

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 408-0697011

נת/מק/15/401/ב/1 - תוספת שטח למרפסות ברח' זלמן שז"ר 12



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי נתניה  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**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 להסדיר סגירה וקירוי של 2 מרפסות אשר ממוקמות בצידה הדרום מזרחי של הקומה ה-9 בבניין קיים בן 18 קומות ע"ע.  
כל אחת מהמרפסות בשטח של 45 מ"ר.



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

נת/מק/15/401/ב/1 - תוספת שטח למרפסות ברח' זלמן  
שז"ר 12

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

מספר התכנית  
408-0697011

1.2 שטח התכנית  
4.615 דונם

1.4 סיווג התכנית  
סוג התכנית  
תכנית מתאר מקומית

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	185655
קואורדינאטה Y	686907

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונת 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	12	שז"ר זלמן	נתניה

שכונה רמת פולג נתניה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7992	מוסדר	חלק	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1982		2844	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 400 /7 ממשיכות לחול על כל תיקוניה.	שינוי	נת/ 400 /7
30/10/1994	511	4257	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ במ/ 401 /15 ב ממשיכות לחול.	שינוי	נת/ במ/ 401 /15 ב



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבי צרפתי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבי צרפתי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות מצב מאושר	11: 50 17/06/2020	אבי צרפתי	14/06/2020	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי	13: 07 12/07/2020	אבי צרפתי	07/07/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	12: 00 17/06/2020	אבי צרפתי	14/06/2020	1	1: 250	מנחה	מצב מאושר

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	אסף אגמון			נתניה	שז"ר זלמן	12	09-8353581	09-8353992	dcd@bezeqint.net
	פרטי	רון לייבל			נתניה	שז"ר זלמן	12	077-5561127	077-5403615	ronenlab@netvision.net.il

**1.8.2 יזם**

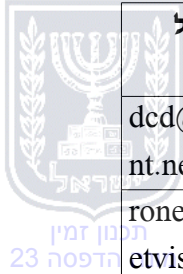
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אסף אגמון			נתניה	שז"ר זלמן	12	09-8353581	09-8353992	dcd@bezeqint.net
פרטי	רון לייבל			נתניה	שז"ר זלמן	12	077-5561127	077-5403615	ronenlab@netvision.net.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קק"ל בחכירה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדיכל ובונה ערים	עורך ראשי	אבי צרפתי	25305		נתניה	הנוטע	3	09-8337168	09-8842335	avitsarfati@012.net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	רמזי קעואר	883	רמזי קעואר מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	(1)		04-8524038	04-8520166	ramzi883@ne tvision.net.il

(1) כתובת: רח' אלמותנבי 22.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



**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**

סגירה וקירוי של מרפסות גג לדירות הדרומיות שבקומה 9.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

תוספת שטח עיקרי למרפסות בקומה 9 בלבד לפי סעיף 62א(א1)(1)(א)(3) 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 ג'	43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	4,615	100
סה"כ	4,615	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	4,621.75	100
סה"כ	4,621.75	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
	<p>1. על התכנית תחולנה זכויות והוראות של נת/במ/15/401/ב' על תיקוניה, למעט הוראות ששונו בתכנית זו.</p> <p>2. התכנית מוסיפה 90 מ"ר עבור סגירה וקירוי של מרפסות בלבד, בשתי הדירות הדרומיות שבקומה 9 (כל מרפסת 45 מ"ר).</p> <p>3. חומרי גמר המרפסות יותאמו לחומרי גמר המבנה הקיים ויבנו כיחידה אינטגרלית עם המבנה הקיים ככל שניתן.</p> <p>4. קירוי המרפסות לא יחרוג מקונטור הקירות.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי		
1	18 (4)	70	10890 (3)	(2)		2400	8490 (1)	4615	43	מגורים ג'

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 לפגוע בשטחי הבנייה ויח"ד שניתנו בהיתר הבניה.
- קו בניין קדמי כמסומן בתשריט, קו בניין צידי ואחורי לפי תכנית נת/במ/15/401/ב.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 90 מ"ר עבור סגירה וקירוי של 2 מרפסות שבקומה 9 בלבד.
- (2) קיימת בהיתר קומת חניון תת קרקעי בשטח של 1,628.48 מ"ר.
- (3) בתוספת קומת החניון שבהיתר, כמתואר בהערה (2) לעיל..
- (4) 18 קומות ע"ע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**6. הוראות נוספות****6.1****חניה**

1. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג 1983 על תיקוניו.
2. מספר מקומות החניה יהיה עפ"י התקן הארצי התקף והדרוש בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
3. אין בתכנית זו לפגוע בהיתר בניה קיים.

**6.2****סטיה ניכרת**

המרת שטחי מרפסות לשימוש אחר תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.

**6.3****תנאים למתן היתרי בניה**

- א. הריסת קירוי המרפסות הקיים.
- ב. קביעת חומרי גמר לבניית המרפסת מחדש תעשה בתיאום עם מחלקת עיצוב עיר.
- ג. מתן פתרון ניקוז לגג המרפסות, יאושר ע"י מחלקת מב"ת.

**6.4****היטל השבחה**

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

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

מיידי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



טבלת זכויות מצב מאושר (עפ"י נת/במ/15/401/ב')

מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה				גודל חלקה (מ"ר)	יעוד	
מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בנייה (מ"ר)	מתחת למפלס הכניסה הקובעת		מעל למפלס הכניסה הקובעת			
				שרות	עיקרי	שרות (מ"ר)			עיקרי (מ"ר)
(1)	18 ע"ע	70 (2)	10,800	(1)	—	2,400	8,400	4,615	מגורים מיוחד

(1) בתוספת חניונים תת-קרקעיים לפי אישור הועדה המקומית.

(2) קיימות 77 יח"ד בהיתר.

**הערות ברמת הטבלה**

קווי בניין כמסומן בתשריט נת/במ/15/401/ב'

