

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0268839

נת/מק/15/801 - תוספת זכויות - משפחת נוימן/כהן - מרכז העיר

מרכז

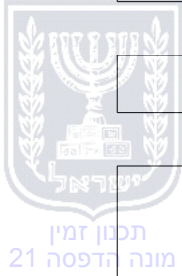
מחוז

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 באה להגדיל את זכויות הבנייה של הדירה הקיימת מס' 12 בצד הדרומי של קומה ו' על מנת לאפשר בנייה על הגג של הדירה (השייך לה) להגדלת שטח הדירה הקיימת עד 140 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

נת/מק/15/801 -תוספת זכויות - משפחת נוימן/כהן -
מרכז העיר

מספר התכנית 408-0268839

שטח התכנית 0.747 דונם

1.2 שטח התכנית סיווג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 12, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף
קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

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

186462

קואורדינאטה Y

692491

1.5.2 תיאור מקום

במתחם בתים משותפים במרכז 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	הר ציון	6	

שכונה

מרכז העיר נתניה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8260	מוסדר	חלק	201, 513	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

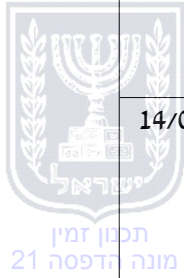
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית נת/100/ ש/ 1 על תיקוניה 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 על תיקוניה 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
זכויות בניה מאושרות	רקע			01/03/2017	אבי צרפתי	31/08/2017	טבלת זכויות מצב מאושר	כן
בינוי	מחייב	1: 100	1	01/03/2017	אבי צרפתי	16/11/2017	נספח בינוי וחניה.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	01/12/2014	אבי צרפתי	27/01/2016	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 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

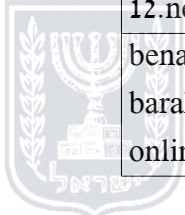
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אמה אסתר כהן			נתניה	הר ציון	6	09-8337168	09-8842335	gabneum47@hotmail.com
	פרטי	גבריאלי נוימן			נתניה	הר ציון	6	09-8337168	09-8842335	gabneum47@hotmail.com

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אמה אסתר כהן			נתניה	הר ציון	6	09-8337168	09-8842335	gabneum47@hotmail.com
בעלים	גבריאלי נוימן			נתניה	הר ציון	6	09-8337168	09-8842335	gabneum47@hotmail.com

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	42305		נתניה	הנוטע	3	09-8337168	09-8842335	avitsarfati@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן-אבי	618	מודדי השרון בע"מ	נתניה	עמק חפר	69	09-8622396	09-8611444	benavi2000@barak-online.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 בנייה על הגג לדירה 12 בבניין קיים בהיתר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הרחבת שטחה של יחידת דיור מס' 12 באופן ששטחה לא יעלה על 140 מ"ר בהתאם לסעיף 62 א(א)(12) לחוק.
2. שינוי לבינוי בהתאם לסעיף 62 א (א)(5) לחוק ע"י:
 - א. ביטול הנסיגות המותרות על הגג.
 - ב. שינוי הוראות התכנית בדבר קביעת נסיגות לתוספת בנייה על הגג לדירה מס' 12.
 3. שינוי קווי הבניין בהתאם לסעיף 62 א(א)(4) לחוק :



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.747
------------------	-------



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,421.93	+40	מפורט	מתארי
				1,461.93	

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
מגורים ב'	201



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ה'	747	100
סה"כ	747	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	750.74	100
סה"כ	750.74	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	1. על התכנית תחולנה זכויות והוראות של נת/100/ש/1 על תיקוניה, למעט הוראות ששונות בתכנית זו. 2. חומרי הגמר יהיו זהים לאלה שבבניין הקיים. 3. תותר פרגולה בהתאם לחוק. 4. הבניין נבנה בסטייה מקווי הבניין שבתכנית שבתוקף. בתכנית זו יוסדרו קווי הבניין לבניין כולו כדלקמן: א. צדי ימני מ- 5.80 מ' ל- 4.20 מ'. ב. צדי שמאלי מ- 5.80 מ' ל- 4.80 מ'. ג. אחורי מ- 6.00 מ' ל- 5.00 מ'. 5. כל זכויות הבנייה המוספות מתוקף תכנית זו מיועדות לקומת הגג של הבניין בלבד ולדירה מס' 12. 6. לא יותר ניוד זכויות מקומת הגג לקומות שמתחתיה. 7. זכויות הבנייה בקומות 1-6 ובמרתף תהיינה ללא שינוי בהתאם למצב המאושר ערב אישורה של תכנית זו ובהתאם להיתר הבנייה. 8. תכנית זו אינה פוגעת במבנה הקיים בחלקה. 9. הגישה לתוספת על גג תותר רק דרך דירה 12 בקומה ו'. 10. שטח דירה 12 בהיתר (ללא מרפסות מקורות) הוא 76.10 מ"ר. שטח המרפסות המקורות הוא 23.06 מ"ר. שטח התוספת על הגג הוא 40.19 מ"ר, סה"כ 139.35 מ"ר. 11. הנסיגות לתוספת הבנייה על הגג של דירה 12 יהיו כדלקמן: צפון: בקיר משותף עם השכן. דרום: 0.0 מ' מערב: 6.7 מ' מזרח: 2.5 מ'

