

○ 研究の目的

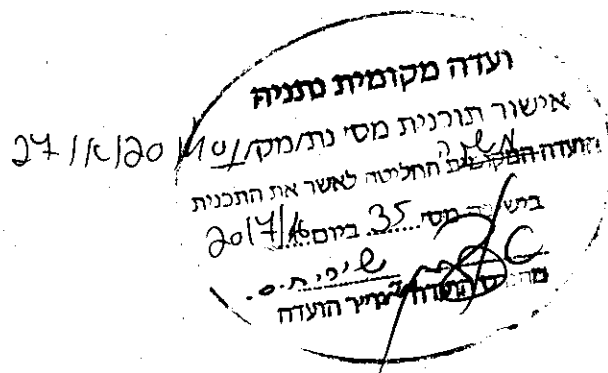
הוראות התכנית

נת/מק/20/401/א/27 סגירת מרפסות - בני ברמן 1 - עיר ימים

מחוז

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

התכנית מוסיפה שטחים עיקריים לסגירת מרפסות (חורים קיימים) בין קורות בטון קיימות. הגדלת מרפסות פתוחות, ע"י סגירת פתחים ברצפה בין קורות בטון קיימות.
ב - 14 קומות ראשונות מתוך 22 קומות קיימות.
סה"כ ל - 60 יח"ד (4 דירות בקומה) מתוך 80 יח"ד סה"כ בבניין, עפ"י תכנית בינוי. בבניין 1 הממוקם מצידו הצפון מזרחי של המגרש, בחלקה קיימים 2 מבנים בהיתר.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 408-0265348

1.2 שטח התכנית 12.761 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (16) (א) (1)

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 185668

קואורדינאטה Y 687082

1.5.2 תיאור מקום הבניין קיים בכניסה לשכונת עיר ימים ליד קניון עיר ימים, הבניין ממוקם בצידו

הצפון מזרחי של המגרש.

במגרש 2 מבנים קיימים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - חלק מתחום הרשות

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נתניה	ברמן בני	1	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9043	מוסדר	חלק	33	

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

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	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית למעט הוראות ששונה בתכנית זו.	2844		26/08/1982
נת/ 401 / 20 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית למעט הוראות ששונה בתכנית זו.	4550	4740	31/07/1997
נת/ 401 / 20 / א / 7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית למעט הוראות ששונה בתכנית זו.	5676	3036	05/06/2007
נת/ 401 / 3 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית למעט הוראות ששונה בתכנית זו.	2704		06/04/1981
נת/ מק/ 401 / 20 / א / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית למעט הוראות ששונה בתוכנית זו.	5749	922	13/12/2007
נת/ מק/ 401 / 20 / א / 13	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית למעט הוראות ששונה בתוכנית זו.	6014	304	01/11/2009
נת/ מק/ 401 / 20 / א / 13	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית למעט הוראות ששונה בתוכנית זו.	6014	304	01/11/2009

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				אריה רוזנצווייג			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אריה רוזנצווייג		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה			25/11/2015	אריה רוזנצווייג	25/11/2015		כן
בינוי	מנחה	1: 200		02/08/2016	אריה רוזנצווייג	02/08/2016		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250		02/08/2016	אריה רוזנצווייג	07/08/2016		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	יהושוע - ועד הבית ואחרים גל			נתניה	ברמן בני	1	052-3400808	09-8666887	yasha.gal@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יהושוע - ועד הבית ואחרים גל			נתניה	ברמן בני	1	052-3400808		yasha.gal@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יהושוע - ועד הבית ואחרים גל			נתניה	ברמן בני	1	052-3400808		yasha.gal@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	אריה רוזנצוייג	34575	רוזנצוייג אדריכלים בע"מ	נתניה	הרצל	47	09-8627727	09-8331191	ns_arcplus@orange.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ירון לזר	700	לזר - ב.י.מדידות הנדסיות בע"מ	נתניה	תל חי	1	09-8828151		alla@bylazar. co.il

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

1. תוספת שטחים עיקריים להגדלת שטחי מרפסות קיימות בבניין מס' 1.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטח עיקרי של 441 מ"ר להגדלת מרפסות קיימות עפ"י סעיף 62א(א)(16)(א)(1) לחוק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		12.761
סוג נתון כמותי	ערך	מצב
שינוי (+/-)	מאוסר*	למצב המאוסר *
סה"כ מוצע בתוכנית	מפורט	מתארי
הערות		
מגורים (יח"ד)	יח"ד	80
מגורים (מ"ר)	מ"ר	20,000
		+441
		20,441

