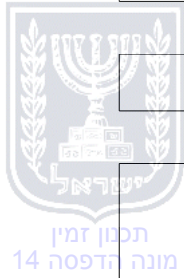


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 408-0800763**

**נת/5/ח/28/307**



**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 חלה על שתי חלקות ברחוב סוקולוב 35, ובאה להסדיר מצב קיים, של המבנה מגורים בן 12 קומות, מעל קומות כניסה + גג טכני ושתי קומות חניה תת קרקעית, על ידי הוספת זכויות, יח"ד גובה והסדרת קווי בניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	נת/ח/28/307/5
------------------------	-----------	---------------

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  
א62 (א) (1), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62 (א) (1), א62 (א) (2), א62 (א) (1) (8)

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

סוג איחוד וחלוקה  
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

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** השרון**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 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**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/ 307 / 28 / ח / 1	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, כל יתר ההוראות תכנית נת / 307 / 28 / ח / 1 ממשיכות לחול.	4316	3806	02/07/1995
נת/ 400 / 7	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, כל יתר הוראות תכנית נת/400/7 על כל תיקוניה.	2844		26/08/1982
נת/ 400 / 7 / 93	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, הוראות תכנית נת 93/7/400 ממשיכות לחול.	4436	4534	15/08/1996



**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	11: 06 09/07/2020	זכויות בניה מאושרות	כן
בינוי	מחייב	1: 100	1	05/12/2019	דורון אהלי	11: 02 14/07/2020	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	05/12/2019	דורון אהלי	11: 04 14/07/2020	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****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
	מודד	ירון לזר	1010	לזר - ב.י.מדידות הנדסיות בע"מ	נתניה	תל חי		09-8828151		alla@bylazar.co.il

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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.הסדרת זכויות במבנה קיים, איחוד וחלוקה בהסכמה, תוספת זכויות, קומות, יח"ד ושינוי בקווי בנין , ביטול נסיגות.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. איחוד וחלוקה בהסכמה לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק
- 2.תוספת 2 יח"ד לפי סעיף 62א(א)(8) לחוק.(קימות בהיתר)
- 3.שינוי לגובה ותוספת קומות לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
- 4.קביעת קווי בנין לפי סעיף 62א(א)(4)
- 5.תוספת שטחים לפי סעיף 62א(א)(1)(1) לחוק.
- 6.תוספת שטחים תת קרקעיים לפי סעיף 62א(א)(1)(8) לחוק.
- 7.ביטול דירת נכה ע"י שינוי לבינוי לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק.
- 8.שינוי לבינוי לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
- 9.הבלטת מרפסות לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



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

יעוד	תאי שטח	
מגורים ד'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ד'	1

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	864	100
סה"כ	864	100

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

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	<p>1. שינוי שימוש מדירת מגורים עבור נכה בקומת הקרקע לדירת מגורים אחת, בת שתי קומות, בקומת הקרקע, בקומת הגלריה.</p> <p>2. תותר בניית מחסנים בקומת תת הקרקע 1-, קומת הקרקע ובקומת הגלריה.</p> <p>3. מחסנים לשימוש הדירים ירוכזו בקומת הקרקע, קומת הגלריה ובקומת תת הקרקע 1-.</p> <p>4. תותר בניית 2 בריכות שחיה בקומה 9, בקווי ובשטח של 40 מ"ר לכל בריכה.</p> <p>5. התכנון יכלול הסדרת גישה מתוך הבניין, לחדר הגנטור הקיים בקומת הקרקע.</p> <p>6. תותר קומה טכנית מעל קומת המגורים האחרונה, שתכנון כך שתהיה גישה לשימוש כל דיירי הבניין ותכלול שירותים טכניים.</p> <p>7. שטח פנאי בקומה הטכנית הנמצאת מעל קומת המגורים האחרונה לטובת כלל הדירים.</p> <p>8. התכנון יכלול גישה לשטחים המשותפים לרבות מאגר מים, גג הבניין, חדר גנטור וקומת מחסנים.</p> <p>9. תותר קומת גלריה בגובה מקסימלי של 2.63 מ' לשימוש: אחסנה, מגורים.</p> <p>א - קומת מרתף 2- : חניון, מחסנים.</p> <p>ב - קומת מרתף 1- : חניון, מחסנים, חדר טכני.</p> <p>ג - קומת קרקע : דירת דופלקס, לובי משותף, חדר אשפה, חדר עגלות, חדר גנטור, מחסנים, חדר טכני.</p> <p>ד - קומת כניסה חלל כפול : (קומת גלריה) המשך דירת דופלקס, מחסנים, חדר חשמל.</p> <p>ה - קומות 1-7 : 3 דירות מגורים בכל קומה, 3 מרפסות שמש.</p> <p>ו - קומה 8 : 2 דירות מגורים בקומה, 2 מרפסות שמש.</p> <p>ז - קומה 9, 10 (דירות דופלקס) : 2 דירות מגורים בקומה, 2 בריכות שחיה, חדרים טכניים לטובת בריכת שחיה, מרפסות שמש.</p> <p>ח - קומת גג : שטח פנאי לשימוש כלל הדירים, חדר משאבות ומאגר מים.</p>
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	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	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ד'	מגורים ד'	1	864.18	2970 (1)				47	26 (3)	45	13 (4)	2 (5)	(6)	(7)	(8)	(9)

