

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-1031632

נת/מק/15/401/ב/2-תוספת שטח למרפסות ברחוב זלמן שזר 16 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 להוסיף שטח בניה להסדרת בנייה קיימת, תוספת מרפסות חדשות והגדלת מרפסות קיימות בכל הבניין. היות והמבנה קיים אין צורך בחפירות ופינוי פסולת. כמו כן, הניקוז הינו עפ"י הקיים בפועל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/מק/401/15/ב/2-תוספת שטח למרפסות ברחוב זלמן
שזר 16 נתניה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

מספר התכנית 408-1031632

1.2 שטח התכנית
4,622 דונם

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת לא

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

185746

קואורדינאטה Y

686960

1.5.2 תיאור מקום

שכונת רמת פולג

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	שז"ר זלמן	16	

שכונה

שכונת רמת פולג

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7992	מוסדר	חלק	44	

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 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
נת/ 400 / 7	שינוי	תוכנית זאת משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית נת/400/7 על תיקוניה ממשיכות לחול	2844			26/08/1982
נת/ במ/ 401 /15 ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ במ/ 401 /15 ב על תיקוניה ממשיכות לחול.	4257	511		30/10/1994



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				עודד אליעזר ירמיצקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עודד אליעזר ירמיצקי		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	02/11/2022	יהושע מצינגר	13: 00 23/03/2022	טבלת זכויות מאושרות	כן
בינוי	מנחה	1: 250	1	11/01/2023	יהושע מצינגר	17: 07 20/04/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 100	1	02/11/2022	יהושע מצינגר	14: 31 05/04/2022		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
עו"ד	פרטי	ערן דרוקר (1)	58003		נתניה	האומנות	6	09-7688870	09-7688871	edruker.lawoffice@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: איש קשר של הפרויקט אלכס סוולקין בטלפון נייד: 054-5352558

עו"ד ערן דרוקר ממיצג את הדיירים באמצעות יפוי כח.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ערן דרוקר	58003		נתניה	האומנות	6	09-7688870	09-7688871	edruker.lawoffice@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עודד אליעזר ירמיצקי			אודים	האזדרכת	6			odedjeremi@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מוחמד גנאים	1259		באקה אל גרבייה	(1)		04-6281066	04-6283066	mohamed83@gmail.com
הנדסאי אדריכלות	הנדסאי	יהושע מצינגר	44689		ירושלים	רבי מאיר	13	02-6482606		y.metz770@gmail.com

(1) כתובת: באקה אל גרבייה מידוד 30100.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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. תוספת שטחי בניה להוספת מרפסת, קירוי והרחבת מרפסות קיימות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטח הכולל המותר לבנייה למרפסות בהתאם לסעיף 62א (א) 1 (1) (א) (3) לחוק התכנון והבניה

2. קביעת קווי בניין על פי היתר קיים ובהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

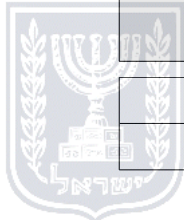
יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	44

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מגורים מיוחד	4,622	100
סה"כ	4,622	100

מצב מוצע

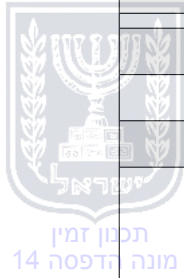
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	4,622.04	100
סה"כ	4,622.04	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א

התכנית מוסיפה שטח עבור הגדלה וקירוי של מרפסות קיימות בכל המבנה. בנוסף, התכנית מוסיפה שטח עבור תוספת מרפסות חדשות כמסומן בנספח הבינוי. בקשה לתוספת מרפסות תעשה תוך שמירה על עיצוב אדריכלי של החזית הבניין בו מבוקשת המרפסות. חומרי גמר לתוספת יהיו בהתאמה לחומרי גמר הקיימים באופן שלא תפגע באופיו האדריכלי לרבות סוג אבן, זכוכית, מעקות וכו'.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)						גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט			
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת										
1	18 (4)	70	280	14298 (3)	(2)	(2)	2400	10270 (1)	4615	מגורים	מגורים ג'

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

קו בניין קדמי כמסומן בתשריט, קו בניין צידי ואחורי לפי תכנית נת/במ/15/401.ב.
אין בתכנית לפגוע בשטחי הבנייה ויח"ד שניתנו בהיתר הבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 1870 מ"ר עבור הגדלת מרפסות..
- (2) קיימת בהיתר קומת חניון תת קרקעי בשטח של 1628.48 מ"ר.
- (3) בתוספת קומת החניון שבהיתר, כמתואר בהערה (2) לעיל..
- (4) +קומת עמודים.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

תנאי לקליטת בקשה להיתר יהיה הצגת הדמיות לתוספת המרפסות המבוקשות לאישור מהנדס העיר

6.2**חניה**

1. על התכנית יחולו תקנת התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג 1983 על תיקוניה.
2. מספר מקומות החניה יהיה עפ"י התקן הארצי התקף והדרוש בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
3. אין בתכנית זו לפגוע בהיתר בניה קיים.

6.3**תשתיות**

- א. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה עפ"י הנחיות מה"ע.
- ב. הועדה המקומית תהיה ראשית שלא לתת היתר בנייה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ד.

6.4**הפקעות ו/או רישום**

היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון.

6.5**סטיה ניכרת**

המרת שטחי מרפסות לשימוש אחר וסטיה מחומרי גמר רק לחלק מהחזית תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנת 192 (לתקנות התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

מימוש תכנית תוך 15 שנה

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר ע"פי נת/במ/401/15/ב'

מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)					גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי	
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
1	18 ע.ע	70 (2)	10,800	(1)	----	(2)2,400	8,400	4615	מגורים מיוחד

הערה ברמת הטבלה : קווי בנין כמסומן בתשריט נת/במ/401/15/ב'

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה

(1) בתוספת חניונים תת קרקעים לפי אישור הועדה המקומית.

תכנית מס': 408-1031632 - שם התכנית: נת/מק/401/15/ב-2 תוספת שטח למרפסות ו

(2) קיימות 77 יח"ד בהיתר.