

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0838391

נת/מק/401/20/א/42 - תוספת שטח למרפסות-מגרש 1002, 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

בתכנית זו מוצע תוספת שטח עבור מרפסות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/מק/401/20/א/42 - תוספת שטח למרפסות-מגרש
1002, עיר ימים

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
408-0838391

שטח התכנית
13.520 דונם

סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62א (א) (4), 62א (א) (א4), 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	185257
קואורדינאטה Y	687569

1.5.2 תיאור מקום

שכונת עיר ימים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - חלק מתחום הרשות: נתניה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נתניה	חיטמן עוזי	9	
נתניה	חיטמן עוזי	11	
נתניה	חיטמן עוזי	7	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9040	מוסדר	חלק	40	

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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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/ 400 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 7/400 על תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	2844		26/08/1982
נת/ 401 /20 /א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 401 /20 א ממשיכות לחול.	4550	4740	31/07/1997
נת/ 401 /20 /א /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 401 /20 א /7 ממשיכות לחול.	5676	3036	05/06/2007
נת/ מק/ 401 /20 /א /1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ מק/ 401 /20 /א /1 ממשיכות לחול.	5749	922	13/12/2007



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איילת עומר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איילת עומר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	15: 26 09/05/2021	איילת עומר	09/05/2021		1: 500	רקע	מצב מאושר
לא		15: 25 09/05/2021	איילת עומר	09/05/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
כן		16: 15 08/04/2021	איילת עומר	08/04/2021	1		רקע	זכויות בניה מאושרות

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
עורך דין	פרטי	יגיל טבצ'ניק	23492		בני ברק	כנרת (1)	5	03-7236773		yagil@taba-chnik-law.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: עורך דין יגיל טבצ'ניק עפ"י ייפוי כוח דיירים.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ע"י ייפוי כוח לעוה"ד יגיל טבצ'ניק.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	איילת עומר		איילת עומר אדריכלים בע"מ	רעננה	התדהר	5	09-745-8392		omer@omer-arch.co.il
מודד מסמך	מודד	דן שלסינגר	644	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		natan@dnts.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 שטח עבור מרפסות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שטח עיקרי עבור מרפסות לפי סעיף 62א(א1)(1)(א)(3) לחוק.
תוספת קומות (שניתנו בהיתר) לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
שינוי קו בנין קדמי (על פי הקיים) לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	40



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	13,520	100
סה"כ	13,520	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	13,544.96	100
סה"כ	13,544.96	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. על התכנית תחולנה זכויות והוראות התכנית המאושרת נת/401/20/א ו-נת/401/20/א/1 על תיקוניהן, למעט הוראות ששונו בתכנית זו.</p> <p>2. התכנית מוסיפה שטח עיקרי ב- 3 מבנים לטובת מרפסות בלבד.</p> <p>3. התכנית מסדירה את מס' קומות שניתנו בהיתרי הבניה קודמים.</p> <p>4. המרפסות ייבנו במסגרת הפרגולות הקיימות ולא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקונטור המבנה הקיים.</p> <p>5. תשמר חזית אחידה למבנים על ידי התאמת חומרי גמר זהים לרבות מעקות ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של מבנים הקיימים.</p> <p>6. תותר הבלטה מקו בנין קדמי לרח' עוזי חיטמן, על פי הקיים בפועל, באופן נקודתי לפי תשריט מוצע עבור מבנה הלובי החיצוני בלבד.</p> <p>7. אין בתכנית זו להסדיר חריגות בניה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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	שימוש	יעוד				
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות	עיקרי					שרות			
קדמי (8) 6	אחורי (7)	צידי- שמאלי (6) 10	צידי- ימני (5) 8	מעל הכניסה הקובעת (4)	215	323.22	(3) 43700	(2)		13975	(1) 29725	13520	40	מגורים	מגורים ד'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) השטח כולל 26,875 מ"ר למגורים + 600 מ"ר למטרות פנאי (200 מ"ר בכל בניין) + 2250 מ"ר למרפסות. לא ניתן להמיר שטחי מרפסות ושטחים למטרות פנאי למגורים..
- (2) קיים בהיתר מס' 1800351 משנת 2013 - 11190 מ"ר..
- (3) בתוספת שטח קומת מרתף הקיים בהיתר כמפורט בסעיף מעלה (2)..
- (4) קיים בהיתר מס' 1800351 משנת 2013: בנין מגורים אחד בן 20 קומות מעל ק. קרקע כפולה. בנין מגורים אחד בן 25 קומות מעל ק. קרקע כפולה..
- (5) צידי מערבי.
- (6) צידי מזרחי.
- (7) לפי תשריט.
- (8) תותר הבלטה מקו בנין קדמי לרח' עוזי חיטמן עבור מבנה הלובי החיצוני על פי הקיים כמסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

שמירה על חזית אחידה ע"י שימוש בחומרי גמר זהים למבנים הקיימים.

6.2 סטייה ניכרת

המרת שטחי מרפסות לשימוש למגורים או לכל שימוש אחר תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 19)2 (לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.

6.3 חניה

1. תקן החניה יהיה עפ"י התקן הארצי התקף לעת הוצאת היתר בניה.
2. אין בתכנית זו לפגוע בהיתר בניה קיים.

6.4 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר לפי התכנית המאושרת נת/מק/ 20/401 /א/ 1.

אחורי	קווי בנין (מטר)			מס' מבנים	מספר קומות	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' חלקה	יעוד	
	צידי- מזרחי	צידי- מערבי	קדמי					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
									שטות	עיקרי	שטות				עיקרי
17 ****	10	8	6	3	(18,19,20) ***	215	306.58%	41,450	**		13,975	27,475 *	13,520	40	מגורים ב'

* כולל 200 מ"ר למטרות פנאי בכל בניין. לא ניתן להמיר שטחים אלה 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.

**** למעט במקטע המזרחי- 8 מ', כפי שמסומן בתשריט נת/מק/401/20/א/1

