

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0800763

נתניה, בנין סוקולוב 35

מרכז

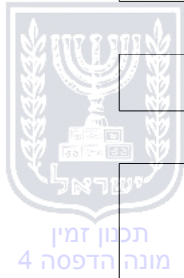
מחוז

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

אתר התוכנית המוצעת נכלל בתחום הצפון הוותיק של העיר נתניה. הבניין שברחוב סוקולוב 35, נבנה על פי סטנדרטים תכנוניים ישנים ובשטח בניה שאינו מאפשר דירות מרווחות על פי מדיניות עיריית נתניה. התכנית המוצעת שכוללת 26 יח"ד כולל דירת נכה מוסיפה שטח עיקרי ושטח שירות שמאפשרים את הרחבת הדירות הקיימות, ושיפור רווחת הדיירים באמצעות תוספת חדר טכני ומחסני דיירים בחלל בניין קיים שאינו מנוצל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	נתניה, בנין סוקולוב 35
------------------------	-----------	------------------------

מספר התכנית	408-0800763
-------------	-------------

שטח התכנית	0.864 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) (8), 62א (א) (1) (א) (3)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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

187454

קואורדינאטה Y

694274

1.5.2 תיאור מקום

אתר התכנית המוצעת נכלל בתחום הצפון הוותיק של העיר נתניה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - חלק מתחום הרשות: נתניה

נפה פתח תקווה**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נתניה	סוקולוב	35	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8274	מוסדר	חלק	721-722	

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

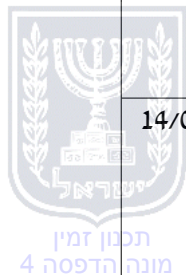
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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/ 307 / 28 / ח / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 307 / ח / 28 ממשיכות לחול.	4316	3806	02/07/1995
נת/ 400 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 400 / 7 ממשיכות לחול.	2844		26/08/1982



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				דורון אהלי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דורון אהלי		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	05/12/2019	דורון אהלי	16: 07 05/12/2019	זכויות בניה מאושרות	כן
בינוי	מחייב	1: 100	1	05/12/2019	דורון אהלי	16: 04 05/12/2019	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	05/12/2019	דורון אהלי	16: 03 05/12/2019	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
עו"ד	פרטי	יניב סולמי		עו"ד יניב סולמי כונס נכסים	תל אביב-יפו	לינקולן	20	03-5615166		Sulami@sl-law.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יניב סולמי	23687	עו"ד יניב סולמי כונס נכסים	תל אביב-יפו	לינקולן	20	03-5615166		Sulami@sl-law.co.il

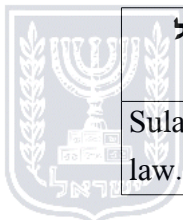
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יניב סולמי	23687	עו"ד יניב סולמי כונס נכסים	תל אביב-יפו	לינקולן	20	03-5615166		Sulami@sl-law.co.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ואחרים לפי נסח טאבו.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	דורון אהלי	33038	דורון אהלי - אדריכלים ומתכנני	רעננה	חנקין	40	09-7432947		doron@ohaly-arc.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ירון לזר	1010	לזר - ב.י.מדידות הנדסיות בע"מ	נתניה	תל חי		09-8828151		alla@bylazar. co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

1. תוספת שטח עיקרי ושירות. להגדלת דירות קיימות.
2. הרחבת דירת נכה. למפלס ביניים.
3. תוספת חדר טכני ומחסני דיירים במפלס ביניים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטחים מ- 3548.5 מ"ר ל- 4105 מ"ר בהתאם לסעיף 62א(א1)(1)(א)(3) לחוק.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

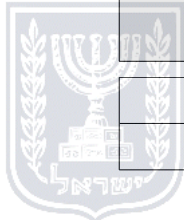
יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	864.18	100
סה"כ	864.18	100

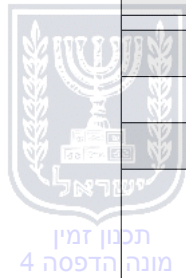
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	864.18	100
סה"כ	864.18	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. תוספת שטח עיקרי ושירות, המתפרס בקומת קרקע ובקומות 1-10.</p> <p>2. הרחבת דירת נכה, למפלס ביניים.</p> <p>3. תוספת חדר טכני ומחסני דיירים במפלס קומת ביניים.</p>



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		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות			עיקרי	שרות						
מגורים ד'	מגורים ד'	1	864.18	2912	1193	47	26 (1)	11 (2)	2	4	2.7 (3)	3 (4)	5		

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) כולל דירת נכה קיימת בהיתר מס': 1900005.
- (2) 11 קומות מגורים מעל קומת קרקע כפולה + גלריה+גג טכני.
- (3) קיימת הקלה בקו בנין צידי מערבי ב 10% מ-3 מ' ל-2.7 מ' בהיתר מס' 140101.
- (4) תותר חריגה של גרעין מדרגות אטום מקו בניין אחורי בשיעור של 2.10 מ' בשתי הקומות התחתונות ו 2.40 מ' בקומות שמעל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

על התכנית יחולו תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה), תשמ"ג 1983.

6.2

היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

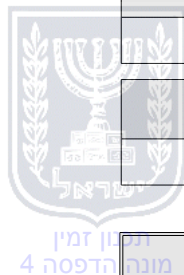
7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 408-0800763 שם התוכנית: נתניה, בנין סוקולוב 35עורך התוכנית: דורון אהלי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ תאריך: _____ חתימה: _____

יעוד	מס' חלקה	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-מזרחי	צידי-מערבי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים מיוחד	721	421	1297	240 ובנוסף שטחי שירות בחלל קומות העמודים וקומות טכניות עליונות	---	לא מוגדר	---	12 (1)	28.5	35	---	6 קומות ע"ע (2)	לא מוגדר	5	0	3 (3)
מגורים מיוחד	722	443	1297	240 ובנוסף שטחי שירות בחלל קומות העמודים וקומות טכניות עליונות	---	לא מוגדר	---	12 (1)	27.0	35	---	6 קומות ע"ע (2)	לא מוגדר	5	3	0



1. תוספת יח"ד 1 בהקלה קיים בהיתר מס' 140101 .
2. תוספת 3 קומות בהקלה קיים בהיתר מס' 140101 .
3. הקלה בקו בנין צידי מערבי ב-10% מ-3 מ' ל-2.7 מ' ובקו בנין אחורי בקטע מסוים ב-20% לקיר אטום, הבלטות מרפסות מקווי בנין צידיים ב-10% , הבלטות מרפסות בחזית קדמית עד 2 מ' - קיים בהיתר מס' 140101 .

