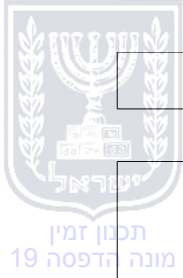


הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0769976

נת/מק/401/17/5 - תוספת שטח ליח"ד ברח' אירוס הארגמן 66



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 להוסיף שטח ליחידת דיור מס' 14 הנמצאת בקומת הקרקע במבנה קיים, ולשנות קווי בניין צדדיים. היות והתוספת מבוקשת במבנה קיים, אין צורך בחפירות ופינוי פסולת. כמוכן, הניקוז הינו עפ"י הקיים בפועל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/מק/5/17/401 - תוספת שטח ליח"ד ברח' אירוס הארגמן 66	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
408-0769976	מספר התכנית	
1.675 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) (12), 62 א (א) (4)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נתניה
קואורדינאטה X	185781
קואורדינאטה Y	688159

1.5.2 תיאור מקום

בגבעת האירוסים - שכונת מגורים הנמצאת בחלקה הדרומי של העיר, ליד שמורת האירוסים.

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
	66	אירוס הארגמן	נתניה

שכונה גבעת האירוסים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8628	מוסדר	חלק	22	

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

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 על תיקוניהמשיכות לחול על תיקוניה.	שינוי	נת/ 400 /7
14/01/1990	1440	3734	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 401 /401 /17 ממשיות לחול.	שינוי	נת/ 401 /17 /1



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 מצב מאושר	11: 07 03/12/2020	אבי צרפתי	03/12/2020	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי	13: 11 25/02/2021	אבי צרפתי	20/01/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	07: 46 22/02/2021	אבי צרפתי	30/11/2020	1	1: 250	רקע	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	גילברט כהן			נתניה	אירוס הארגמן	66		09-8357024	ofrac03@bezeqint.net
	פרטי	עופרה כהן			נתניה	אירוס הארגמן	66		09-8357024	ofrac03@bezeqint.net

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גילברט כהן			נתניה	אירוס הארגמן	66		09-8357024	ofrac03@bezeqint.net
פרטי	עופרה כהן			נתניה	אירוס הארגמן	66		09-8357024	ofrac03@bezeqint.net

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי ומודד מוסמך	מודד	ראיד גילגולי	737		טירה	דרך יפו		09-7930399	09-7930399	enraid61@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 ליח"ד מס' 14 הנמצאת בקומת קרקע במבנה קיים ושינויי קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הרחבת שטחה של יחידת דיור באופן שהשטח הכולל המותר לבנייה באותה יחידת דיור לא יעלה על 140 מ"ר עפ"י סעיף 62א(א)(12) לחוק.

ב. שינוי קו בניין צדי מזרחי לכיוון השפ"פ מ-4.0 מ' ל-2.0 מ' לפי הקיים בפועל עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.

ג. שינוי קו בניין צדי מערבי באופן נקודתי לכיוון חלקה 16 מ-4.0 מ' ל-3.40 מ' עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		22
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	22
להריסה	מגורים ב'	22

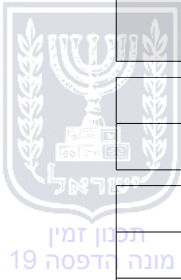
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	1,675	100
סה"כ	1,675	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,674.98	100
סה"כ	1,674.98	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>א. על התכנית תחולנה זכויות והוראות התכנית נת/מק/5/17/401, למעט הוראות ששוננו בתכנית זו.</p> <p>ב. תוספת 30 מ"ר בתכנית זו מיועדת אך ורק ליחידת דיור מס' 14 הקיימת בקומת הקרקע בקצה הצפוני של הבניין, ראה נספח בינוי.</p> <p>ג. הבניה תעשה בהתאמה לחומרי הגמר של המבנה הקיים בכדי שלא לפגוע באופיו האדריכלי של המבנה.</p> <p>ד. שינוי קו בניין צידי מזרחי על פי הקיים בפועל ושינוי קו בניין צידי מערבי, באופן נקודתי, לפי תשריט מוצע.</p> <p>ה. אין בתכנית זו להכשיר חריגות בנייה (לרבות היתרי הבנייה הקיימים) בשאר המבנה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
	אחורי	צידו-שמאלי	צידו-ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	
(2)	(2)	(2)	(2)	3	18	120	2010				2010 (1)	1675	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט 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 שניתנו בהיתר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 1,980 מ"ר שטח עיקרי מאושר + תוספת 30 מ"ר עבור דירה מס' 14 אשר ממוקמת בקומת הקרקע בצד הצפוני של הבניין..

(2) עפ"י תשריט מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

תנאי לקליטת הבקשה להיתר: ביצוע הריסות כפי שמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3 ניהול מי נגר

בהתאם לתכנית מתאר ארצית תמ"א 1, פרק המים, סעיף 7.1(7.1) משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, נמצא שטח התכנית באזור חשיבות גבוהה. יש להותיר שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ- 15% משטח התכנית. ככל שלא יתאפשר יש להקטין אמצעים להחדרת מי נגר לתת הקרקע שאושרו ע"י רשות המים ומחלקת הניקוז בעיריית נתניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי



טבלת זכויות מצב מאושר (עפ"י נת/מק/5/17/401)

קווי בנין (מטר) (4)			מספר קומות		מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה				גודל חלקה (מ"ר)	מספר מגרש	יעוד	
אחורי	צידי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה (מ"ר)	מתחת למפלס הכניסה הקובעת		מעל למפלס הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	שרות (מ"ר)				עיקרי (מ"ר)
3.0	4.0 (5)	4.0	----- (3)	3	18	118.20	1,980 (2)	----- (2)	-----	-----	1,980 (1)	1675	31	מגורים ג'

(1) 18 יח"ד X 110 מ"ר/יח"ד = 1,980 מ"ר.

(2) בתוספת שטח המרתף שייקבע עפ"י 3 מ' ליח"ד (מלבד מקלט, חניה, חדרי הסקה, מדרגות ומעליות).

(3) יותר מרתף לשימושים הבאים: מקלט, חניה, מתקנים תברואתיים, חדר הסקה, מעליות, מדרגות, מחסנים פרטיים או חדרי משחק לדיירים בלבד.

(4) במרתף חניה ואחסנה יותר קו בניין צדדי ואחורי אפס וקו בניין קדמי עפ"י תו סימון הדרך.

(5) למעט קו בניין צידי מערבי באופן נקודתי 3.0 כמסומן בתשריט.