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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 מאוסר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג-1	12,761	100
סה"כ	12,761	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	12,770.06	100
סה"כ	12,770.06	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה 1. על תכנית זו יחולו זכויות, הוראות התב"ע, הוראות תכניות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני של נת/20/401/א על תיקוניה ונת/מק/20/401/א/13 למעט הוראות ששוננו בתכנית זו. 15 קומות מתוך 22 קומות. הבניין קיים בהיתר. מספר היחידות המקבלות את התוספת 60 יח"ד מתוך 80 יח"ד. חומרי הגמר במרפסות החדשות בהתאם לחומרי הגמר הקיימים במרפסות הקיימות. 2. תוספת שטח למרפסות פתוחות ע"פ מספרי הדירה. מספר דירה: 1,2,9,10,17,18,25,26,33,34,41,42,49,50,57,58 : תוספת למרפסת פתוחה: 9.02 מ"ר מספר דירה: 3,4,11,12,19,20,27,28,35,36,43,44,51,52,59,60 : תוספת למרפסת פתוחה: 8.27 מ"ר מספר דירה: 5,6,7,8,13,14,15,16,21,22,23,24,29,30,31,32,37,38,39,40,45,46,47,48,53,54,55,56 : תוספת למרפסת פתוחה: 5.87 מ"ר
ב	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה 3. התכנית מוסיפה שטחים עיקריים לסגירת מרפסות(חורים קיימים) בין קורות קיימות. הגדלת מרפסות פתוחות, ע"י סגירת פתחים ברצפה בין קורות בטון קיימות. סגירת מרפסות מעקות ובינוי בהתאם לצבעים וחומרי הבנייה הקיימים בבניין.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)	
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								צידי- ימני	צידי- שמאלי
מגורים ד'	1	12776	20441 (1)	10400	12770	43611	341.35	45	160 (2)	12.53	83.77	22 (3)	1	8 (4)	8 (4)

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (4) 8	אחורי (4) 8	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:

1. בבניין מבוקש מס' 1 בכיוון צפון מזרח במגרש, קיים, 80 יח"ד, בתוכם התוספת היא ל - 60 יח"ד ב - 15 קומות מתוך 22 קומות שה"כ.
2. לא כולל 200 מ"ר למטרות פנאי בכל הבניין.
3. קווי הבניין למרתפים 0 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 20,000 מ"ר מאושר + 441 מ"ר תוספת שטח עיקרי עבור מרפסות לבניין מס' 1.
- (2) 2 מבנים במגרש, בכל מבנה 80 יח"ד.
- (3) מעל קומת עמודים כפולה + גג טכני.
- (4) קווי הבניין למרתפים 0 מ', למעט בגבולות עם גינון לצידי הדרך 3 מ'.

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
	חוו"ד + חישובים סטטיים של יועץ קונסטרוקציה.
6.2	היטל השבחה
	הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2 מימוש התכנית

10 שנים

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: יהושוע - ועד הבית ואחרים גל שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך: 28/8/2016 ועד הבית חתימה: בני ברמן 1
יזם	שם: יהושוע - ועד הבית ואחרים גל שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך: 28/8/2016 ועד הבית חתימה: בני ברמן 1
בעל עניין בקרקע	שם: יהושוע - ועד הבית ואחרים גל שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים תאריך: 28/8/2016 ועד הבית חתימה: בני ברמן 1
עורך התכנית	שם: אריה רוזנצויג שם ומספר תאגיד: 514705045 רוזנצויג אדריכלים בע"מ	סוג: עורך ראשי תאריך: 7.8.16 חתימה: אדריכלים בע"מ 514705045 רחוב הרצל 4 נתניה

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר עפ"י תכנית נת/מק/27/401/א/20

תכנית מספר: 408-0265348 שם התכנית: נת/מק/27/401/א/20 סגירת מרפסות בני ברמן 1 - עיר ימים

יעוד	מס' מגרש	גודל מגרש / מזערי (מ"ר)	שטחי בניה (%)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי דרום מזרחי	קדמי צפון מזרחי	צדדי שמאלי דרום מערבי	צדדי ימני צפון מערבי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים ג-1	1	12.761	20,000 (1)	10,400		12770	43,170	338.3%	45%	160 ב-2 מבנים בכל בניין 80 יח"ד	12.53	83.77	22 ק' מעל ק' העמודים הכפולה+גג טכני	1 ק' לכל מגרש	(2)8	(2)8	(2)10

הערות:

1. לא כולל 200 מ"ר למטרות פנאי בכל הבניין.
2. קווי הבניין למרתפים 0 מ', למעט בגבולות עם גינות לצידי הדרך 3 מ'.