

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-1163765

נת/מק/545/י - רח' איינשטיין 14 - תוספת זכויות

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005270888/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בשכונה "נאות הרצל" בחלק צפון מזרחי של העיר.
בחלקה קיימות 2 יחיד.
התכנית באה להסדיר מצב קיים ליחיד הדרומית, ע"י תוספת זכויות בניה, שינוי קווי בניין והגדלת תכנית.



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	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
נת/מק/545/י - רח' איינשטיין 14 - תוספת זכויות	מספר התכנית	מספר התכנית
408-1163765	0.257 דונם	שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
ועדת התכנון המוסמכת מקומית	ועדת התכנון המוסמכת מקומית	ועדת התכנון המוסמכת מקומית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק
62א (א) (4), 62א (א) (5), 62א (א) (1) (א) (1)	62א (א) (4), 62א (א) (5), 62א (א) (1) (א) (1)	62א (א) (4), 62א (א) (5), 62א (א) (1) (א) (1)
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא	לא	לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

נתניה

קואורדינאטה X

187979

קואורדינאטה Y

694112

1.5.2 תיאור מקום

פינת רחובות אינשטיין ופרופסור שור

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	אינשטיין	14	

שכונה נאות הרצל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8230	מוסדר	חלק		109

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

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
<u>נת/ 400 / 7</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 400 / 7 על תקוניה ממשיכות לחול.	2844			26/08/1982
<u>נת/ 545</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 545 ממשיכות לחול.	3429			19/02/1987
<u>נת/ 545 / א / 4 / 2</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ 545 / א / 4 . 2. הוראות תכנית נת/ 545 / א / 4 תחולנה על תכנית זו.	6499	983		19/11/2012
<u>408-0641191</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 408-0641191 (נת/7/400/ח). הוראות תכנית 408-0641191 תחולנה על תכנית זו.	8843	5688		06/05/2020
<u>408-0778126</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 408-0778126 (נת/מק/400/ג 1). הוראות תכנית 408-0778126 תחולנה על תכנית זו.	9127	190		01/10/2020



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	11/12/2022	לריסה גל	16: 35 25/12/2023	זכויות בניה מאושרות	כן
בינוי	מחייב חלקית	1: 250		08/12/2022	לריסה גל	17: 00 25/12/2023	נספח בינוי מחייב לעיניין קווי בניין	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		08/12/2022	לריסה גל	13: 41 08/07/2023	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	יוסף מימון			נתניה	אינשטיין	14	052-2935605		assafmaimon18@gmail.com
	פרטי	ענת מימון			נתניה	אינשטיין	14	052-8067340		assafmaimon18@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף מימון			נתניה	אינשטיין	14	052-2935605		assafmaimon18@gmail.com
פרטי	ענת מימון			נתניה	אינשטיין	14	052-8067340		assafmaimon18@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	לריסה גל	83798		רעננה	עטרות	3	052-3328874	09-7462226	larisagal@walla.co.il
מהנדס אזרחי ומוסמך	מודד	וסאם עיראקי	1193	מהנדס אזרחי ומוסמך	טירה	(1)		050-6308479	09-7930853	vvv015@015.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 תוספת שטח, שינוי קווי בניין, הגדלת תכסית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת השטחים עפ"י סעיף 62 א (א) (1) (א) (1) לחוק.
2. שינוי קווי בנין עפ"י סעיף 62 א(א) (4) לחוק.
3. שינוי לבינוי והגדלת תכסית עפ"י סעיף 62 א(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	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים א'	1	בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1
דרך מאושרת	2	מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	2
		מבנה להריסה 2	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	15	5.84
מגורים ב'	242	94.16
סה"כ	257	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	15.29	6.10
מגורים א'	235.48	93.90
סה"כ	250.77	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	1. שטחי בנייה מבוקשים מיועדים להכשרת מצב קיים בפועל על פי מפת מדידה מיום 11.11.2022 ונספח בינוי מחייב חלקי. כל בנייה ו/או תוספת (מלבד תוספת ממ"ד) מעבר למסומן בנספח בינוי הנ"ל מחייב חזרה לזכויות ולקווי בנין עפ"י תב"ע הכללית החלה באותו הזמן, גם אם מחייב הריסה. 2. חומרי גמר יותאם לחומרי גמר המבנה הקיים.

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
			גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים א'	מגורים	1	242	183	18	(2)	30	50	1	2	1	(4)	(4)	(5)	(4)

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. קווי בניין למרתף עד לקונטור המבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 6 מ"ר מחסן לפי נת/400 + 12 מ"ר ממ"ד לפי תקנות.

(2) שטח המרתף (עיקרי + שרות) לא יעלה על קונטור קומת הקרקע..

(3) חניה 30 מ"ר, שטחי השירות יהיו חלופיים מעל או מתחת לקרקע.

(4) לפי תשריט.

(5) ל"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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**

הגשת נספח סניטרי לאישור תאגיד מי נתניה.
תנאי לקליטת בקשה :
הריסות כמסומן בתשריט ונספח בינוי.

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

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר לפי נת/545

יעוד	מס' חלקה	גודל תא שטח (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				מספר יח"ד	מספר קומות		קווי בנין (מטרים)	
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
מגורים ב'	109	242	145.2	25 (1)	(2)	---	(3)1	(4)2	1	(5)	4

(1) 7 מ"ר (3% לפי נת/100/ש/1) + 6 מ"ר מחסן לפי נת/7/400 + 12 מ"ר ממ"ד לפי תקנות

(2) עד לקונטור המבנה.

(3) צמוד קרקע

(4) בנוסף עליית גג לפי נת/7/400/א/97.

(5) 4 מ' לרחוב פרופסור שור.