

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-1057579

נת/מק/72/553-תוספת זכויות והסדרת קווי בניין-רח' קיש 17, נתניה

מרכז

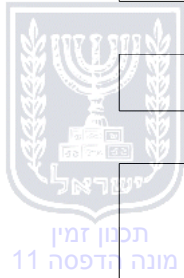
מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005205924/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה להסדיר מבנה קיים ותוספת שטחי בניה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	נת/מק-72/553 תוספת זכויות והסדרת קווי בניין-רח' קיש 17, נתניה
-----------	------------------------	---

מספר התכנית	408-1057579
-------------	-------------

שטח התכנית	0.570 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק	62א (א) (4), 62א (א) (5), 62א.א (א) (13ב)
---------------	---

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

187357

קואורדינאטה Y

693939

1.5.2 תיאור מקום

רחוב קיש 17, נתניה.

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	קיש	17	

שכונה

צפון מזרח מרכז עיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8231	מוסדר	חלק	178	238

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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/ 100 / ש / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 100 / ש / 1 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 תיקוניה ממשיכות לחול.	2844			26/08/1982
408-0641191	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית - 408-0641191 (נת/ 7/400 / ח). הוראות תכנית - 408-0641191 (נת/ 7/400 / ח) תחולנה על תכנית זו.	8843	5688		06/05/2020
נת/ 297 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ 297 / 1. הוראות תכנית נת/ 297 / 1 תחולנה על תכנית זו.	1000			21/03/1963

1.7 מסמכי התכנית**1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית**

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					לריסה גל		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		לריסה גל		לא
בינוי	מחייב חלקית	נספח בינוי מחייב רק לעניין קווי הבניין.	1: 250		01/02/2024	לריסה גל	10: 40 01/02/2024	לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
זכויות בניה מאושרות	רקע	זכויות בניה מאושרות		1	13/07/2022	לריסה גל	22: 42 23/10/2023	כן
שמירה על עצים בוגרים	רקע	סקר עצים		11	18/08/2022	אריאל אליאב	12: 58 25/01/2024	לא
מצב מאושר	רקע	תשריט מצב מאושר	1: 200		13/07/2022	לריסה גל	14: 41 04/01/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	צילה מלכה			נתניה	קיש	17	050-6386304		oranit-arch@012.net.il
	פרטי	שלמה שיין מלכה			נתניה	קיש	17	050-6386304		oranit-arch@012.net.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	צילה מלכה			נתניה	קיש	17	050-6386304		oranit-arch@012.net.il
פרטי	שלמה שיין מלכה			נתניה	קיש	17	050-6386304		oranit-arch@012.net.il

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	09-7462226	09-7462226	larisagal@walla.co.il
אגרונום	אגרונום	אריאל אליאב		גן-אגרונום אריאל אליאב	גן יאשיה	(1)		052-3319777	04-6258488	office@evergan.co.il
מודד מוסמך	מודד	איציק בן אבי	618	מודדי השרון בע"מ	נתניה	עמק חפר	69	09-8844482	09-8611444	office@ben-avi.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

הסדרת מצב קיים ותוספת שטחי בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למגורים עפ"י סעיף 62א(א) (13ב)(א) (2) לחוק
- שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א) (4) לחוק
- שינוי לבינוי עפ"י סעיף 62א(א) (5) לחוק



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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'	178	בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	178
דרך מאושרת	238	בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	178
		בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	178
		מבנה להריסה 2	מגורים א'	178

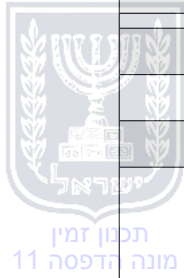
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
דרך	70	12.28	
מגורים י	500	87.72	
סה"כ	570	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
דרך מאושרת	66.11	11.61	
מגורים א'	503.25	88.39	
סה"כ	569.36	100	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. גובה קומת מגורים 3.5 מ'. 2. ניתן יהיה לבנות יח"ד אחת בשטח שלא יעלה על מניין שטחי הבניה שבסעיף 5. 3. במידה וייבנו 2 יח"ד, הן ייבנו בקיר משותף או במרחק שלא יפחת מ-6 מ', בכל מקרה שטח יח"ד אחת לא יפחת מ-120 מ"ר שטח עיקרי.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך משולבת כמפורט בחוק
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח דרך לפי חוק תו"ב



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				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים א'	מגורים	178	500	360	99 (1)	180	(2)	441	2	11	2 (3)	1	(4)	(4)	(4)	(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 לפי קונטור המבנה, למעט חניה בקו בניין אפס צדדי ואחורי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ליחידת דיור: 7.5 מ"ר למחסן+ 12 מ"ר לממ"ד+ 30 מ"ר לחניה מקורה. שטחי השירות יהיו חלופיים מעל ומתחת לפני הקרקע..

(2) שטחי השירות יהיו חלופיים מעל ומתחת לפני הקרקע.

(3) +2 עליית גג.

(4) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות תכנוניות****6.1.1 חניה**

מקומות חניה ינתנו בתחום המגרש בהתאם לתקן ארצי התקף בעת מתן היתרי בניה

6.1.2 תשתיות

1. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מה"ע.

2. 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.

3. עלות התאמת תשתיות תהיה על חשבון יזם.

6.1.3 ניהול מי נגר

בהתאם לתכנית מתאר ארצית תמ"א 1, פרק המים, סעי' 7 (7.1) משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, נמצא שטח התכנית באזור חשיבות גבוהה. יש להותיר שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ-15% משטח התכנית.

6.1.4 שמירה על עצים בוגרים

עצים לשימור: הוראות תיקון 89 לחוק יחולו על התכנית.

6.2 תנאים בהליך הרשוי והביצוע**6.2.1 תנאים בהליך הרישוי**

תנאי לקליטת בקשה להיתר:

1. הגשת נספח סניטרי לאישור תאגיד מי נתניה.

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



טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר – עפ"י נת/ 100/ש/1

יעוד	מספר חלקה	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- צפוני	צידי- דרומי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מגורים י	178	500	(1)300	99 (2)	(3)	(3)	(4)	2	1	3	3	6	5



הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

- (1) 30% בקומה = 60%
- (2) ליחידת דיור : 7.5 מ"ר למחסן+12 מ"ר לממ"ד+30 מ"ר לחניה מקורה. שטחי השירות יהיו חלופיים מעל ומתחת לפני הקרקע.
- (3) שטחי השירות יהיו חלופיים מעל ומתחת לפני הקרקע. שטחים שאינם שרות ישמשו כשטח עיקרי.
- (4) 2 יח"ד צמודות קרקע או 3 יח"ד מעל קומת עמודים מפולשת לדונם.

