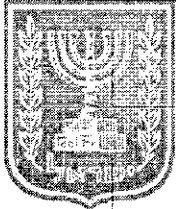


מחלקת ת.ב.ע.
נקלט
מסי תכנית
תאריך קליטה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

תכנית מס' 408-0106591

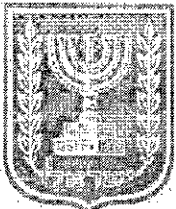
נת/מק/44/700 - אישור מצב קיים - רח' הל"ה 2

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי נתניה

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דברי הסבר לתכנית

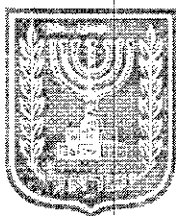
התכנית עוסקת בבית מגורים משותף שנבנה בשנת 1973, בו בנה הקבלן קומת גג (קומה 9) ללא היתר, רשם אותה בטאבו ומכר אותה למגיש. שנים אח"כ התברר לרוכש כי הדירה נבנתה ללא היתר. התכנית באה להסדיר את זכויות הבניה ע"פ המצב הבנוי בלבד. היות ומדובר ביחיד קיימת, לא יהיו עודפי עפר במסגרת מימוש התכנית והתכנית אינה משנה את משטר מי נגר בחלקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



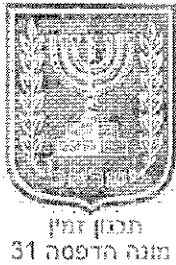
תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



נת/מק/44/700 - אישור מצב קיים - רח' הל"ה 2

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 408-0106591

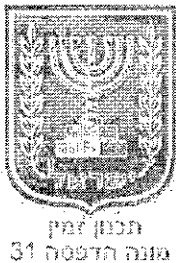
1.2 שטח התכנית 1.01 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים לפי *סעיף תוקף*

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

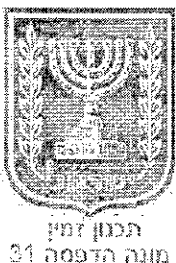


לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (1) (א) (2)

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתניה

187194 קואורדינטה X

692459 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום הל"ה 2 / הפורצים 6

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - חלק מתחום הרשות

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נתניה	הל"ה	2	

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8233	מוסדר	חלק	162	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

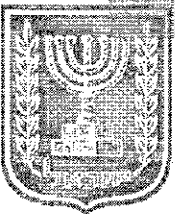
1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

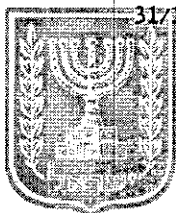
לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

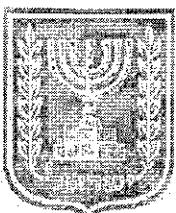
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
נת/ 100 / ש / 1	שינוי	התכנית משנה רק את האמור בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/100/ש/1 ימשיכו לחול.	3459		14/06/1987
נת/ 326	שינוי	התכנית משנה רק את האמור בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/326 על תיקוניה ימשיכו לחול.	186	1316	06/09/1951
נת/ 400 / 7	שינוי	התכנית משנה רק את האמור בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/7/400 על תיקוניה ימשיכו לחול.	2844		26/08/1982
נת/ 217 / 4	שינוי	התכנית משנה רק את האמור בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/4/217 על תיקוניה ימשיכו לחול.	1482		31/10/1968



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

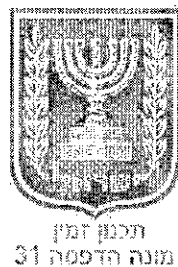


תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.7 מסמכי התכנית

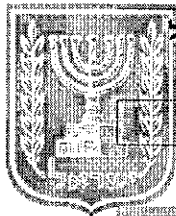
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אור קמינסקי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			אור קמינסקי			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה		1	21/10/2012	קמינסקי אור		14/08/2014		כן
בינוי חלקית	מחייב	1:100	1	28/06/2015	קמינסקי אור		28/06/2015	מחייב למעט מיקום החניות	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		20/07/2014	קמינסקי אור		14/08/2014	גליון: 1	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



תקנון זמין
מונה הדפסה 31

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	דוד קרן			נתניה	הלי"ה (1)	2	09-8823365	09-8823365	
	פרטי	שרה קרן			נתניה	הלי"ה (1)	2	09-8823365	09-8823365	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הלי"ה 2 / הפורצים 6.

