

## הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0899146

נת/מק/700/61 תוספת מרפסת בקומה א' ברח' טיומקין 11

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר מקומית

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 באה להסדיר מצב קיים עבור מרפסת בקומה א' ומעליה פרגולה ע"י שינוי לבינוי, תוספת זכויות והקטנת 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

נת/מק/61/700 תוספת מרפסת בקומה א' ברח' טיומקין  
11

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית  
408-0899146

שטח התכנית  
0.123 דונם

סוג התכנית  
תכנית מתאר מקומית

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) (9), 62א (א) (1) (א) (2)

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**

187106

**קואורדינאטה Y**

692026

**1.5.2 תיאור מקום**

שכונת מגורים בבנייה נמוכה, רמת אפריים, מערבית לכביש 2.

**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 | טיומקין | 11       |       |

**שכונה**

רמת אפריים

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 8240     | מוסדר   | חלק           |                     | 43                |

**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 | 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 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 |          |                   |             | אבי צרפתי  |                   |                                  | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250   | 1                 |             | אבי צרפתי  |                   | תשריט מצב מוצע                   | לא                  |
| אדריכלות       | רקע   |          | 1                 | 22/05/2022  | אבי צרפתי  | 17: 31 24/05/2022 | טבלת זכויות מאושרות              | כן                  |
| בינוי          | מנחה  | 1: 250   | 1                 | 22/05/2022  | אבי צרפתי  | 13: 13 31/07/2022 | נספח בינוי - מחייב לתוספת המוצעת | לא                  |
| מצב מאושר      | מנחה  | 1: 250   | 1                 | 22/05/2022  | אבי צרפתי  | 18: 11 24/05/2022 | 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**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 | יחזקאל פרקש |            |          | נתניה | טיומקין | 11  |       |     | yf052280021@gmail.com |
|             | פרטי | צביה פרקש   |            |          | נתניה | טיומקין | 11  |       |     | yf052280021@gmail.com |

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם          | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב  | רחוב    | בית | טלפון | פקס | דוא"ל                  |
|------|-------------|------------|----------|-------|---------|-----|-------|-----|------------------------|
| פרטי | יחזקאל פרקש |            |          | נתניה | טיומקין | 11  |       |     | yf0522800211@gmail.com |
| פרטי | צביה פרקש   |            |          | נתניה | טיומקין | 11  |       |     | yf0522800211@gmail.com |

**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 ובונה ערים | עורך ראשי | אבי צרפתי | 25305      |          | נתניה | הנוטע | 3   | 09-8337168 | 09-8842335 | avitsarfati@012.net.il |

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם       | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                            | ישוב  | רחוב  | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                  |
|----------------|------|----------|---------------|-------------------------------------|-------|-------|-----|------------|------------|------------------------|
| מודד<br>מוסמך  | מודד | ירון לזר | 700           | לזר- ב.י.<br>מדידות<br>הנדסיות בע"מ | נתניה | תל חי | 6   | 09-8828151 | 09-8624674 | alla@bylazar.<br>co.il |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**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**

תוספת שטח עיקרי, הקטנת קווי בניין, הגדלת תכסית ושינוי לבינוי.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. תוספת שטח עיקרי של 25.0 מ"ר לפי סעיף 62א(א1)(1)(א)(2) לחוק.

2. הקטנת קו בניין צדדי מ-3.0 מ' ל-0.55 מ' עבור מרפסת ופרגולה מעליה, ומ-3.00 מ' ל-2.60 מ' עבור מדרגות עלייה/ירידה למרפסת לפי סעיף 26א(א)(4) לחוק.

3. הגדלת תכסית מ-30% ל-50% לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק.

4. שינוי לבינוי עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק.

5. הוספת קירות בשטח המקורה שנוצר כתוצאה מהרחבת המרפסת מעבר לקיים תהיה סטייה ניכרת מתכנית זו.



