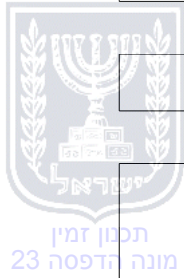


הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0800763

נת/307/28/ח/5 בנין מגורים, 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

התכנית חלה על שתי חלקות ברחוב סוקולוב 35, ובאה להסדיר מצב קיים, של המבנה מגורים .



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	נת/ח/28/307 בנין מגורים, סוקולוב 35
ומספר התכנית	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 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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	שינוי	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	14: 42 17/08/2020	זכויות בניה מאושרות	כן
בינוי	רקע	1: 100	1	05/12/2019	דורון אהלי	10: 22 01/09/2020	נספח בינוי ותנועה	לא
טבלאות הקצאה	מחייב	1: 1		08/08/2020	שי דיעי	08: 50 07/09/2020	טבלת הקצאה בהסכמת דיירים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	05/12/2019	דורון אהלי	15: 05 10/08/2020	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@ohalyarc.co.il
	שמאי	שי דיעי	1191	שי דיעי	תל אביב-יפו	(1)				diaiway@gmail.com
	מודד	ירון לזר	1010	לזר - ב.י.מדידות הנדסיות בע"מ	נתניה	תל חי		09-8828151		alla@bylazar.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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.הסדרת זכויות במבנה מגורים קיים ע"פ מצב קיים.

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.(קיים בהיתר)
- 9.הבלטת מרפסות לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.(קיים בהיתר)



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

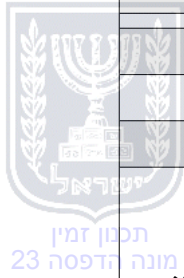
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	864	100
סה"כ	864	100

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
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בקומת כניסה: מגורים, דופלקס, מחסנים, לובי, חדרים טכניים לרבות חדר אשפה. 2. בקומה ראשונה: . בצד המזרחי מגורים (המשך דירת הדופלקס), ובצד המערבי שרותי פנאי : חדר כושר, חדר אסיפות דיירים + טכני ושינוי לשימושים בקומה, יהווה סטייה ניכרת, לרבות כניסה אחת לדירת הדופלקס. 3. יותרו מחסנים בקומות. 4. התכנון יכלול פתרון גישה לחדר גנרטור. 5. קומת הגג הטכני (קומה 13) תכלול חדרים טכניים, הגישה לגג תתאפשר לכלל הדיירים. 6. בריכות בקומה 10 (לא מקורות) יהיו עפ"י הקיים בפועל, היתר הבניה יתן מענה לנושאי הבטיחות (מאחז בטיחות לאורך הברכה, מעקות וכו').



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 ד'	מגורים ד'	1	864	3080 (1)	1180		1500	26	45	13 (2)	2 (3)	(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

הערה ברמת הטבלה:

קווי בנין למרתפים: אפס צדדי ואחורי, 4 מ' קדמי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) השטח כולל, 80 מ"ר שטחי פנאי בקומה ראשונה..

(2) קומת כניסה + 11 קומות + גג טכני..

(3) המרתפים יהיו ב - 3 מפלסים, שני מפלסי חניה ומפלס חלקי למחסנים.

(4) על פי תשריט, הבלטת מרפסות בחזית קדמית עד 2 מ' מקו בנין קדמי..

6. הוראות נוספות

6.1 חניה	תקן החניה יהיה עפ"י תקן חניה שאושר בבקשה האחרונה בהיתר ולא פחות מהמופיע בטבלת מאזן חניה שבנספח בינוי ותנועה.
6.2 ניהול מי נגר	א. הנגר העילי יהיה בהתאם לסעיף 23 בת"א 4/ב/34. ב. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים שיהיו מגוננים או מצופים בחומר (כגון: חצץ, חלוקים וכו'). ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
6.3 סטיה ניכרת	1. תוספת יח"ד תהווה סטיה ניכרת. 2. חלוקת דירת הדופלקס (בקומת הקרקע וקומה ראשונה) לשתי יח"ד, תהוו סטיה ניכרת. 3. לא ניתן לנייד שטחי פנאי לשימושים אחרים
6.4 תנאים למתן היתרי בניה	תנאי לקליטת הבקשה להיתר: אישור תשריט לצורכי רישום בוועדה המקומית.
6.5 תנאים למתן תעודת גמר	1. רישום תצ"ר בלשכת רשם המקרקעין. במידה ויוכח כי לא ניתן לעשות זאת, תשלום ו/או מתן ערבות בנקאית להוצאות קידום התלצ"ר עד לרישומו בלשכת רשם המקרקעין.
6.6 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: _ שם תכנית: נת/28/307/ח/1 המאושרת

עורך 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	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	240	---		5	(1) 12	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	240	---		6	(1) 12	6 קומות ע"ע (2)	תותר הקמת מרתף חניה בק.ב. צדדי ואחורי 0.00	5	4	0	(3)3



הערות:

- קיים בהיתר 26 יח"ד.
- קיים בהיתר 11 קומות + קומת גג.

צידי (מערבי) – 2.70 מ' (בהקלה)
 צידי (מזרחי) – 4.00 מ'
 אחורי (צפוני) – 2.40 מ' (שהם 20% ע"פ הקלה)
 קדמי (דרומי) – 5.00 מ'

3. עבור כל סעיפי קווי הבנין.

