

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0963561

נת/מק/58/700 - רח' סטרומה 14ב'

מרכז

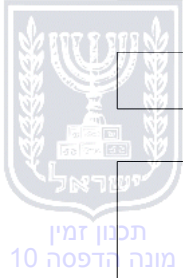
מחוז

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 הפיכתו של מחסן ליח"ד טיפולית. לצורך כך התכנית מקטינה קווי בניין ומוסיפה שטחי בניה.



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

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

נת/מק/58/700 - רח' סטרומה 14ב'

מספר התכנית 408-0963561

1.2 שטח התכנית 0.391 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

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

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

187293

קואורדינאטה Y

692140

1.5.2 תיאור מקום

רח' סטרומה 14 ב' בשכונת רמת אפריים

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	סטרומה	14ב	

שכונה

רמת אפריים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8233	מוסדר	חלק		206, 345

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 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
408-0641191	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 408-0641191. הוראות תכנית 408-0641191 תחולנה על תכנית זו.	8843	5688		06/05/2020
נת/ 100 / ש' 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 100 / ש' 1 על כל תיקוניה, 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 על כל תיקוניה, ממשיכות לחול.	2844			26/08/1982
נת/ 347	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית נת/ 347	274			05/02/1953
נת/ 347 / 4	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית נת/ 347 / 4	1062			09/01/1964

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	17: 35 29/11/2022	זכויות בניה מאושרות	כן
בינוי	מחייב חלקית	1: 200	1	20/03/2021	לריסה גל	11: 22 31/05/2022	נספח בינוי וחניה - מחייב לעניין מיקום היחיד המוצעת וקווי בניין	לא
מצב מאושר	רקע	1: 200	1	20/03/2021	לריסה גל	11: 23 31/05/2022	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	מיכל טויטו			נתניה	סטרומה	14	052-3692116		michal141275@gmail.com
	פרטי	עמוס טויטו			נתניה	סטרומה	14	052-3692116		michal141275@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מיכל טויטו			נתניה	סטרומה	14	052-3692116		michal141275@gmail.com
פרטי	עמוס טויטו			נתניה	סטרומה	14	052-8289797		michal141275@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	052-3328874	09-7462226	larisagal@walla.co.il
מודד מוסמך	מודד	וסאם עירקי	1193		טירה	(1)		050-6308479	09-7930853	vvv015@015.net.il

(1) כתובת: טירה משולש.

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

אישור מצב קיים ע"י שינוי קווי בניין, תוספת יח"ד ותוספת שטחי בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטח בניה עפ"י סעיף 62א (א) (1) (א) (1) לחוק
2. שינוי קווי בניין לפי קונטור מבנים קיימים עפ"י סעיף 62א (א) (4) לחוק
3. תוספת יח"ד אחת עפ"י סעיף 62א (א) (8) לחוק
4. שינוי לבינוי עפ"י סעיף 62א (א) (5) לחוק



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'	1
דרך מאושרת	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	38	9.73
מגורים י'	352.5	90.27
סה"כ	390.5	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	38.63	9.88
מגורים א'	352.44	90.12
סה"כ	391.07	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
1. שטחי בניה ותוספת יח"ד מבוקשים מיועדים להכשרת מצב קיים בפועל עפ"י נספח בינוי. כל בנייה ו/או תוספת מעבר למסומן בנספח בינוי הנ"ל מחייב חזרה לזכויות ולקווי בנין עפ"י תב"ע הכללית החלה באותו הזמן, גם אם מחייב הריסה. 2. לא תותר פתיחת חלונות בקווי בנין 0. 3. מרחק בין שתי יחידות הדיור לא יפחת מ-7.8 מ'. 4. אין בתוספת זו לפגוע בשטחים שניתנו בהיתר. 5. יינתן פתרון מיגון במסגרת תוספת השטחים המוצעות. 6. 2 יח"ד יהיו בבעלות אחודה. לא תותר מכירה של יחידות ותירשם הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין. 7. לא יותרו פתחים או חלונות לקו בנין אחורי של היחידה הנוספת.	
דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
הוראות	4.2.2
באיזור 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)				מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים א'	מגורים	1	325.5	232 (1)	12 (2)			244 (4)	2 (5)	8 (6)	2 (7)	1			8 (8)

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. זכויות עבור מחצית הדרומית של החלקה
- ב. אין בתוספת זו לפגוע בשטחים שניתנו בהיתר
- ג. תותר בניית מרתפים בקונטור קומת הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) ככל שיוקם ממ"ד ביחידה הנוספת תותר המרת שטח עיקרי לשירות ובלבד שגודלה הכולל של היחידה לא יעלה על 38 מ"ר..
- (2) השטח כולל ממ"דים ע"פ התקנות..
- (3) בקונטור קומת הקרקע.
- (4) בנוסף מרתף לפי 408-0641191.
- (5) תוספת יחידה טיפולית למחצית הדרומית של החלקה.
- (6) 8 מ' עבור בניין ראשי ו-2.80 מ' עבור יח"ד המתווספת..
- (7) 2 עבור יח"ד הראשית. ליח"ד שמתווספת תותר קומה 1..
- (8) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

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

6.2

ניהול מי נגר

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

6.3

תנאים בהליך הרישוי

תנאי להיתר בניה:

1. אישור נספח סניטרי בתאגיד מי נתניה.
2. רישום הערת אזהרה בטאבו כי דירת המגורים המוצעת בתכנית זה תשמש להשכרה בלבד או למגורי קרוב, כהגדרתו השלישית, בלא העברת הבעלות בה לאותו קרוב.

6.4

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.

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 חלקה (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	אחורי	קדמי	
		עיקרי										שרות
מגורים י	206	352.5 (1)	212 (2)	11 (3)	(4)	241	(5)	2	1	3 (6)	6	6 (6)

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

- (1) מחצית דרומית של החלקה
- (2) 60% – 30% בקומה
- (3) 3% מבנה עזר. תותר תוספת ממ"ד לפי התקנות.
- (4) בקונטור קומת הקרקע.
- (5) 4 צמודי קרקע לדונם או 6 ע"ע".
- (6) לפי נת/347

