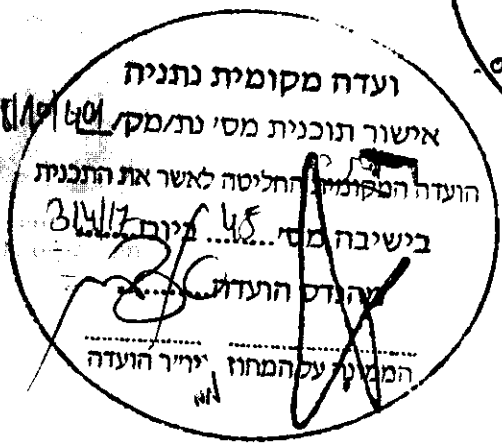
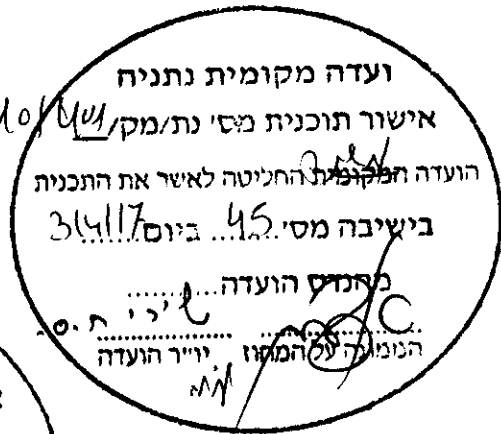
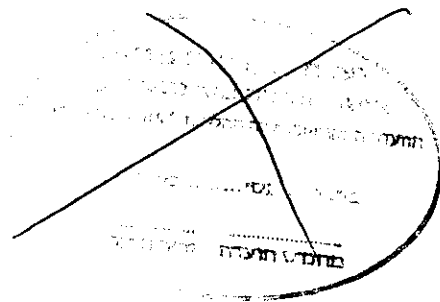


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

<b>הוראות התכנית</b>	
מינהל התכנון הועדה המחוזית לתכנון ומרחב 1-3-07-2017 ת.ד. 35 ל	תכנית מס' 408-0281329 נת/מק/401/8-10 - תוספת קומה רח' ארן זלמן

מחוז מרכז  
 מרחב תכנון מקומי נתניה  
 סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

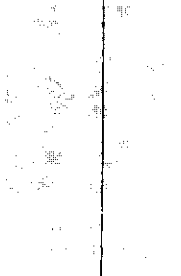
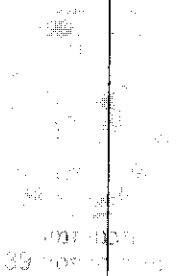
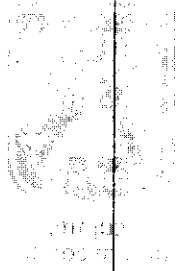


ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה להסדיר בנייה קיימת של קומה שנייה עיי הוספת שטחים עיקריים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית

נת/מק/8/10/401 - תוספת קומה רח' ארן זלמן

מספר התכנית 408-0281329

1.2 שטח התכנית 0.350 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 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9, 62 א (א) (1) (1) (1) (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	185075
	קואורדינאטה Y	687600

**1.5.2 תיאור מקום**

**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	ארן זלמן	26	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7958	מוסדר	חלק		23

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

**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/ 7 /400	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 7 /400 ממשיכות לחול	2844		26/08/1982
נת/ 7 /400 /א /97	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 7 /400 ממשיכות לחול	4696	418	11/11/1998
נת/ 10 /401	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת 10/401 ממשיכות לחול	1882		21/12/1972

הערה לטבלה:

עפ"י הסבת תכנית נת/401/10

**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 רוזנצוויג			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אריה רוזנצוויג		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	06/03/2017	אריה רוזנצוויג	06/03/2017	טבלת זכויות בנייה מאושרות	כן
בינוי	מנחה	1: 250		05/03/2017	אריה רוזנצוויג	05/03/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		24/06/2016	אריה רוזנצוויג	24/06/2016		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	אסתר ישראלי			נתניה	סמילנסקי (1)	21	09-8829439	09-8846757	liron@hodesman-law.co.il
	פרטי	ראלי ישראלי			נתניה	סמילנסקי (1)	21	09-8829439	09-8846757	liron@hodesman-law.co.il

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: ע"י ייפוי כח עו"ד לירון ברק.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אסתר ישראלי		ע"י ייפוי כח עו"ד לירון ברק	נתניה	סמילנסקי	21	09-8829439	09-8846757	liron@hodesman-law.co.il
פרטי	ראלי ישראלי		ע"י ייפוי כח עו"ד לירון ברק	נתניה	סמילנסקי	21	09-8829439	09-8846757	liron@hodesman-law.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			קרן קיימת לישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	
חוכר	אסתר ישראלי			נתניה	סמילנסקי	21	09-8829439	09-8846757	liron@hodesman-law.co.il

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
liron@hodesman-law.co.il	09-8846767	09-8829439	21	סמילנסקי	נתניה			ראלי ישראלי	חוכר
	09-8981653		26	ארן זלמן	נתניה			עדי לידני	חוכר

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: לידני עדי - הערת אזהרה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
ns_arcplus@orange.net.il	09-8331191	09-8627727	47	הרצל	נתניה	אריה רוזנצווייג	34575	אריה רוזנצווייג	עורך ראשי	
iron.engineers@gmail.com	077-4325428	052-6744259		ערערה	ערערה	מודדי עירון - מדידות הנדסיות מיפוי הנדסה אזרחית	1032	יונס בלאל	מודד	



## 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

2.1.1 אישור מצב קיים ע"י תוספת שטחים, תוספת קומה ושינוי לקווי בניין.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 תוספת של קומה אחת, שינוי מקומה אחת לשתי קומות, עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.

