

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-1181999

נת/מק/401/17/7 - תוספת זכויות - רותם 81, נתניה

מרכז

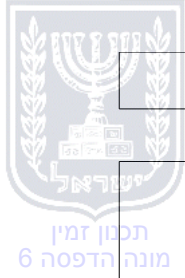
מחוז

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 בשכונה גבעת האירוסים רובע 12.
בצד הדרומי של החלקה שביל ציבורי.
התכנית באה להסדיר מצב קיים על ידי תוספת זכויות ושינוי קווי ביניים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/מק/7/17/401 - תוספת זכויות - רותם 81, נתניה

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

408-1181999

מספר התכנית

0.221 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4), 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 185964
קואורדינאטה Y 688013

1.5.2 תיאור מקום

בשכונת גבעת האירוסים רובע 12.

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
	81	רותם	נתניה

שכונה גבעת האירוסים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8628	מוסדר	חלק	124	

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 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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/ 7 /400	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 7 /400 על תיקוניה ממשיכות לחול.	2844			26/08/1982
נת/ 1 /17 /401	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית נת/ 1 /17 /401 בתחום הקו הכחול בלבד.	3734	1440		14/01/1990

הערה לטבלה:

תרש"צ 3/12/3 - כפיפות



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לריסה גל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לריסה גל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	זכויות בניה מאושרות	13: 37 22/06/2023	לריסה גל	19/01/2023	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי וחניה - מחייב לעיניין מיקום התוספת.	13: 37 22/06/2023	לריסה גל	19/01/2023	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	תשריט בית מאושר	15: 41 10/07/2023	לריסה גל	19/01/2023		1: 2000	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 יומטוביאן			נתניה	רותם	81	050-2207279		kati.yomt@gmail.com
	פרטי	קטי יומטוביאן			נתניה	רותם	81	050-2207279		kati.yomt@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף יומטוביאן			נתניה	רותם	81	050-2207279		kati.yomt@gmail.com
פרטי	קטי יומטוביאן			נתניה	רותם	81	050-2207279		kati.yomt@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	לריסה גל	83798		רעננה	עטרות	3	09-7462226	09-7462226	larisagal@walla.co.il
	מודד	וסאם עיראקי	1193		טירה	(1)			09-7930853	vvv015@015.net.il

(1) כתובת: טירה משולש.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

התכנית מוסיפה שטחי בנייה ומשנה קווי בניין בקומת הקרקע עפ"י המצב הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת השטח הכולל המותר לבניה בהתאם לסעיף 62א(א1)(1)(א)(1) לחוק.

2. שינוי קווי בנין בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	124	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	124
מבנה להריסה	מגורים ב'	124

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	221	100
סה"כ	221	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	221.32	100
סה"כ	221.32	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. ניתן לפתוח פתחים בקו בניין 0, לכיוון חלקה מס' 125 לפי היתר קיים מס' 10165 וקיים בפועל! זמין מונה הדפסה 6</p> <p>2. חומרי גמר יהיו כדוגמת הקיים.</p> <p>3. שטחי בנייה מבוקשים מיועדים להכשת מצב קיים בפועל על פי מפת מדידה מיום 20.12.2022 ונספח בינוי מחייב חלקית.</p> <p>4. בנייה חדשה ו/או תוספת לבנייה מעבר לקיים בפועל עפ"י מפת מדידה מצבית מיום 20.12.22 תהא בתנאי הריסה וחזרה לקווי בניין עפ"י ת.ב.ע נת/7/17/401.</p> <p>5. לא יותרו פתחים לכיוון השביל מדרום.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	11	1	60	(2)	12	215 (1)	221	124	מגורים ב'	מגורים ב'
(4)	(4)	(4)	(4)	1	2 (3)										

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) 140 מאושר ותוספת של 75 מ"ר.
- (2) שטח המרתף לא יעלה על קונטור קומת הקרקע.
- (3) 2 קומות + עליית גג.
- (4) 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 או ע"י התקנת אמצעים לחידור מי נגר לתת הקרקע שיאושרו ע"י רשות המים.
6.3	סטיה ניכרת	תוספת יח"ד, שינוי בקווי הבניין, תוספת קומות, סגירת מרפסות ו/או המרת שטחי מרפסות לשימוש אחר/
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.
6.5	תנאים למתן היתרי בניה	תנאי לקליטת בקשה להיתר: 1. הריסת המדרגות הקדמיות לאישור מחלקת פיקוח 2. הגשת נספח סניטרי לאישור תאגיד מי נתניה 3. הגשת נספח ניקוז לאישור מחלקת ניקוז

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע	
7.2	מימוש התכנית	



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר לפי נת/17/401 ות"ש"צ 3/12/3

קווי בנין (מטרים)			מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה מ"ר				גודל תא שטח (מ"ר)	מס' חלקה	יעוד
צידי לשביל	צידי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
3	0	4	1	(4)2	(3)1	---	(2)	12 (1)	140	221	124	מגורים ב'



(1) 12 מ"ר לממ"ד בהתאם לתקנות.

(2) עד לקונטור המבנה.

(3) צמוד קרקע

(4) בנוסף עליית גג לפי נת/97/7/400.א.

