

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0706648

נת/מק/14/401/א/5 - רח' הלילך - אפי שריג

מרכז

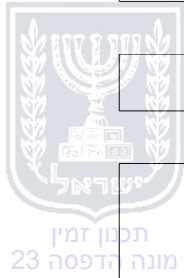
מחוז

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 לאפשר הגדלת הדירה הקיימת בהיתר בקומה 10. היות ומדובר בהגדלת יח"ד קיימת, לא יהיו עודפי עפר במסגרת מימוש התכנית. תוספת שטחי בנייה ליח"ד קיימת לא משנה את משטר מי הנגר בחלקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	נת/מק/401/14/א/5 - רח' הלילך - אפי שריג
-----------	------------------------	---

מספר התכנית	408-0706648
-------------	-------------

שטח התכנית	1.410 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) (4), 62א (א) (5), 62א (א) (8), 62א (א) (1) (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

185307

קואורדינאטה Y

686627

1.5.2 תיאור מקום

במתחם בתים משותפים בשכונת רמת פולג - 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	הלילך	7	

שכונה

רמת פולג

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7926	מוסדר	חלק	131	

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

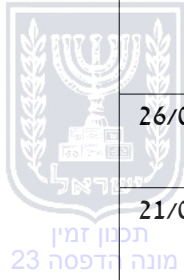
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית נת/400/7.	2844		26/08/1982
נת/ 401 / 14 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית נת/ 401 / 14 / א	2829		21/06/1982



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				אבי צרפתי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אבי צרפתי		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	21/07/2019	אבי צרפתי	08: 10 21/07/2019	טבלת זכויות מאושרות	כן
בינוי	מחייב	1: 100	1	07/08/2019	אבי צרפתי	10: 11 17/09/2020	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	07/08/2019	אבי צרפתי	13: 44 07/08/2019	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	אפרים שריג			נתניה	הלילך	7			rd6.design@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אפרים שריג			נתניה	הלילך	7			rd6.design@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	אבי צרפתי	25305		נתניה	הנוטע	3	09-8337168	09-8842335	avitsarfati@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	ירון לזר	700	לזר - ב.י.מדידות הנדסיות בע"מ	נתניה	תל חי	6	09-8828151	09-8624674	alla@bylazar.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 שטח בנייה, קומות ויח"ד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת שטח הכולל המותר לבניה עפ"י סעיף 62א (א) (1) (1) (א) (3) לחוק.

ב. תוספת יח"ד עפ"י סעיף 62א (א) (8) לחוק.

ג. תוספת קומות מעבר למספר הקומות המותר בתכנית נת/מק/14/401/א (בסך הכל לאחר התוספת, 10 קומות מעל

קומת הכניסה), עפ"י סעיף 62א (א) (4) לחוק.

ד. שינוי לבינוי עפ"י סעיף 62א (א) (5) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	131

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג' מיוחד	1,410	100
סה"כ	1,410	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,410.79	100
סה"כ	1,410.79	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



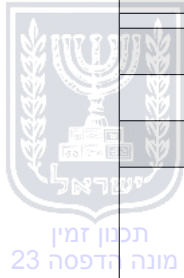
תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות א. התכנית מוסיפה 32 מ"ר המיועדים להגדלת דירה בקומה 10 בלבד ועפ"י המסומן בנספח הבינוי. ב. תוספת זכויות הבנייה ותוספת הקומה בתכנית זו מיועדות לדירה הקיימת בהיתר בקומה 10. ג. חומרי גמר של התוספת הבנייה יהיו דומים ככל שניתן למבנה הקיים כך שהחזיתות לא תפגענה בגללה. ד. התוספת תיבנה על חלק הגג הצמוד לדירה הקיימת והמוצמד קניינית אליה לפי תשריט הבית המשותף ועפ"י נספח הבינוי. ה. התוספת תוכל להיבנות עד קצה הגג ללא נסיגות. ו. תוספת שטחי הבנייה מכוח תכנית זו תתאפשר רק לאחר הסדרה בפועל של מעבר חופשי, פתוח וזמין בכל עת מצד כלל בעלי הזכויות במקרקעין אל עבר שטח הגג המשותף והמתקנים השוני שהוצבו בו, בתוואי המסומן בנספח הבינוי המחייב של התכנית.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	מספר קומות	קו בנין (מטר)		
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					קדמי	צידי	
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
מגורים ב'	1410	2112 (1)	406.52 (2)			2518.52	17 (3)		10 (4)	5 (5)	0 (6)

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

הערה ברמת הטבלה:

אין בתכנית כדי לפגוע בשטחי בנייה שנתנו בהיתר בניה ערב אישורה של תכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) התוספת המבוקשת ליחיד 17 שבקומה 10 היא 32 מ"ר (32 מ"ר שהם 28.43 מ"ר נטו עפ"י תשריט בית משותף + קירות). סה"כ שטחים הם: 2,080.00 מ"ר (זכויות עפ"י תכניות נת/א/14/401) + 32.00 מ"ר (תוספת מבוקשת) = 2,112.00 מ"ר..
- (2) בהתאם להיתר, השטח כולל ק.עמודים.
- (3) קיימות בהיתר 17 יחיד, 16 יחידות עפ"י נת/א/14/401 + 1 יחיד מוצעת..
- (4) מעל קומת כניסה.
- (5) בניין פינתי לרחובות הלילך, הדליות ועולש מצוי.
- (6) לכיוון חלקה 130.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

על התכנית יחולו תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה), ה'תשמ"ג-1983 על תיקוניו.

6.2**פיתוח תשתית**

אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה עפ"י הנחיות מה"ע.
 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, ביי"ס וכד'.

6.3**היטל השבחה**

הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

6.4**הריסות ופינויים**

בקשה להיתר תכלול סימון הריסות כפי שמסומן בנספח בינוי.

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

מיידי



טבלת זכויות מצב מאושר (עפ"י נת/401/14/א')

מצב קיים

יעוד	גודל חלקה (מ"ר)	שטחי בניה			מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	
		מפלס מעל למפלס הכניסה הקובעת ברוטו (מ"ר)	סה"כ שטחי שרות (מ"ר)	סה"כ שטחי בניה (מ"ר)			מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	אחורי
מגורים ג' מיוחד	1,410	2,080 (1)	336 (2)	2416	16	11.35	8 ע"ע	—	5.00	0.00

(1) 130 מ"ר ברוטו/יח"ד X 16 יח"ד = 2,080 מ"ר

(2) לפי נת/7/400: חדרי מדרגות 16 מ"ר X 8 קומות = 128 מ"ר, קומת עמודים מפולשת.
 לפי תקנות: שטחי ממ"ד = 13 מ"ר X 16 יח"ד = 208 מ"ר.
 קיים בהיתר 406.52 מ"ר.

