

## הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0154617

נת/מק/700/46 - תוספת זכויות רח' גבע 33 נתניה

מרכז

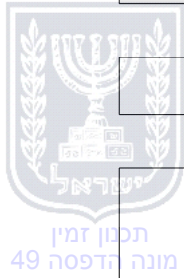
מחוז

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 להסדיר מצב קיים בפועל בדירה מס' 7 - משפחת פינקלמן - בקומה ו' - ז' ע"י תוספת שטח עיקרי.  
היות ומדובר ביח"ד קיימת, לא יהיו עודפי עפר במסגרת מימוש התכנית כמו כן הניקוז הינו עפ"י הקיים בפועל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

נת/מק/46/700 - תוספת זכויות רח' גבע 33 נתניה

408-0154617

מספר התכנית

0.507 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק  
62א (א) סעיף קטן 2, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף  
קטן 5, 62א (א) סעיף קטן 8, 62א (א) סעיף קטן 9, 62א (א)  
(1) (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**

187125

**קואורדינאטה Y**

692325

**1.5.2 תיאור מקום****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 | גבע  | 33       |       |

**שכונה****1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 8233     | מוסדר   | חלק           |                     | 169               |

**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

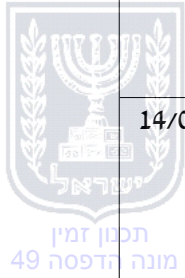
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 49תכנון זמין  
מונה הדפסה 49תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

**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 בה וכל יתר הוראות התכנית נת/ 100 / ש / 1 יחולו על תכנית זו.         | 3459               |                         | 14/06/1987 |
| נת/ 229           | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות התכנית נת/ 229 יחולו על תכנית זו.                 | 1263               |                         | 29/04/1943 |
| נת/ 400 / 7       | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות התכנית נת/ 400 / 7 על תיקוניה, יחולו על תכנית זו. | 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 |          |                     |             | אריה רוזנצוויג |             |                 | כן                  |
| תשריט מצב מוצע      | מחייב | 1: 250   | 1                   |             | אריה רוזנצוויג |             | תשריט מצב מוצע  | לא                  |
| זכויות בניה מאושרות | רקע   |          | 1                   | 15/01/2018  | אריה רוזנצוויג | 15/01/2018  | טבלת מצב מאושר  | כן                  |
| בינוי               | מחייב | 1: 100   |                     | 23/08/2015  | אריה רוזנצוויג | 23/08/2015  | נספח בינוי      | לא                  |
| מצב מאושר           | רקע   | 1: 250   |                     | 15/09/2014  | אריה רוזנצוויג | 15/09/2014  | 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 | איילת פינקלמן |            |          | נתניה | גבע  | 33  | 09-8347016 | 09-8347016 |                     |
|             | פרטי | דני פינקלמן   |            |          | נתניה | גבע  | 33  | 09-8347016 | 09-8347016 | danipi@bezeqint.net |

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם            | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב  | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                |
|------|---------------|------------|----------|-------|------|-----|------------|------------|----------------------|
| פרטי | איילת פינקלמן |            |          | נתניה | גבע  | 33  | 09-8347016 | 09-8347016 |                      |
| פרטי | דני פינקלמן   |            |          | נתניה | גבע  | 33  | 09-8347016 | 09-8347016 | dnanipi@bezeqint.net |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג   | תיאור | שם                          | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב  | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל               |
|-------|-------|-----------------------------|------------|----------|-------|------|-----|------------|------------|---------------------|
| בעלים |       | פינקלמן איילת (בהערת אזהרה) |            |          | נתניה | גבע  | 33  | 09-8347016 | 09-8347016 |                     |
| בעלים |       | פינקלמן דני (בהערת אזהרה)   |            |          | נתניה | גבע  | 33  | 09-8347016 | 09-8347016 | danipi@bezeqint.net |

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר      | סוג       | שם              | מספר<br>רשיון | שם תאגיד  | ישוב  | רחוב  | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                    |
|---------------------|-----------|-----------------|---------------|-----------|-------|-------|-----|------------|------------|--------------------------|
| אדריכל<br>בונה ערים | עורך ראשי | אריה רוזנצווייג | 34575         | 514705045 | נתניה | הרצל  | 47  | 09-8627727 | 09-8331191 | ns_arcplus@orange.net.il |
| מודד<br>מוסמכת      | מודד      | חנין בראנסי     | 1161          |           | טייבה | טייבה |     | 09-7990958 | 09-7990958 | ab_atlas@013.net         |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

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. התכנית מסדירה את המצב הקיים בפועל ע"י תוספת שטח

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. תוספת יחיד מ - 6 ל - 7 עפ"י היתר, עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק

2. תוספת קומה מ-מרתף + 6 ע"ע - ל-מרתף + 7 מעל ק.כניסה, עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק.