1.8.2 יזם

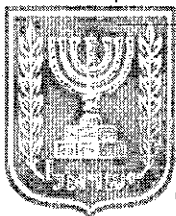
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	דוד קרן			נתניה	הלי"ה (1)	2	09-8823365	09-8823365	
בעלים	שרה קרן			נתניה	הלי"ה (1)	2	09-8823365	09-8823365	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ובעלים אחרים

(1) כתובת: הלי"ה 2 / הפורצים 6.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תקנון זמין
מונה הדפסה 31

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה.אדריכלות	עורך ראשי	אור קמינסקי	ה/31884		חדרה	ביאליק	84	077-2100710	077-7030805	ok28@017.net.il
	מודד	ירון לור	700		נתניה	תל חי	6	09-8828151	09-8624674	

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
תדפסה 31

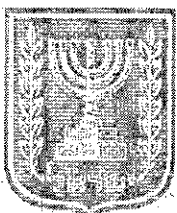
כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

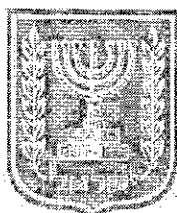
הכשרת תוספת קומה 9 לבנין הקיים ותוספת יח"ד בקומה זו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה תדפסה 31

1. תוספת יח"ד בקומה 9 עפ"י סעיף 62א(א) (8) לחוק.
2. תוספת שטחי בניה לקומה 9: עיקרי 156 מ"ר + שרות 15 מ"ר עפ"י סעיף 62א(א) (1)(1) לחוק.
3. תוספת קומה מ- 8 ע"ע ל- 9 ע"ע עפ"י סעיף 62א(א) (4) לחוק.
4. קביעת קווי בנין עפ"י סעיף 62א(א) (4) לחוק.

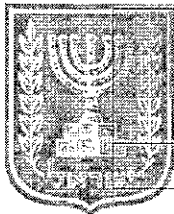


תכנון זמין
מונה תדפסה 31

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

1.01

שטח התכנית בדונם



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	16	+1	17		מספר יח' עפ"י היתר בניה
מגורים (מ"ר)	מ"ר		+156	156		התוספת בקומה 9 בלבד

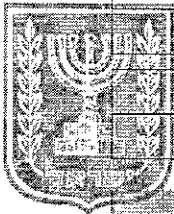
מכון זמין
מונה הדפסה 31

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר
האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



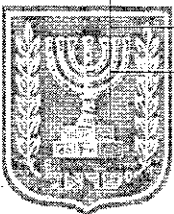
יעוד	תאי שטח	
דרך מאושרת	1	
מגורים ג'	162	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ג'	162

מכון זמין
מונה הדפסה 31

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים	279	27.62
מגורים ב'	731	72.38
סה"כ	1,010	100

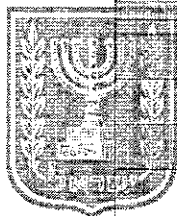
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	280.38	27.61
מגורים ג'	735.16	72.39
סה"כ	1,015.54	100



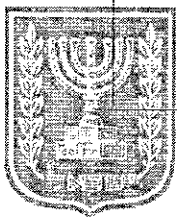
מכון זמין
מונה הדפסה 31

4. יעודי קרקע ושימושים

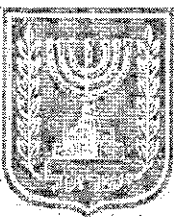
4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	זכויות בניה מאושרות
א. על תכנית זו יחולו הוראות בניה תכנית מס' נת/100/ש/1, למעט הוראות ששוננו בתכנית הזו. ב. התכנית באה לאשר מצב קיים בדירה בקומה 9. ג. תוספת זכויות הבניה בתכנית זו מיועדות לקומה 9 בלבד.	
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	עפ"י השימושים המפורטים בתכנית נת/7/400
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	עפ"י נת/7/400