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

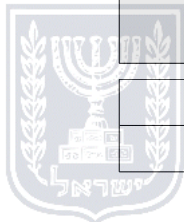
| יעוד      | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים א' | 2       |

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

| יעוד      | מ"ר | אחוזים |
|-----------|-----|--------|
| מגורים י' | 123 | 100    |
| סה"כ      | 123 | 100    |

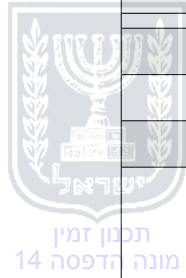
**מצב מוצע**

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים א' | 123.25    | 100          |
| סה"כ      | 123.25    | 100          |

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| 4.1   | מגורים א'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|       | מגורים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 4.1.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| א     | <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. לא תותר סגירת קירות בין מפלס קומה א' (רצפת המרפסת) למפלס קומת הקרקע.</p> <p>ב. תכנון זה חל על דירה מספר 2 בלבד.</p> <p>ג. אין בתכנית זו להכשיר חריגות בנייה באם קיימות בשאר המבנה.</p> <p>ד. התוספת 25.00 מ"ר מיועדת אך ורק ליחידת דיור מס' 2.</p> <p>ה. התוספת המבוקשת (מרפסת פרגולה) בקו בניין עם דירה 3 (עפ"י תשריט בית משותף) תתוכנן עפ"י נספח הבינוי.</p> |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| יעוד      | תאי שטח | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר)   |       |                    |     | תכסית (% מתא שטח) | מספר יח"ד | גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר קומות | קו בנין (מטר)  |             |       |      |
|-----------|---------|-----------------|-------------------|-------|--------------------|-----|-------------------|-----------|-----------------------------------|------------|----------------|-------------|-------|------|
|           |         |                 | מעל הכניסה הקובעת |       | מתחת לכניסה הקובעת |     |                   |           |                                   |            | סה"כ שטחי בניה | עיקרי       | עיקרי | שרות |
|           |         |                 | גודל מגרש מוחלט   | עיקרי | שרות               |     |                   |           |                                   |            |                |             |       |      |
| מגורים א' | 2       | 123             | 151 (1)           | 33    |                    | 184 | 50                | 1 (2)     | 11                                | 3          | ציד-י ימני     | ציד-י שמאלי | אחורי | קדמי |
|           |         |                 |                   |       |                    |     |                   |           |                                   |            |                |             |       |      |

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:

אין בתכנית זו לפגוע ביתרי בנייה קיימים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) השטח כולל 25 מ"ר קירוי ע"י מרפסת בקומה א' עבור דירה 2 בלבד (עפ"י תשריט בית משותף).

(2) מתייחס לדירה 2 בלבד..

(3) לפי תשריט.

**6. הוראות נוספות****6.1 סטיה ניכרת**

1. סטייה ניכרת לתוספת ו/או שינוי מהמוצע בנספח הבינוי יחייב חזרה לקווי בניין קודמים.
2. לא יותר להוסיף קירות בשטח המקורה שנוצר כתוצאה מהרחבת המרפסת מעבר לקיים.
3. לא יותר פיצול דירה ותירשם הערת אזהרה בטאבו.

**6.2 תנאים למתן היתרי בניה**

תנאי להיתר יהיה אישור קונסטרוקטור לתוספת המוצעת.

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

מיידי





## טבלת זכויות מצב מאושר (עפ"י נת/100/ש/1)

| יעוד      | מס' תא שטח | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה   |            |             |            | מספר קומות      |                         |            | קווי בנין (מטר) |      |      |
|-----------|------------|-----------------|-------------|------------|-------------|------------|-----------------|-------------------------|------------|-----------------|------|------|
|           |            |                 | מפלס למפלס  |            | מתחת למפלס  |            | סה"כ שטחי בנייה | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | מפלס למפלס | מתחת למפלס      | קדמי | צדדי |
|           |            |                 | עיקרי (מ"ר) | שרות (מ"ר) | עיקרי (מ"ר) | שרות (מ"ר) |                 |                         |            |                 |      |      |
| מגורים י' | 43         | 125             | 121.77 (1)  | 5.54 (2)   | -----       | 73.80 (3)  | 201.11          | 6 (ע"ע) (4)             | 2          | 1               | 5.0  | 3.0  |
| אחורי     |            |                 |             |            |             |            |                 |                         |            |                 |      | 6.0  |

### הערות:

- (1) 60% ( 30% לקומה).
- (2) 3% + 12 מ"ר ממ"ד + 15 מ"ר חנייה מקורה ליח"ד.
- (3) 5% ליח"ד.
- (4) 8 יח"ד עפ"י היתר מס' 30459.

