מבוקש, ולהוסיף שטחי בנייה ליח"ד הצפונית.



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

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	נת/מק/63/700 - תוספת זכויות רח' סטרומה 6
מספר התכנית	מספר התכנית	408-1131077
שטח התכנית	שטח התכנית	0.421 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	62א (א), (4), 62א (א) (9)
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נתניה
קואורדינאטה X	187315
קואורדינאטה Y	692233

1.5.2 תיאור מקום

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	סטרומה	נתניה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8233	מוסדר	חלק		345, 365

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

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/06/1987			3459	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/100/ש/1, שהוראותיה ממשיכות לחול על תכנית זו.	שינוי	נת/100/ש/1
26/08/1982			2844	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/400/7 ממשיכות לחול.	שינוי	נת/400/7
17/01/2019		6409	8083	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/7/400/ג - חזית חמישית, שהוראותיה ממשיכות לחול על תכנית זו.	כפיפות	408-0298224



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נחום כץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נחום כץ		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		09: 41 29/01/2023	נחום כץ	29/01/2023			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		13: 15 02/02/2023	נחום כץ	29/01/2023		1: 100	מנחה	בינוי
לא	נספח ניקוז	08: 48 02/01/2023	נחום כץ	01/01/2023		1: 100	רקע	ניקוז
לא		15: 36 13/12/2022	נחום כץ	29/08/2022		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	חנן נהרי			נתניה	סטרומה	6	052-3989289		alomrinton@gmail.com
	פרטי	מרים נהרי			נתניה	סטרומה	6	052-3989289		alomrinton@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חנן נהרי			נתניה	סטרומה	6	052-3989289		alomrinton@gmail.com
פרטי	מרים נהרי			נתניה	סטרומה	6	052-3989289		alomrinton@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	נחום כץ		נחום כץ- אדריכל	נתניה	שד ח"ין		8616766 09		nkarch@bezeqint.net
	מודד	יצחק בן אבי	618		נתניה	עמק חפר	69	09-8844482		office@ben-avi.co.il

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

תוספת זכויות בנייה ושינוי קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין על פי סעיף 62א(א)4

2. תוספת בניית מחסן בקו בניין 0 עם השכנים על פי סעיף 62א(א)4.

3. תוספת שטחי בניה עיקריים בהתאם לתקנות סטייה ניכרת על פי סעיף 62א(א)9



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 א'	2
דרך מאושרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	2

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	56.92	13.51
מגורים	364.55	86.50
סה"כ	421.47	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	56.92	13.51
מגורים א'	364.55	86.49
סה"כ	421.48	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים ונלווים לו
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>1- קיימות 2 יח"ד צמודות קרקע בקיר משותף, בתכנית מוצעת תוספת שטחים ליח"ד הצפונית ותוספת מחסן קו בניין 0 עם השכנים.</p> <p>2- במחסן לא יותרו חלונות לכיוון השכן הגובל ולכיוון השותף בחלקה.</p> <p>3- ניקוז גג המחסן יהיה לכיוון מגרש המבקש בלבד.</p> <p>4- תותר תוספת ממ"ד השטח ובמיקום לאישור פיקוד העורף.</p> <p>5- שינוי קווי הבניין על פי נספח הבינוי ותשריט מצב מוצע</p> <p>6- חומרי הגמר של תוספות הבנייה יהיה זהים למבנה הקיים.</p> <p>7- תנאי לבקרת תכן יהיה סקר אסבסט ע"י סוקר מוסמך ובמידה ונדרש פינוי ייעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	כמפורט בהוראות החוק
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	כניסת רכב למגרש תבוצע במפלס המדרכה באופן שיבטיח את רציפותה



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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)	שימוש	יעוד		
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	מגורים א'	מגורים א'	
5.84	(4) 6	2.3	(3) 2	9.5	1	264.9			(2) 24	(1) 240.9	365	

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) שטח עיקרי 66% מחצית מהחלקה ובנוסף בניה על הגג על פי נת/7/400..
- (2) 12 מ"ר לממ"ד+12 מ"ר מחסן.
- (3) +בניה על הגג.
- (4) קו בנין אפס למחסן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

א- תקן חניה יהיה עפ"י תקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה

6.2**איכות הסביבה**

תנאי לבקרת תכן יהיה סקר אסבסט ע"י סוקר מוסמך ובמידה ונדרש פינוי ייעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה

6.3**ניהול מי נגר**

בהתאם לתכנית מתאר ארצית תמ"א 1, פרק המים, סעיף 7 (1.7) משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על תהום, נמצא שטח התכנית באזור חשיבות גבוהה. באזור זה, יש להותיר שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ-15% משטח התכנית.

6.4**סטיה ניכרת**

"שימוש במבנה המחסן למטרה אחרת מאשר לה הותר יהווה סטיה ניכרת"

6.5**תנאים בהליך הרישוי**

1- תנאי למתן היתר יהיה הריסת האלמנטים המסומנים להריסה בנספח הבינוי.

2- ככל והמבנה הקיים ייהרס ובמקומו ייבנה מבנה חדש, רווי הבניין ישובו להיות על פי נת/100/ש/1

3- היטל השבחה - הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

מימוש התכנית מיידי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר ע"פ תכנית נת/100/ש/1

קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטח בניה	שטחי בניה (מ"ר)				גודל חלקה (מ"ר)	חלקה	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
6	6	3		2 + על הגג	1	60	241.95			22.95 (1)	219	365	365	מגורים י'



(1) עפ"י נת/100/ש/1 ונת/7/400 : 3% מבנה עזר + 12 מ"ר לכל יח"ד