תכנון ומב'
מזכה הדפסה 31

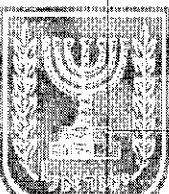


תכנון ומב'
מזכה הדפסה 31



תכנון ומב'
מזכה הדפסה 31

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	ייעוד				
								מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה							
														עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי	
 תכנון זמין מונה הדפסה 31	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	31.18	23.25	(6) 17	30	(5)	(4)	(3)	(2)	(1)	731	162	מגורים ג'
	(8)	(8)	(8)	1 (7)	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

הערה ברמת הטבלה:

- (א). כל זכויות הבניה המוספות מתוקף תכנית זו מיועדות לקומה 9 של הבניין בלבד.
(ב). לא יותר ניווד זכויות מקומה 9 לקומות שמתחתיה.
(ג). זכויות הבניה בקומות 1-8 ובמרתף יהיה ללא שינוי בהתאם למצב המאושר ערב אישורה של תכנית זו ובהתאם להיתר הבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) קומה 9 : 156 מ"ר. קומות 1-8 : עפ"י היתר.
(2) קומה 9 : 15 מ"ר. קומות 1-8 : עפ"י היתר.
(3) עפ"י היתר.
(4) קומה 9 : 171 מ"ר. קומות 1-8 : עפ"י היתר.
(5) קומה 9 : 23.39% מ"ר. קומות 1-8 : עפ"י היתר.
(6) 20 יח"ד עפ"י תכנית נת/100/ש, 11 יח"ד עפ"י נת/100/ש ו-16 יח"ד ע"פ היתר.
(7) תותר בניית מרתף חנייה תת-קרקעי בקו בנין 0 של המגרש, צדדי ואחורי, ע"פ נת/100/ש/1.
(8) קו הבניין כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 תשתיות

הוצאת היתר בניה לדירה מותנה בקיום ותקינות התשתיות.

6.2 מבנים קיימים

תכנית זו אינה פוגעת במבנה הקיים במגרש.

6.3 חניה

על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשס"ג 1983.

תוספת החניות תירשם כרכוש משותף ותירשם עליה הערה על פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011.

6.4 הסדרת שטח/ מקרקעין

רישום זכויות דירת המגורים:

כל הזכויות המוקנות לדירת המגורים מתוקף תכנית זו ישויכו לבעליה של דירת המגורים בקומה 9 הידועה כרישומה בפנקס המקרקעין המתנהל בלשכת רישום המקרקעין: נתניה כגוש 8233, חלקה 162, חלקת משנה 18.

6.5 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

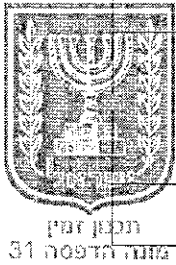
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

מיידי

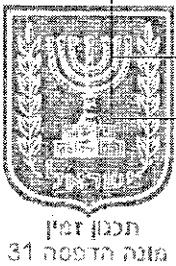
8. חתימות



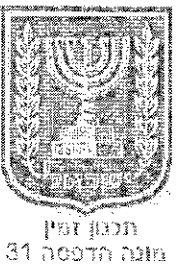
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
דוד קרן	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
שרה קרן	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	

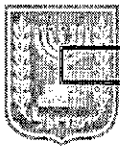
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
דוד קרן	שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
שרה קרן	שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:



עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
אור קמינסקי	שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	חתימה:





טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

נספח רקע לתוכנית מספר: 408-0106591 בשם: נת/מק/44/700 - אישור מצב קיים - רח' הל"ה 2

עורך התוכנית: אור קמינסקי תאריך: 21/10/12

יעוד	מס' חלקה	גודל מגרש	שטחי בניה (מ"ר)						אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		(3) קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						קדמי לרח' הפורצים	קדמי לרח' הל"ה	צדדי מערבי			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות													
מגורים ב'	162	731	1133.10 (155%)	(1)	-	(1)(3)	1133.10	+155 שירות	30	11 (2)	15		8 ע"ע	1	5	6.5	6.60		

(1) עפ"י תוכנית נת/100/ש/1 ו- נת/400/7.

(2) 20 יח"ד עפ"י תכנית נת/100/ש, 11 יח"ד עפ"י נת/100/ש/1 ו-16 יח"ד ע"פ היתר.

(3) קווי בנין למרתפים - קדמי עפ"י רוזטה, צדדי ואחורי 0 מ".