3. תוספת שטח עיקרי 43 מ"ר לדירה מס' 7 (דופלקס) שבקומות 6-7 עפ"י סעיף 62א(א)(1): (1)(א)(2) לחוק

4. שינוי קו בניין צידי מערבי מ - 5.8 מ' ל - 2.7 מ' עפ"י היתר, עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק

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

תכנון זמין  
מונה הדפסה 49**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד      | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים ב' | 1       |

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

| יעוד      | מ"ר | אחוזים |
|-----------|-----|--------|
| מגורים ה' | 507 | 100    |
| סה"כ      | 507 | 100    |

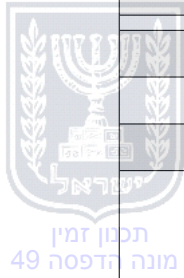
**מצב מוצע**

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ב' | 512.66    | 100          |
| סה"כ      | 512.66    | 100          |

תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| 4.1   | מגורים ב'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|       | מגורים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 4.1.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| א     | <p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. על תכנית זו יחולו הוראות בניה תכנית נת/100/ש/1 ונת/7/400 על תיקוניה, למעט הוראות ששוננו בתכנית זו.</p> <p>2. התכנית באה לאשר מצב קיים בדירה מס' 7 שבקומות 6 ו - 7.</p> <p>3. תוספת זכויות הבנייה בתכנית זו מיועדות לדירה מס' 7 בקומות 6 ו - 7 בלבד.</p> <p>4. תותר פתיחת חלונות לכיוון מערב בקומות 6 ו - 7.</p> <p>5. הגישה לקומה 7 תהיה מתוך דירת המגורים בקומה 6.</p> |



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

| יעוד      | תאי שטח | גודל מגרש<br>(מ"ר) | שטחי בניה<br>(מ"ר) |     |                          |                   | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | מספר יח"ד | גובה מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר קומות |      | קו בנין<br>(מטר) |                          |                         |                |       |      |
|-----------|---------|--------------------|--------------------|-----|--------------------------|-------------------|-------------------------|-----------|------------------------------------------------|------------|------|------------------|--------------------------|-------------------------|----------------|-------|------|
|           |         |                    | מעל הכניסה הקובעת  |     | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | סה"כ שטחי<br>בניה |                         |           |                                                | עיקרי      | שרות | שרות             | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | צידי-<br>שמאלי | אחורי | קדמי |
|           |         |                    |                    |     |                          |                   |                         |           |                                                |            |      |                  |                          |                         |                |       |      |
| מגורים ב' | 1       | 507.5 (1)          | (2)                | (3) | (4)                      | (5)               | 30                      | 7         | 28.2                                           | 7 (6)      | 1    | (7)              | (7)                      | (7)                     |                |       |      |

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:

עפ"י היתר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) חצי מגרש (ח).

(2) דירה 7, קומות 6 ו 7 : 190 מ"ר (תוספת של 43 מ"ר). קומות 1-5 עפ"י היתר.

(3) שטח שרות עפ"י נת/100/ש/1 ועפ"י נת/400/7 ועפ"י היתר.

(4) שטח שרות עפ"י נת/100/ש/1 ועפ"י נת/400/7 ועפ"י היתר.

(5) קומות 6 ו 7 : 190 מ"ר עיקרי + שרות, קומות 1-5 עפ"י היתר.

(6) 7 קומות מעל קומת כניסה + גג טכני.

(7) קווי בניין כמסומן בתשריט.

## 6. הוראות נוספות

|     |                                                                                                                                                     |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.1 | חניה                                                                                                                                                |
|     | על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג - 1983, מספר מקומות החניה לא יפחת ממספר מקומות החניה הדרושים כמופיע בטבלת מאזן החניה |
| 6.2 | פיתוח תשתית                                                                                                                                         |
|     | הוצאת היתר בניה לדירה מותנה בקיום ותקינות התשתיות                                                                                                   |
| 6.3 | היטל השבחה                                                                                                                                          |
|     | הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק                                                                                                    |

## 7. ביצוע התכנית

|     |              |
|-----|--------------|
| 7.1 | שלבי ביצוע   |
| 7.2 | מימוש התכנית |
|     | 10 שנים      |



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר - עפ"י נת/100/ש/1

תוכנית מספר: 408-0154617

שם התוכנית: נת/46/700 - תוספת זכויות – רח' גבע 33 - נתניה

| יעוד      | מס' חלקה | גודל חלקה במ"ר | שטחי בניה מ"ר     |      |                    |      | אחוזי בניה כוללים (%) | תכסית (%) משטח תא השטח | מס' יח"ד | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | גובה מבנה (מטר) | מספר קומות                   |      | קווי בנין (מטר) |          |  | אחורי |
|-----------|----------|----------------|-------------------|------|--------------------|------|-----------------------|------------------------|----------|-------------------------|-----------------|------------------------------|------|-----------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------|
|           |          |                | מעל לכניסה הקובעת |      | מתחת לכניסה הקובעת |      |                       |                        |          |                         |                 | קדמי                         | צדדי |                 |          |                                                                                   |       |
|           |          |                | עיקרי             | שרות | עיקרי              | שרות |                       |                        |          |                         |                 |                              |      |                 |          |                                                                                   |       |
| מגורים ה' | 169      | 507 (1)        | 703 (2)           | (3)  | -                  | (3)  | 703 + שטחי שרות       | 30                     | 6        | 12                      | -               | 6+גג מעל קומות עמודים מפולשת | 1    | 5               | 5.80 (4) | 6                                                                                 |       |

## הערות:

- (1) חצי חלקה.
- (2) השטח כולל 6% בגין הריסה, בנוסף 2.5% משטח המגרש לדירות או יציאות לגג מדירות בקומה עליונה.
- (3) שטח שרות – עפ"י נת/100/ש/1 ו – נת/7/400.
- (4) עפ"י היתר, קו בניין צדדי מערבי 2.7 מ' בקיר אטום.
- (5) קווי בניין למרתפים: קדמי עפ"י רוזטה, צדדי ואחורי 0 מ'.

