

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0567396

נת/ מק/ 401 / 20 / א/ 36- תוספת שטחים למגרש 1007 - עיר ימים

מרכז

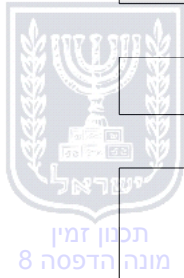
מחוז

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

תכנית זו מבקשת תוספת שטחים להגדלת מרפסות בלבד .



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/מק/401/20/א/36- תוספת שטחים למגרש 1007 -
עיר ימים

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 408-0567396

7.473 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סיווג התכנית 1.4
סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1) (א) (3)

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	189190
קואורדינאטה Y	687416

1.5.2 תיאור מקום

המגרש ממוקם בין הרחובות ישראל פוליאקוב לנתן יונתן בשכונת עיר ימים.

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	נתן יונתן		

שכונה עיר ימים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9042	מוסדר	חלק	62	

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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/400/7. הוראות תכנית נת/400/7 על תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	נת/400/7
31/07/1997	4740	4550	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/401/20 א למעט ההוראות ששונו בתכנית זו.	החלפה	נת/401/20/א
05/06/2007	3036	5676	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/401/20/א/7 ממשיכות לחול.	שינוי	נת/401/20/א/7
13/12/2007	922	5749	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/401/20 א/1 למעט ההוראות ששונו בתכנית זו.	החלפה	נת/מק/401/20/א/1



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				איריס יוסיף-אור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		איריס יוסיף-אור		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			12/03/2018	איריס יוסיף-אור	17/04/2018		כן
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	12/03/2018	איריס יוסיף-אור	17/04/2018		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			יהלומית פרץ עבודות בניין ופיתוח בע"מ	באר שבע	(1)	3	08-6442551	08-6415577	yahalomit21@walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד- 3750.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			יהלומית פרץ עבודות בניין ופיתוח בע"מ	באר שבע	(1)	3	08-6442551	08-6415577	yahalomit21@walla.com

(1) כתובת: ת.ד- 3750.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				קרן קיימת לישראל	ירושלים	הקרן הקיימת	1	02-6707351	02-6707351	
חוכר				יהלומית פרץ עבודות בניין ופיתוח בע"מ	באר שבע	(1)	3	08-6442551	08-6415577	yahalomit21@walla.com

(1) כתובת: ת.ד- 3750.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	איריס יוסיף-אור		איריס יוסיף- אור	תל אביב- יפו	אנילביץ מרדכי	62	03-7327078		irisy_1@zaha v.net.il
מודד מוסמך	מודד	חוסאם מסארווה	894	מ.ח. מדידות מסארווה חוסאם	טייבה	(1)		09-7990140	09-7996748	Mhmed10@g mail.com

(1) כתובת : טייבה משולש 40400.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 שטחים עבור הגדלת שטחי מרפסות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת 3600 מ"ר שטח עיקרי עילי עבור מרפסות לפי סעיף 62א(א1)(1)(א)(3).

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	7,473	100
סה"כ	7,473	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	7,477.33	100
סה"כ	7,477.33	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	התכנית מוסיפה שטחים עבור הגדלת מרפסות בלבד . לא ניתן יהיה להמיר שטחי מרפסות ושטחים למטרות פנאי למגורים.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה						
קדמי	אחורי	צידני- שמאלי	צידני- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				120	359	26800	(2)	7800	עיקרי (1) 19000
8	8	8 (5)	10 (4)	(2)	17 (3)									

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:

קווי הבניין למרתפים יהיו 0 מ' למעט בגבולות המגרשים הפונים לרחובות שבהם יהיה קו בניין לא פחות מ- 3 מ' וזאת מעבר ליעוד גינון בצדי הדרך

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) השטח כולל 15,000 מ"ר למגורים + 400 מ"ר למטרות פנאי (200 מ"ר לכל בניין) + 3600 מ"ר למרפסות. לא ניתן יהיה להמיר שטחי מרפסות ושטחים למטרות פנאי למגורים.
- (2) תותר בניית מס' קומות מרתף (לפי הצורך) ללא הגבלת שטח. השימושים המותרים במרתפים הם חניה, מתקנים טכניים, מחסנים וכו'.
- (3) מספר הקומות אינו כולל את קומת הכניסה והקומה הטכנית שעל הגג.
- (4) דרומי.
- (5) צפוני.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1 סטיה ניכרת

לא ניתן להמיר שטח מרפסות ושטח למטרות פנאי לשימוש אחר .
המרת שטחים לשימוש אחר תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק התכנון והבניה .

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

עם מתן תוקף לתכנית.





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר ע"פ תכנית נת/מק/401/20/א/1
(נת/מק/401/20/א/1 ונת/401/20/א/7)

תוכנית מספר: 408-0567396 שם התוכנית: תוספת שטחים למגרש 1007 - עיר ימים

עורך התוכנית: איריס יוסיף-אור תאריך: 12.3.2018 חתימה: _____

קדמי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד	
	אחורי	צידי ****	צידי ****	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
8	8	10	8		*** 17	120	* 23200	**		7800	* 15,400	7,471	1007	מגורים ב'

* כולל 200 מ"ר למטרות פנאי בכל בניין (2 בנינים) לא ניתן יהיה להמיר שטח זה למגורים.

** תותר בניית מס' קומות מרתף (לפי הצורך) ללא הגבלת שטח. השימושים המותרים במרתפים הם חניה, מתקנים טכניים, מחסנים וכו'.

*** לא כולל קומת כניסה וקומה טכנית על הגג

**** צפוני 8 מ'

**** דרומי 10 מ'

הערה כללית:

קווי הבניין למרתפים יהיו 0 מ' למעט בגבולות המגרשים הפונים לרחובות שבהם יהיה קו בניין לא פחות מ-3 מ' וזאת מעבר ליעוד גינון בצדי הדרך.

