

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 408-0496497

נת/מק/537/53 א - תוספת זכויות רח' ישעיהו 9



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי נתניה  
סוג תכנית תכנית מפורטת

**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 לאשר מצב קיים בפועל ולאפשר הגדלת כל אחת מארבע יחידות הדיור הקיימות בחלקה ל-140 מ"ר. היות והמבנה קיים, אין צורך בחפירות ופינוי פסולת. כמו כן, הניקוז הינו עפ"י הקיים בפועל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית נת/מק/53/537 א - תוספת זכויות רח' ישעיהו 9

ומספר התכנית

מספר התכנית 408-0496497

שטח התכנית 0.557 דונם

1.2 שטח התכנית סיווג התכנית תכנית מפורטת

1.4 סוג התכנית האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

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 9

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	186540
קואורדינאטה Y	689738

### 1.5.2 תיאור מקום

במתחם בתים משותפים דו-קומתיים בשכונת רמת ידן בדרום 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	ישעיהו	9	

שכונה רמת ידן

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7932	מוסדר	חלק	241	

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 10



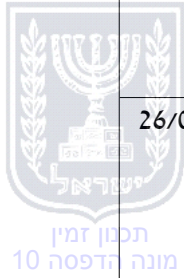
תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1982		2844	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 400 / 7 על תיקוניה ממשיכות לחול.	שינוי	נת/ 400 / 7
31/07/1952	951	242	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 353 / 353 ממשיכות לחול.	שינוי	נת/ 353
29/09/1960		793	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 353 / 1 ממשיכות לחול.	שינוי	נת/ 353 / 1



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבי צרפתי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבי צרפתי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת מצב מאושר	17/09/2017	אבי צרפתי	08/02/2017	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	תשריט מצב מאושר + תרשים סביבה	13/05/2018	אבי צרפתי	08/02/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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	אביבה זוארץ			נתניה	ישעיהו	9	09-8658935		sasizuaretz@walla.com
	פרטי	סאסי זוארץ			נתניה	ישעיהו	9	09-8658935		sasizuaretz@walla.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אביבה זוארץ			נתניה	ישעיהו	9	09-8658935		sasizuaretz@walla.com
פרטי	סאסי זוארץ			נתניה	ישעיהו	9	09-8658935		sasizuaretz@walla.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מדינת ישראל	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-7632000		
חוכר		אביגיל בוסי			נתניה	ישעיהו	9			
חוכר		אביבה זוארץ			נתניה	ישעיהו	9	09-8658935		sasizuaretz@walla.com

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		סאסי זוארץ			נתניה	ישעיהו	9	09-8658935		sasizuaretz@walla.com
חוכר		רחל צעאדה			נתניה	ישעיהו	9	09-8650646		
חוכר		שלום צעאדה			נתניה	ישעיהו	9	09-8650646		
חוכר				עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ	תל אביב-יפו	שד' שאול המלך	39	03-6931706	03-6931505	

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
מודד מוסמך	מודד	איציק בן אבי	618	מודדי השרון בע"מ	נתניה	עמק חפר	69	09-8622396	09-8611444	office@ben-avi.co.il



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

הגדלת זכויות הבנייה של כל אחת מארבע יחידות הדיור הקיימות בחלקה בבית משותף ל- 140 מ"ר

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינויי קווי בניין כדלקמן:

קו בניין קדמי מ-5מ' ל-2.4מ', אחורי מ-6.5מ' ל-2.1מ', צידי צפוני מ-4 מ' ל-1מ' וצידי דרומי מ-4מ' ל-6מ' לפי סעיף 62א(א)(4)

ב. הגדלת שטחה של כל אחת מארבע יחידות הדיור הקיימות בחלקה ל-140 מ"ר עפ"י סעיף 62א(א)(12).

ג. הגדלת תכסית קרקע מ-25% ל- 51% לפי סעיף 62א(א)(9).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	241
סימון בתשריט	יעוד
להריסה	מגורים ב'
תאי שטח כפופים	241

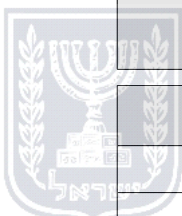
### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'3	557	100
סה"כ	557	100

#### מצב מוצע

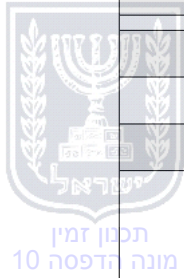
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	554.4	100
סה"כ	554.4	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>א. זכויות הבנייה יהיו עפ"י טבלת זכויות בנייה - מצב מוצע.</p> <p>ב. קווי בניין כמסומן בתשריט מצב מוצע .</p> <p>ג. לא ייפתחו חלונות לכיוון החלקות הגובלות אם המרחק בין קיר החלונות לגבול החלקה קטן מ- 2 מ'.</p> <p>ד. תוספת זכויות הבנייה בתכנית זו מיועדת שווה בשווה לכל אחת מארבע יחידות הדיור הקיימות בחלקה אשר תוכלנה לגדול, כל אחת מהן, לכדי 140 מ"ר כולל ש"ש</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי					
קדמי														
(5) 6	(5) 1	(5) 2.4	(5) 2.1	2	7.18	(4)	(3) 51	101	(2) 560	(1) 111	449	557	241	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) 27.85 מ"ר לכל יחידת דיור.

(2) סה"כ שטח הכולל לכל יח"ד 140 מ"ר..

(3) 140 מ"ר/יח"ד בק"ק = 280 מ"ר שהם 51% משטח החלקה.

(4) קיימות בהיתר 4 יח"ד ..

(5) קווי בניין כמסומן בתשריט מצב מוצע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

על התכנית תחולנה תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה) ה'תשמ"ג-1983 על תיקוניהן

6.2

פיתוח תשתית

הוצאת היתר מותנה בקיום התשתיות ותקינותן.

6.3

תנאים למתן היתרי בניה

תנאי לקליטת הבקשה להיתר ::  
ביצוע הריסות כפי שמסומן בתשריט

6.4

היטל השבחה

הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

## 7. ביצוע התכנית

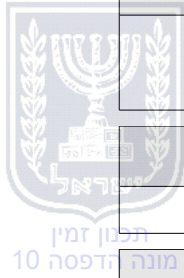
7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיידי





נת/מק/53/557

טבלת זכויות מצב מאושר (עפ"י נת/353/1)

## מצב קיים

קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מונה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה				גודל חלקה (מ"ר)	יעוד	
אחורי	צידי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה (מ"ר)	מתחת למפלס הכניסה הקובעת		מעל למפלס הכניסה הקובעת			
											שרות	עיקרי	שרות (מ"ר)			עיקרי (מ"ר)
6.50	4.00	5.00	—	2	—	25.00	8	(2)	69.93	389.50	—	—	111 (1)	278.50	557	מגורים א'3

1. 5% לכל יח"ד. 27.85 מ"ר ליח"ד x 4 יח"ד = 111 מ"ר

2. קיימות בהיתר 4 יח"ד.

