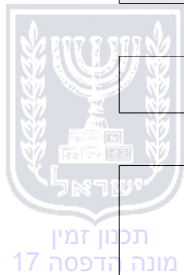


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 408-1095512

נת/מק/401/17/6 רח' הרותם 125



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי נתניה  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

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 האירוסים. התכנית באה להוסיף שטח ליחידת דיור קיימת ולשנות קווי בניין.



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**

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

נת/מק/6/17/401 רח' הרותם 125

שם התכנית

1.1

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

408-1095512

1.2 שטח התכנית

0.271 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

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

186100 קואורדינאטה X

688025 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** שכונת מגורים בחלק הדרומי של נתניה**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נתניה - חלק מתחום הרשות: נתניה

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	125	רותם	נתניה

שכונה האירוסים

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8629	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 17תכנון זמין  
מונה הדפסה 17תכנון 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
26/08/1982			2844	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ 400 /7. הוראות תכנית נת/ 400 /7 על תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	נת/ 400 /7
14/01/1990		1440	3734	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 401 /17 1 ממשיכות לחול.	שינוי	נת/ 401 /17 /1



## 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 מאושרות	14: 25 08/01/2023	אבי צרפתי	28/11/2023	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי מחייב לעניין הריסות ומיקום התוספת.	23: 35 06/12/2023	אבי צרפתי	06/12/2023	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	01: 21 05/02/2023	אבי צרפתי	01/01/2023	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	משה ימין			נתניה	רותם	125			sarityamin@gmail.com
	פרטי	שרית ימין			נתניה	רותם	125			sarityamin@gmail.com

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	משה ימין			נתניה	רותם	125			sarityamin@gmail.com
פרטי	שרית ימין			נתניה	רותם	125			sarityamin@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	רמזי קעואר	883	רמזי קעואר מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	(1)		04-8524038	04-8520166	ramzi883@netvision.net.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

התכנית מציעה תוספת שטחים, שינוי קווי בניין ותוספת שטחים להסדרת מצב קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- תוספת שטחים עפ"י סעיף 62א(א1)(1)(א) לחוק.
- שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)4 לחוק.
- 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**

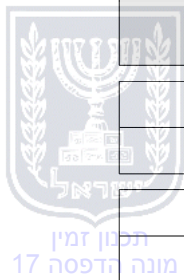
יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	271	100
סה"כ	271	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	271.5	100
סה"כ	271.5	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
	<p>א. על התכנית תחולנה זכויות והוראות התכנית נת/17/401 למעט הוראות ששונו בתכנית זו.</p> <p>ב. שינוי קו בניין צידי דרום-מערבי באופן נקודתי לפי תשריט מצב מוצע.</p> <p>ג. חומרי גמר יותאמו לחומרי גמר המבנה הקיים.</p> <p>ד. לא יותרו פתחים בגבולות מגרש אחורי בקו בניין 0.</p> <p>ה. הקירווי בחזית המגרש ישמש עבור חנייה בלבד.</p> <p>ו. תוספת שטחי בנייה מבוקשים בקומה א' עבור סגירת מרפסת במצב קיים.</p> <p>ז. בנייה חדשה ו/או תוספת בנייה מעבר למסומן בנספח הבינוי תהא בתנאי הריסה וחזרה לקווי בניין על פי תב"ע מאושרת נת/17/401.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	
3 (6)	3 (5)	3	0	2 (4)	1	78.23	212		(3)	(2) 47	(1) 165	271	מגורים א'

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:

אין בתכנית זו כדי לפגוע בהיתרים קיימים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם 20 מ"ר עבור תוספת שטח בקומות הקרקע ו- 5 מ"ר עבור סגירת מרפסת במצב קיים..

(2) 12 מ"ר ממ"ד + 12 מ"ר מחסן (לפי נת/7/400) + 23 מ"ר סככת חנייה במצב קיים..

(3) לפי נת/7/400.ח.

(4) 2 קומות + עליית גג.

(5) קו בניין 0 באופן נקודתי עפ"י תשריט מצב מוצע.

(6) תותר הבלטת סככת חנייה ב-0.70 מ' מעבר לקו בניין הקדמי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>	תקן חניה יהיה עפ"י תקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה, אך לא פחות מהמסומן בהיתר קיים.
<b>6.2</b>	<b>ניהול מי נגר</b>	בהתאם לתכנית מתאר ארצית תמ"א 1, פרק מים סעי' 7 (7.1) 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.
<b>6.3</b>	<b>תשתיות</b>	א. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מה"ע. ב. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התוכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לבצוע עבודות התשתית והפתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ב. ג. עלות התאמת תשתיות תהיה על חשבון היזם.
<b>6.4</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	תנאים לקליטת בקשה להיתר: א. הריסות כמסומן בתשריט ונספח הבינוי לאישור מחלקת פיקוח. ב. נספח ניקוז לאישור מח' ניקוז. ג. הגשת נספח סניטרי לאישור תאגיד מי נתניה. ד. בקשה להיתר תכלול פיתוח שטח לחזית המגרש שיתן מענה לגישה לחניות, לרבות הנמכה או הריסה של הגדר הקדמית במידה ויידרש, לרבות שינויים בגינון וכיו"ב.

**7. ביצוע התכנית**

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>	
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>	
		מיידי



טבלת זכויות מצב מאושר (עפ"י נת/401/17)

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה				גודל חלקה (מ"ר)	מספר מגרש	גוש	יעוד	
צפון מערבי	צפון מערבי	דרום מערבי	דרום מזרחי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה (מ"ר)	מתחת למפלס הכניסה הקובעת		מעל למפלס הכניסה הקובעת					
									עיקרי	שרות	עיקרי (מ"ר)					שרות (מ"ר)
0.0	3.0	3.0	3.0	----	2 (2)	1	104.50	152	----	----	24 (1)	140	271	49	8629	מגורים ב'

(1) 12 מ"ר ממ"ד (לפי התקנות) = 12 מ"ר מחסן (לפי נת/400/7).

(2) 2 קומות + עליית גג.