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

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							סה"כ שטחי בניה			
				עיקרי	שרות	עיקרי								שרות	אחורי	ציד-י שמאלי
מגורים ב'	201	747	(1)	(2)		(2)	(2)	195.71	251.06	12	16.06	24.7	6	(3) 4.2	(3) 4.8	(3) 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
5	201	מגורים ב'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) התוספת לדירה מס' 12 היא 63.34 מ"ר כולל מרפסות של דירה מס' 12 בקומה ו' וחדרים על הגג.

(2) ללא שינוי.

(3) שינוי קווי בניין כדלקמן :

קו בניין אחורי מ-6.0 מ' ל-5.0 מ'.

קו בניין צדי ימני מ-5.8 מ' ל-4.2 מ'.

קו בניין צדי שמאלי מ-5.8 מ' ל-4.8 מ'.

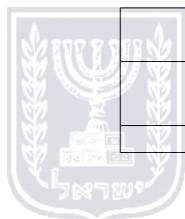
נסיגות על הגג לדירה 12 תהיינה כדלקמן :

צפון : בקיר משותף עם השכן.

דרום : 0.0 מ'

מערב : 6.7 מ'

מזרח 2.5 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	על התכנית תחולנה תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה), ה'תשמ"ג - 1983. החניות תהיינה עפ"י טבלת מאזן החנייה שבנספח הבינוי והחנייה.
6.2	היטל השבחה	הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
6.3	הסדרת שטח/ מקרקעין	הסדרת שטח מקרקעין - רישום זכויות דירת המגורים : א. כל הזכויות המוקנות לדירת המגורים מתוקף תכנית זו תשויכנה לבעליה של דירת המגורים בקומה 6 הידועה כרשומה בפנקס המקרקעין המתנהל בלשכת רישום המקרקעין נתניה כגוש 8260, חלקה 201, משותף עם חלקה 513, תת חלקה 12. ב. תוספת החנייה תירשם כרכוש פרטי לתקנון המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע	
7.2	מימוש התכנית	
	מיידי	



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

יעוד	גודל חלקה (מ"ר)	שטחי בניה				אחוזי בנייה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית תא (השטח) (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
		מעל למפלס הכניסה הקובעת		מתחת למפלס הכניסה הקובעת							מ"ר שטח שטחי בנייה (מ"ר)	מ"ר מעל למפלס הכניסה הקובעת	מ"ר מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מ"ר מעל למפלס הכניסה הקובעת	
		עיקרי (מ"ר)	שרות (מ"ר)	עיקרי (מ"ר)	שרות (מ"ר)										
מגורים ה'	747	(1)	(2)	—	—	130	9 (3)	12	30.0	—	6 ע"ע	—	5.0	5.8	6.0

(1) תוספת לדירה מס' 12 היא 63.34 מ"ר כולל מרפסות מקורות בקומה ו' וחדרים על הגג.

(2) ללא שינוי

(3) שינויי קווי בניין כדלקמן:

קו בניין אחורי מ- 6.0 מ' ל- 5.0 מ'.

קו בניין צדי ימני מ- 5.8 מ' ל- 4.2 מ'.

קו בניין צדי שמאלי מ- 5.8 מ' ל- 4.8 מ'.

נסיגות על הגג לדירה 12 תהיינה כדלקמן:

צפון: בקיר משותף עם השכן.

דרום: 0.0 מ'.

מערב: 6.6 מ'.

מזרח: 2.5 מ'.

