

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0567404

נת/ מק/ 401 / 20 / א/ 37 - תוספת שטחים למגרשים 1005 ו- 1010 - עיר ימים

מרכז

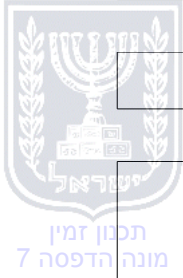
מחוז

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

תכנית זו מבקשת תוספת שטחים להגדלת מרפסות בלבד .



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/ מק/ 401/ 20/ א/ 37 -תוספת שטחים למגרשים 1005 ו- 1010 - עיר ימים

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 408-0567404

שטח התכנית 15.697 דונם

סיווג התכנית
סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

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	185453
קואורדינאטה Y	687509

1.5.2 תיאור מקום

המגרשים ממוקמים בין הרחובות בני ברמן לאריק לביא בשכונת עיר ימים.

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	אריק לביא		

שכונה עיר ימים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9040	מוסדר	חלק	41, 43	

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

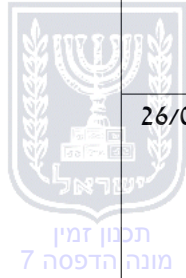
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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 תכנית נת/400/7. הוראות תכנית נת/400/7 תחולנה על תכנית זו.	2844		26/08/1982
נת/401/20/א	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/401/20 א למעט ההוראות ששונו בתכנית זו.	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	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/401/20 א/1 הוראות תכנית נת/401/20 א/1 תחולנה על תכנית זו.	5749	922	13/12/2007



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				איריס יוסיף-אור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		איריס יוסיף-אור		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	14/03/2018	איריס יוסיף-אור	17: 41 23/04/2018		כן
בינוי	מנחה	1: 250	1	01/05/2019	אהוד רזיאל	18: 05 23/07/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	14/03/2018	איריס יוסיף-אור	14: 08 28/05/2018		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			יהלומית פרץ עבודות בניין ופיתוח בע"מ	באר שבע	(1)	3	08-6442551	08-6415577	yahalomit21@walla.co m

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד- 3750.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			יהלומית פרץ עבודות בניין ופיתוח בע"מ	באר שבע	(1)	3	08-6442551	08-6415577	yahalomit21@walla. com

(1) כתובת: ת.ד- 3750.

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	ירושלים	הקרן הקיימת	1	02-6707351	02-6707351	
חוכר				יהלומית פרץ עבודות בניין ופיתוח בע"מ	באר שבע	(1)	3	08-6442551	08-6415577	yahalomit21@walla. com

(1) כתובת: ת.ד- 3750.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	איריס יוסיף-אור		איריס יוסיף- אור	תל אביב- יפו	אנילביץ מרדכי	62	03-7327078		irisy_1@zahav.net.il
	אדריכל	אהוד רזיאל	80776	רזיאל אדריכלים ומתכנני ערים	תל אביב- יפו	נחלת בנימין	17	03-5101148	03-5101149	office@razielarch.com
מודד מוסמך	מודד	חוסאם מסארווה	894	מ.ח. מדידות מסארווה חוסאם	טייבה	(1)		09-7990140	09-7996748	Mhmed10@gmail.com

(1) כתובת: טייבה משולש 40400.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

תוספת שטחים עבור הגדלת שטחי מרפסות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת 6000 מ"ר שטח עיקרי עילי עבור מרפסות לפי סעיף 62א(א1)(1)(א)(3) לחוק.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	2,1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	15,697	100
סה"כ	15,697	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	15,725.42	100
סה"כ	15,725.42	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. התכנית מוסיפה שטחים עבור הגדלת מרפסות בלבד, לא תותר תוספת שטח למרפסות ו/או גזוזטראות מעבר לקבוע בתכנית זו. 2. לא ניתן יהיה להמיר שטחי מרפסות ושטחים למטרות פנאי למגורים. 3. התכנית המוצעת של כל בניין כולל המרפסות לא תעלה על 20% משטח המגרש. 4. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			מספר יח"ד	מספר קומות	קו בנין (מטר)						
			גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת				מתחנת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר קומות	מספר קומות	קו בנין (מטר)	
				עיקרי	שרות									שרות
מגורים ד'	1	11183	(1) 22100	9100	(2)	31200	279	140	(3) 18	(2)	(4)	8	10	(5)
מגורים ד'	2	4514	(6) 9500	3900	(2)	13400	297	60	(3) 17	(2)	(7)	(8)		(9) 8

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:

קווי הבניין למרתפים יהיו 0 מ' למעט בגבולות המגרשים הפונים לרחובות שבהם יהיה קו בניין לא פחות מ- 3 מ' וזאת מעבר לייעוד גינון בצדי הדרך

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) השטח כולל 17,500 מ"ר למגורים + 400 מ"ר למטרות פנאי (200 מ"ר עבור כל בניין) + 4200 מ"ר למרפסות. לא ניתן יהיה להמיר שטחי מרפסות ושטחים למטרות פנאי למגורים.

(2) תותר בניית מס' קומות מרתף (לפי הצורך) ללא הגבלת שטח. השימושים המותרים במרתפים הם: חניה, מתקנים טכניים, מחסנים וכו'.

(3) לא כולל קומת כניסה וקומה טכנית על הגג.

(4) דרומי - 10 מ'.

(5) צפוני ומזרחי - 8 מ' . מערבי 5 מ'.

(6) השטח כולל 7500 מ"ר למגורים + 200 מ"ר למטרות פנאי + 1800 מ"ר למרפסות. לא ניתן יהיה להמיר שטחי מרפסות ושטחים למטרות פנאי למגורים.

(7) צפוני- 10 מ'.

(8) מערבי לכיוון השב"צ - 14 מ'.

(9) דרומי ומזרחי.

6. הוראות נוספות

6.1 סטיה ניכרת

המרת שטחי מרפסות ושטח למטרות פנאי לשימוש למגורים או לכל שימוש אחר תהווה סטיה ניכרת

בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק התכנון והבניה .

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

עם מתן תוקף לתכנית זו.





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר ע"פ תכניות נת/מק/401/20/א/1 ו- נת/401/20/א/7

תוכנית מספר: 408-0567404 שם התוכנית: נת/מק/401/20/א/37 - תוספת שטחים למגרשים 1005 ו- 1010 - עיר ימים

עורך התוכנית: איריס יוסיף-אור תאריך: 14.3.2018 חתימה: _____

יעוד	מס' מגרש	גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	מספר קומות		קווי בנין (מטר)					
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת			מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	קדמי	צידי	אחורי		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ,	1005	11,184	17,900*	9100	***	27000	140	18****	***	8	צפוני	5	מערבי	8	דרומי 10
	1010	4,515	**7,700	3,900	***	11600	60	17****	***	8	דרומי	14	מערבי	8	צפוני 10
	סה"כ	15699	25600	13000		38600									

* כולל 200 מ"ר למטרות פנאי לכל בניין (2 בנינים). לא ניתן להמיר שטח זה למגורים.

** כולל 200 מ"ר למטרות פנאי לכל בניין. לא ניתן להמיר שטח זה 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.

הערה כללית:

קווי הבניין למרתפים יהיו 0 מ' למעט בגבולות המגרשים הפונים לרחובות שבהם יהיה קו בניין לא פחות מ- 3 מ' וזאת מעבר לייעוד גינון בצדי הדרך.

