

מחלקת ת.ב.ע.
נקלט

מס' תכנית

תאריך קליטה 28.05.17

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0246306

נת/מק/700/24/ג' - תוספת דירה במבנה קיים ברח' גבע - מרכז העיר

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 עוסקת בהכשרת דירה מס' 1 הרשומה בטאבו על שם מגישת התכנית כמחסן, חנות וחצר וקיימים בפועל בקומות הקרקע התחתונה במבנה קיים בן 3 קומות מעל קומת מרתף וקומות עמודים מפולשת הכולל 9 יחיד דיור, הממוקם ברח' גבע, מרכז העיר. היות ומדובר בתוספת יחידת דיור במבנה קיים, לא יהיו עודפי עפר במסגרת מימוש התכנית. יחידת הדיור החדשה לא משנה את משטר מי הנגר בחלקה. התכנית מאשרת מבנה קיים.



תכנון זמין
מונה תדפיסה 16



תכנון זמין
מונה תדפיסה 16



תכנון זמין
מונה תדפיסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית
מרכז העיר

מספר התכנית 408-0246306

1.2 שטח התכנית 1.116 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 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (1) (1) (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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתניה

187217 קואורדינאטה X

692276 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

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	גבע	20	

שכונה רמת אפרים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8233	מוסדר	חלק		120

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	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/ 229	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 229 ממשיכות לחול.	0		29/04/1943
נת/ 400 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות התכנית נת/ 400 / 7 על תיקוניה, יחולו על תכנית זו.	2844		26/08/1982



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אור קמינסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אור קמינסקי		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		23/03/2017	אור קמינסקי	23/03/2017	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי וחניה	21/03/2017	טומי ריגלר	21/03/2017	1	1:200	מחייב	בינוי
לא		21/03/2017	אור קמינסקי	22/02/2017	1	1:500	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	מעוף עמירי	נכסי מעוף עמירי בע"מ		נתניה	גבע	20	050-8989445	077-3353019	077-3353019	ofraa1954@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עופרה עמירי			נתניה	גבע	20	050-5290314	077-3353019	ofraa1954@gmail.co m

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מעוף דוברובין	נכסי מעוף עמירי בע"מ		נתניה	גבע	20	050-8989445	077-3353019	ofraa1954@gmail.co m

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אור קמינסקי	31884/ה	קמינסקי אדריכלות ותכנון ערים	חדרה	ביאליק	84	054-4407777	077-7030805	077-7030805	ok28@netvisi on.net.il
מודד	ירון לזר	700		נתניה	הל חי	6	09-8828151	09-8624674		

תכנית מס': 408-0246306 - שם התכנית: נת/מק/700/24 - ג' - תוספת דירה במבנה ק"ים ברח' גבע - מרכז העיר

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
rigler_tommy@yahoo.com		09-8355152	2	סהרון	אבן יהודה		11032	טומי ריגלר	אדריכל	



1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
דירה מס' 1	על פי נסח טאבו.
קומת קרקע תחתונה	קומה הבנויה מתחת למפלס הכניסה הקובעת של הבניין.

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 לדירה 1 בקומת הקרקע התחתונה של המבנה הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הפיכת קומת קרקע תחתונה לקומת מגורים (דירה מס' 1) בהתאם לסעיף 62א(א)(5) לחוק.
2. תוספת קומות מ-2 על עמודים ל-קומת קרקע תחתונה + קומת עמודים + 3 קומות מגורים בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק.
3. תוספת יחידות דיור מ-6 יחידות דיור ל- 10 יחידות דיור (קיימות 9 יחידות דיור בהיתר משנת 73 והיחידה המוצעת בקומת הקרקע התחתונה) בהתאם לסעיף 62א(א)(8) לחוק.
4. תוספת שטחי בניה מ-722 מ"ר ל-1,353 המהווה 87% מהשטח הכולל המותר לבניה בהתאם לסעיף 62א(א)(1)(1) לחוק.
5. קביעת קווי בנין לפי קונטור מבנה קיים בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.116
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	6	+4	10		קיימות 9 יח"ד בהיתר + תוספת יח"ד בקומת קרקע תחתונה.
מגורים (מ"ר)	מ"ר	670	+613	1,283		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	120

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים י'	1,116	100
סה"כ	1,116	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,112.02	100
סה"כ	1,112.02	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>א. התכנית באה לאשר מצב קיים בדירה מס' 1 הממוקמת בקומת הקרקע התחתונה של המבנה.</p> <p>ב. תוספת זכויות הבניה של 257 מ"ר עיקרי ו-18 מ"ר שירות מיועדת לדירה מס' 1.</p> <p>ג. תישמר הגישה הנפרדת הקיימת לדירה מס' 1.</p> <p>ד. כל בנייה ו/או תוספת מעבר לקיים בפועל עפ"י מפת המדידה המצבית הטופוגרפית המשמשת כרקע לתשריט תכנית זו תהא בתנאי חזרה לזכויות ולקווי הבנין עפ"י נת/100/ש/1.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מספר קומות		מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
				1	2			שטח	שטח	שטח	שטח		
קדמי	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מספר קומות	מספר קומות	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח	שטח	שטח	שטח	גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
5	3	3	5	1	3	10	121	36	257	34	1026	1116	גודל מגרש כולל
5	3	3	5	1	3	10	121	36	257	34	1026	1116	גודל מגרש כולל

תכנית זמין
מספר דף פסוח 16

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

הערה ברמת הטבלה:

אין בכוחה של תכנית זו לפגוע בבניין הקיים שנבנה על פי היתר הבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) עבור דירה מס' 1 בקומת הקרקע התחתונה בלבד.
- (2) 18 מ"ר למגזין ומחסן דירתי עבור דירה מס' 1 בקומת הקרקע התחתונה. + 18 מ"ר למחסנים פרטיים לדיירים או חדרי משחקים לדיירים..
- (3) מתוכנן 1078 מ"ר בהיתרים.
- (4) 9 יח"ד קיימות בהיתר + 1 יח"ד מתחת לכניסה הקובעת.
- (5) לכיוון רח' גבע, כמסומן בתשריט.
- (6) לכיוון רח' אהרון אהרונסון.



6. הוראות נוספות

6.1 חניה

על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983 על תיקוניהן. החניה ליחידת הדיור המוצעת בתכנית זו תהא כמסומן בנספח הבינוי והחניה. החניה נמצאת בתחום השטח המוצמד לדירה 1 בנסח הטאבו.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

יעוד	גוש/חלקה	גודל המגרש	שטחי בניה כוללים (מ"ר)				יח"ד	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צד ימני	צד שמאלי	אחורי
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות							
מגורים י'	8233/120	1116	670 (1)	34 (2)		18 (3)	6	2 (4)	1	5	3	3	6

(1) 60% עיקרי.

(2) 3% מהחלקה לבנייני עזר.

(3) מקלט, חניה וחדרי הסקה. בנוסף יותרו מחסנים פרטיים לדיירים או חדרי משחקים לדיירים בלבד בשטח של עד 3 מ"ר ליח"ד.

(4) הקומות מעל קומת עמודים מפולשת.