

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-1118447

נת/מק/600/א/3/3 - הגילה 15 תוספת זכויות דירה 61

מרכז

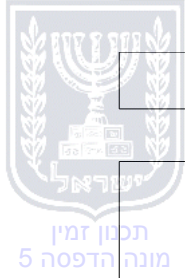
מחוז

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

החלקה נמצאת בשכונת "נוף הטיילת".
הבניין קיים בהיתר בהתאם לתכנית נת/מק/600/א/3/1 ו- נת/600/א/3/2 ולכן תכנית זו משנה אותן.
תכנית באה להוסיף שטח לדירת דופלקס מס' 61 בקומות 16 ו-17 לצורך הנגשה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/מק/600/א/3/3 - הגילה 15 תוספת זכויות דירה 61

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 408-1118447

1.2 שטח התכנית 2.408 דונם

1.4 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) (16) (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**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

נתניה

קואורדינאטה X

185859

קואורדינאטה Y

691216

1.5.2 תיאור מקום

בין שד' בן גוריון ורח' הגילה.

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	הגילה	15	

שכונה

נוף הטיילת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8253	מוסדר	חלק	298	

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



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/ 400 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 400 / 7 על תיקוניה ממשיכות לחול.	2844			26/08/1982
408-0105171	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 408-0105171 ממשיכות לחול.	7103	8377		26/08/2015
408-0126862	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 408-0126862 ממשיכות לחול.	7702	5063		15/02/2018



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				לריסה גל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		לריסה גל		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	07/07/2022	לריסה גל	21: 03 06/08/2022	זכויות בניה מאושרות	כן
בינוי	מנחה	1: 200		07/07/2022	לריסה גל	21: 00 06/08/2022	נספח בינוי מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		07/07/2022	לריסה גל	21: 01 06/08/2022	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



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	ג'ואנה מאירה שבסון			נתניה	הגילה	15			joannashebs on@gmail.c om

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ג'ואנה מאירה שבסון			נתניה	הגילה	15			joannashebson@gm ail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	לריסה גל	83798		רעננה	עטרות	3	09-7462226	09-7462226	larisagal@wa lla.co.il
מהנדס אזרחי ומודד מוסמך	מודד	וסאם עיראקי	1193	מהנדס אזרחי ומודד מוסמך	טירה	(1)				vvv015@015. net.il

(1) כתובת: טירה המשולש.

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 עבור דירה מס' 61 בקומות 16 ו-17.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת שטח בשיעור שאינו עולה על 20% משטח המגרש בהתאם לסעיף 62א(א)(16)(א)(1) לחוק.



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
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

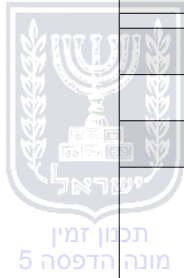
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	2,408	100
סה"כ	2,408	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	2,407.77	100
סה"כ	2,407.77	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א

- כל הוראות תכנית נת/מק/600/א/3/3 יחולו על תכנית זו למעט תוספת שטחי הבנייה המוצעים בתכנית זו עבור דירה דרום מערבית מס' 61 בקומות 16 ו-17 בלבד.
- התוספת והשינויים יהיו בקונטור הדירה הקיימת.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				גודל מגרש מוחלט			
אחורית מזרחית	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	20 (2)	122.86	68	25	774	18640	5400		3000	10240 (1)	2408	1	מגורים ד'	מגורים ד'



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(4)	1	מגורים ד'	מגורים ד'

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

הוראות טבלה 5:

התכנית אינה פוגעת בהיתרי הבנייה הקיימים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 1. השטח כולל תוספת של 20 מ"ר ליחידה מס' 61 בלבד

2. למגורים 8875 מ"ר, למרפסות 820 מ"ר, לשירותי פנאי לדיירי הבנין 375 מ"ר. סה"כ 10,070 מ"ר, ובנוסף שטח לשימוש הציבור 150 מ"ר.

(2) 20 ע"ע +גג+מסד+מרתפים.

(3) לפחות 2 קומות מרתפי חניה.

(4) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

חניה תהיה עפ"י התקן הארצי התקף לעת הוצאת היתר בניה.

6.2**ניהול מי נגר**

התכנית עושה שינויים פנימיים בתוך דירת מגורים בקומה עליונה, ללא שינוי בקונטור המבנה.
משכך, לא חל שינוי בניהול מי נגר.

6.3**תנאים בהליך הרישוי**

תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה :
1. אישור קונסטרוקטור לתוספת המבוקשת.
2. הגשת נספח סניטרי לאישור תאגיד מי נתניה

6.4**הנחיות מיוחדות**

כל יתר הוראות התכניות התקפות נת/מק/600/א/3/1 ו- נת/600/א/3/2 סעיף 6 הוראות
נוספות, חלות על תכנית זו

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

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר - עפ"י נת/מק/600/א/3



יעוד	מס' חלקה	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	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	גודל מגרש כללי					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי	קדמי	אחורי
מגורים ד'	298	2408	10220 (1)	3000 (2)	5400 (3)	1860	773	25	68	122.86 (4)	(5)2	(6)	(7)	(7)	(7)



(1) למגורים 8875 מ"ר
למרפסות 820 מ"ר
לשירותי פנאי לדיירי הבניין 375 מ"ר
שטח לשימוש הציבורי 150 מ"ר.

(2) קומת כניסה בשטח תכסית הקומה.
ממ"ד 7.5 מ"ר
בליטות 4 מ"ר
חדר טכני 30 מ"ר על הגג
80 מ"ר לגרעין קומתי
ניתן יהיה להגדיל את שטחי הממ"ד ע"פ הנחיות פיקוד העורף בעת הוצאת היתרי בניה

(3) מרתף חניה בגבולות המגרש לפי תמ"א 4/ב/34
(4) מעל פני הים
וכלל מתקנים טכניים על הגג
(5) 20 ע"ע +גג+מסד+מרתפים
(6) יבנה לפחות 2 קומות מרתפי חניה
(7) כמסומן בתשריט

