

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0567404

נת/ מק/ 401 / 20 / א / 37 - תוספת שטחים למגרשים 1005 ו- 1010 - עיר ימים



| | |
|------------------|--------------|
| 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

תכנית זו מבקשת תוספת שטחים להגדלת מרפסות בלבד .



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

נת/מק/401/20/א/37-תוספת שטחים למגרשים 1005
 ו-1010 - עיר ימים

מספר התכנית 408-0567404

1.2 שטח התכנית

15.697 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מפורטת

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 | 185453 |
| קואורדינאטה Y | 687509 |

1.5.2 תיאור מקום

המגרשים ממוקמים בין הרחובות בני ברמן לאריק לביא 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 | אריק לביא | | |

שכונה עיר ימים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 9040 | מוסדר | חלק | 41, 43 | |

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 6



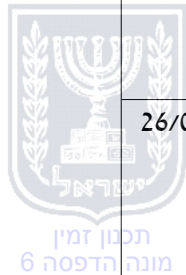
תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 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 ששונה 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 ששונה 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 | | 1 | 14/03/2018 | איריס יוסיף-אור | 23/04/2018 | | כן |
| מצב מאושר | רקע | 1: 500 | 1 | 14/03/2018 | איריס יוסיף-אור | 28/05/2018 | | 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 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 6000 מ"ר שטח עיקרי עילי עבור מרפסות לפי סעיף 62א(א1)(1)(א)(3) לחוק.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים ד' | 2,1 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-----------|--------|--------|
| מגורים ב' | 15,697 | 100 |
| סה"כ | 15,697 | 100 |

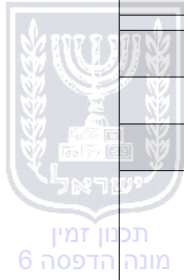
מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ד' | 15,725.43 | 100 |
| סה"כ | 15,725.43 | 100 |



4. יעודי קרקע ושימושים

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



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קדמי | קו בנין (מטר) | | | מספר קומות | | מספר יח"ד | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | יעוד | |
|-------|---------------|-------------|------------|--------------------|-------------------|-----------|-----------------------|-----------------|-------------------------|-------------------|-----------------|----------------|------|-----------|
| | אחורי | ציד-י-שמאלי | ציד-י-ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת שרות | מעל הכניסה הקובעת | | | | |
| | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | גודל מגרש כללי | | |
| (5) | 10 | 8 | (4) | (2) | 18 (3) | 140 | 279 | 31200 | (2) | 9100 | (1) 22100 | 11183 | 1 | מגורים ד' |
| (9) 8 | | (8) | (7) | (2) | 17 (3) | 60 | 297 | 13400 | (2) | 3900 | (6) 9500 | 4514 | 2 | מגורים ד' |

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 17,500 מ"ר למגורים + 400 מ"ר למטרות פנאי (200 מ"ר עבור כל בניין) + 4200 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) לא כולל קומת כניסה וקומה טכנית על הגג.
- (4) דרומי - 10 מ'.
- (5) צפוני ומזרחי - 8 מ'. מערבי 5 מ'.
- (6) השטח כולל 7500 מ"ר למגורים + 200 מ"ר למטרות פנאי + 1800 מ"ר למרפסות. לא ניתן יהיה להמיר שטחי מרפסות ושטחים למטרות פנאי למגורים.
- (7) צפוני-10 מ'.
- (8) מערבי לכיוון השב"צ - 14 מ'.
- (9) דרומי ומזרחי.

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 זו.



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר ע"פ תכניות נת/מק/401/20/א/1 ו- נת/401/20/א/7

תוכנית מספר: 408-0567404 שם התוכנית: נת/מק/401/20/א/37 - תוספת שטחים למגרשים 1005 ו-1010 - עיר ימים

עורך התוכנית: אריס יוסיף-אור תאריך: 14.3.2018 חתימה: 

| קווי בנין (מטר) | | | | מספר קומות | | מספר יח"ד | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר) | מס' מגרש | יעוד | |
|-----------------|------------|-------------|------------|--------------------|-------------------|-----------|--------------------|-------|------------------------|-------|----------------------------|----------|------|---------------|
| אחורי | צידי | קדמי | קדמי | מתחת לכניסה הקובעת | מעל לכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל מפלס לכניסה הקובעת | | | | | |
| | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | |
| דרומי 10 | מזרחי 8 | מערבי 5 | צפוני 8 | *** | 18 **** | 140 | 27000 | *** | | 9100 | 17,900 * | 11,184 | 1005 | מגורים 'ב' |
| צפוני 10 | מזרחי 8 | מערבי 14 | דרומי 8 | *** | 17 **** | 60 | 11600 | *** | | 3,900 | **7,700 | 4,515 | 1010 | |
| | | | | | | | 38600 | | | 13000 | 25600 | 15699 | סה"כ | |

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

** כולל 200 מ"ר למטרות פנאי לכל בניין. לא ניתן 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 ק. קרקע וקומת גג טכנית.

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.