2.2.2 תוספת שטח של 115 מ"ר שינוי מ - 123 מ"ר ל - 238 מ"ר, (שטחים עיקריים) עפ"י סעיף 62א(1)(1) לחוק.

2.2.3 תוספת שטח של 5 מ"ר, עפ"י סעיף 62א(16) לחוק.

2.2.4 שינוי לקו בניין צדדי מערבי מ - 3 מ' ל - 2.7 מ', קו בניין צדדי דרומי 0 מ' למחסן בלבד עפ"י סעיף 62א(4) לחוק.

2.2.5 שינוי תכסית קרקע מ - 35% ל - 55%, עפ"י סעיף 62א(9) לחוק.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.35			
סוג נתון כמותי	ענף	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1		1	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	123	+115	238	

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 א'	1	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים א'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	350	100
סה"כ	350	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	341.39	100
סה"כ	341.39	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים,
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. כל הוראות התכנית יהיו כמפורט בתכנית נת/10/401 למעט הוראות ששוננו בתכנית זו.</p> <p>ב. זכויות הבניה יהיו עפ"י טבלת הזכויות בסעיף 5 וקווי הבניין למגורים עפ"י תשריט.</p> <p>ג. כל בנייה ו/או תוספת מעבר לקיים בפועל עפ"י מפת מדידה טופוגרפית המהווה בסיס לתכנית זו, תהיה בתנאי חזרה לזכויות וקווי בניין עפ"י נת/10/401.</p> <p>ד. יותר מחסן בקו בניין צדדי לשצ"פ אפס כמסומן בנספח הבינוי.</p>

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	יעד			
						מתחת לכניסה הקובעת						
						עיקרי	שרות					
קדמי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת (3) 1	מעל הכניסה הקובעת 2	9.5	1	55	סה"כ שטחי בניה 434	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי	מגורים א'
(5)	(5)	(4)	(3) 1	2	9.5	1	55	434	238	(1) 54	350	

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:**

כל בניה ו/או תוספת מעבר לקיים בפועל עפ"י מפת מדידה טופוגרפית המהווה בסיס לתכנית זו, תהא בתנאי חזרה לזכויות בניה וקווי בניין עפ"י נת/8/10/401

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

(1) עפ"י מצב קיים שטחים עיליים בלבד (בכפוף לסעיף 4)

- (2) תותר קומת מרתף בקונטור המבנה, כלומר 142 מ"ר לא יותר ניוד שטחים אלה אל מעל הקרקע (בכפוף לסעיף 4).
- (3) תותר קומת מרתף בקונטור המבנה, כלומר 142 מ"ר לא יותר ניוד שטחים אלה אל מעל הקרקע (בכפוף לסעיף 4).
- (4) עפ"י תשריט.
- (5) עפ"י תשריט.

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1</b>	<b>חניה</b>
	על התכנית יחולו תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה), תשמ"ג - 1983 על תיקוניו, מקומות חנייה, עבור יחידת הדיור יקבעו 2 חניות בתחום המגרש. לא תותר פתיחת שער החניה לכיוון השטח הציבורי.
<b>6.2</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגוס מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, תמ"א/34/ב/4 נמצא שטח התכנית באזור רגישות א'. באזור זה יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש, השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
<b>6.3</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	1. הוראות באשר לעצים המסומנים לשימור: א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח. ג. כל פיתוח או שימוש הסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשה בזהירות רבה תוך התחשבות לצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. ד. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשה להיתר בנייה או במהלך הביצוע, יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור פקיד היערות. 2. הוראות באשר לעצים המסומנים לכריתה: בעת הגשת בקשה להיתר בנייה, יצורפו לבקשה דברי הסבר אודות העצים המיועדים לכריתה בצרוף תכנית המפרטת את העצים בערך חליפי שיינטעו במקום העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.
<b>6.4</b>	<b>פיתוח תשתית</b>
	א. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה עפ"י הנחיות מה"ע. ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בנייה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ד.
<b>6.5</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	ביצוע ההריסות כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי
<b>6.6</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

מיידי

תאריך זמן  
מסמך 39

תאריך זמן  
מסמך 39

שם התכנית: נת/מק/8/10/401 - תוספת קומה רח' זלמן ארן

תכנית מספר: 408-0281329

צדדי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות				מספר יח"ד	תכנית (%) משטח הארץ (חשטה)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/מזערי (מ"ר)	מס' חלקה	יעוד
	קדמי לרח' עגנון	קדמי לרח' ארן	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מספר קומות	מתחת לכניסה הקובעת			מעל מפלס לכניסה הקובעת						
						שרות			עיקרי	שרות	עיקרי				
3	4	4	(3)	1	1	2	35%	314	142	-	49 (2)	123 (1)	701	23	מגורים אי

הערות:

1. 35% לקומה.
2. 12 מ"ר מבנה עזר, 30 מ"ר חנייה, 7.5 מ"ר ממ"ד (עפ"י הסבה).
3. מרתף בקונטור תכנית הקומה (עפ"י הסבה).