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

### הערה ברמת הטבלה:

הרכב הקומות בבניין הינו : קומת קרקע למגורים ומבואות + קומת גלריה הכוללת חלק מדיירת מגורים ומחסנים לרווחת התושבים + 10 קומות מגורים + קומה טכנית ושירות לכלל הדיירים + גג טכני.

תוספת יח"ד בהקלה - קיים בהיתר מס' 140101.

תוספת 3 קומות בהקלה - קיים בהיתר מס' 140101.

הקלה בקו בנין צידי מערבי ב- 10% מ- 3 מ' ל- 2.7 מ'. - קיים בהיתר 140101.

ביטול נסיגות בחזיתות צידיות בגין תוספת קומות בהקלה - קיים בהיתר 140101.

תוספת יח"ד מבלי להוסיף שטח בניה לפי סעיף 62 א. - קיים בהיתר 140101.

הקטנת קו בנין אחורי בקטע מסוים ב- 20% לקיר אטום. - קיים בהיתר 140101.

הבלטת מרפסות מקווי בנין צידיים ב 10%. - קיים בהיתר 140101.

הקלת קו בנין, מרפסות בחזית קדמית עד 2 מ' - קיים בהיתר 140101.

קווי בנין הינם כמפורט בתשריט.

תותר הבלטת מרפסות עד 2 מ' מקו בנין קדמי.

עבור קומות המגורים, קומה טכנית והגג הטכני עד 2.63 מ'.

קווי בנין הינם כמפורט בתשריט מצב מוצע.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) השטח כולל 2660.59 מ"ר עיקרי בהיתר מס' 1900005.

(2) קווי בנין למרתפים לפי תשריט מצ"ב מוצע ונספח בינוי.

(3) קיימות 26 יח"ד בהיתר מס' 1900005.

(4) קומות קרקע+קומת גלריה+10קומות מגורים+קומה טכנית+גג טכני.

(5) קווי בנין למרתפים צדדי ואחורי 0 בתנאי עמידה בהוראות התמ"א לעניין ניהול מי נגר עילי.

(6) כמסומן בתשריט- יש לעדכן עבור קו בניין צידי ימיני..

(7) כמסומן בתשריט - יש לעדכן עבור קו בנין צידי שמאלי.

(8) תותר חריגה מקו בנין אחורי של גרעין מדרגות אטום עבור קומות הקרקע והגלריה - עד 2 מ'. עבור קומות המגורים, קומה טכנית והגג הטכני עד 2.40 מ'..

(9) הבלטת מרפסות עד קו בניין 2.0 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**6. הוראות נוספות****6.1****חניה**

תקן חניה יהיה עפ"י תקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר בנייה.

**6.2****ניהול מי נגר**

יותרו לפחות 10% שטחים חדירי מים ישירים מתוך שטח המגרש.

**6.3****תנאים למתן היתרי בניה**

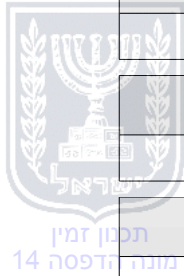
1. איחוד וחלוקה

**6.4****היטל השבחה**

היטל השבחה יגבה כחוק.

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

"מבנה מגורים קיים"





טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

תוכנית מספר: 408-0800763 שם תכנית: נת/5/ח/28/307עורך תכנית: דורון אהלי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ תאריך:

חתימה: \_\_\_\_\_

יעוד	מס' חלקה	גודל מגרש מ"ר	שטחי בניה מ"ר / אחוזים				מספר מגרש	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קידמי	צידי - מזרחי	צידי מערבי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים מיוחד	721	421	1297	---	תכנית הקרקע לקומת קרקע תיהיה 35%	5	(1) 12	35	6 קומות ע"ע (2)	תותר הקמת מרתף חניה בק.ב. צדדי ואחורי 0.00	5	0	(3)3	(3)3	
מגורים מיוחד	722	443	1297	---	תכנית הקרקע לקומת קרקע תיהיה 35%	6	(1) 12	35	6 קומות ע"ע (2)	תותר הקמת מרתף חניה בק.ב. צדדי ואחורי 0.00	5	3	(3)3	0	

