

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0269480

נת/מק/401/11/א/3 - אישור מצב קיים רח' המרגניות 16

מרכז

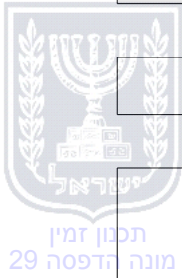
מחוז

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

אישור מצב קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/מק/401/11/א/3 - אישור מצב קיים רח' המרגניות 16

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

408-0269480

מספר התכנית

1.213 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק
62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 4א, 62א (א)
סעיף קטן 9

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

193429

קואורדינאטה Y

691885

1.5.2 תיאור מקום

רמת פולג - מערב נתניה .

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	המרגניות	16	

שכונה

רמת פולג

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8276	מוסדר	חלק	56	99

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

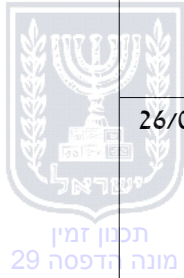
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 29תכנון זמין
מונה הדפסה 29תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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/400/7 על תיקוניה ממשיכות לחול	2844		26/08/1982
נת/ 401 / 11 / א	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 401 / 11 / א' על תיקוניה ממשיכות לחול	2263		21/10/1976



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				אורנית בן דוד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אורנית בן דוד		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	27/09/2017	אורנית בן דוד	14/01/2018	זכויות בניה מאושרות	כן
בינוי	מחייב	1: 250	1	07/11/2017	לריסה גל	14/01/2018	נספח בינוי ותנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	02/10/2017	אורנית בן דוד	14/01/2018	תשריט מצב מאושר	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	ינאי ארפי			נתניה	המרגניות	16	052-3170000	052-3170000	yanaiarfi@gmail.com
	פרטי	סנדרין ארפי			נתניה	המרגניות	16	052-4704554	052-4704554	sandrinebox@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ינאי ארפי			נתניה	המרגניות	16	052-3170000	052-3170000	yanaiarfi@gmail.com
פרטי	סנדרין ארפי			נתניה	המרגניות	16	052-4704554	052-4704554	sandrinebox@gmail.com

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	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-7632010	03-7632010	
חוכר		ינאי ארפי			נתניה	המרגניות	16	052-3170000	052-3170000	yanaiarfi@gmail.com
חוכר		סנדרין ארפי			נתניה	המרגניות	16	052-4704554	052-4704554	sandrinebox@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה.אדריכלות	עורך ראשי	אורנית בן דוד	35767		נתניה	משפחת מלבסקי	11	09-8840202	09-8840202	oranit-arch@012.net.il
אדריכל	אדריכל	לריסה גל	83798		רעננה	התעשיה	25	052-3328874	09-7462226	larisagal@walla.com
מודד	מודד	ירון לזר	700		נתניה	תל חי	6	09-8828151	09-8624674	Office@bylarzar.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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**

אישור מצב קיים ע"י שינוי קווי בניין דרומי ומזרחי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62 א (א)(4).

א. קו בניין קדמי דרומי בטווח 3.6-5 מ' עפ"י תשריט.

ב. קו בניין צדדי מזרחי בטווח 0.0-3 מ' עפ"י תשריט.

2. תוספת קומה ע"י סגירת קומת עמודים/ מסד והפיכתה לקומת מגורים עפ"י סעיף 62 א (א)(4).

3. ניווד שטחי בניה עקרים לקומת עמודים/ מסד המשמשת למגורים עפ"י סעיף 62 א (א)(9).

תכנון זמין
מונה הדפסה 29**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1
מגורים א'	56

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	56

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	200	16.49
מגורים א' חד משפחתיים	1,013	83.51
סה"כ	1,213	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

מצב מוצע

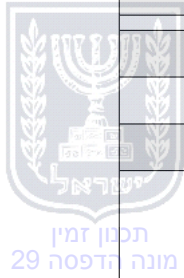
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
16.57	200.62	דרך מאושרת
83.43	1,010.02	מגורים א'
100	1,210.64	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	1. זכויות בנייה וקווי בניין בהתאם לטבלה זכויות בסעיף 5 2. במקרה של הריסה ו/או תוספת מעבר לקיים עפ"י תשריט מצב מוצע יחייב הריסה וחזרה לזכויות בנייה וקווי בניין עפ"י הוראות תב"ע הכללית החלה באותו זמן. 3. תותר יחדת דיור אחת על החלקה. למבנה תהא כניסה אחת בלבד.

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	השימוש לדרך עפ"י חוק.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	10	1	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי	56	1
							שרות	עיקרי			
(3)	(3)	(3)	1 (2)	2 (1)			20	64.7	41.5	354.5	1013
										200	

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:

במקרה של הריסה ו/או תוספת מעבר לקיים עפ"י מפת מדידה מצבית
טופוגרפית מתאריך 19.5.2016, יחייב הריסה וחזרה לזכויות בנייה וקווי
בנין עפ"י הוראות תכנית נת/ 11/401 א/.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קומת א' +עליית גג.
- (2) קומת עמודים/מסד.
- (3) בהתאם לתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

על התכנית יחולו תקנות תכנון והבניה (תקנות מקומות חניה) תשמ"ג 1983 ועפ"י תיקוניו.

6.2**ניהול מי נגר**

בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, תמ"א 34 / ב / 4 נמצא שטח התכנית באזור רגישות א'.
באזור זה יותירו 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 המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').

6.3**פיתוח תשתית**

א. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה עפ"י הנחיות מה"ע.
ב. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה 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**תנאים למתן היתרי בניה**

הריסת המחסן הצפוני כמסומן בתשריט מצב מוצע.

6.5**היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

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

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר לפי נת/401/11/א

יעוד	מס' תא שטח	גודל תא שטח (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטרים)		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי מערבי	קדמי דרומי	צידי אחורי מזרחי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
אזור מגורים א' חד משפחתיים	56	1,013	354	---	---	1	1	10.0	קומת אחד+עליית גג	--	4.0	5.0	3.0	
דרך מאושרת	1	200												

קיים היתר בניה מס' בקשה 20070141, מספר תיק בנין 5777 מיום 23.02.2011.
 הערות טבלה לשטחי שירות:
 א. בקשה להיתר הכוללת תוספת שטחי שירות כמפורט לעיל תינתן בהקלה.
 ב. המקלטים הבנויים בהיתר יחשבו כשטחי שירות קיימים.