

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0818310

נת/מק/401/20/א/41 - תוספת למרפסות ברח' עוזי חיטמן 3, 5

מרכז

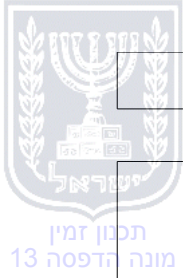
מחוז

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 להגדיל את זכויות הבנייה בחלקה ע"מ לאפשר הגדלת מרפסות בשני בתים משותפים בהיתר ברח' עוזי חיטמן 3 ו-5. היות והמבנה קיים אין צורך בחפירות ובפינוי פסולת. כמו כן, הניקוז הינו עפ"י הקיים בפועל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/מק/401/20/א/41 - תוספת למרפסות ברח' עוזי חיטמן
3, 5

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
408-0818310

שטח התכנית
12.074 דונם

סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
א62 (א) (16) (א) (1), א62 (א) (א4), א62 (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	185288
קואורדינאטה Y	687647

1.5.2 תיאור מקום

מתחם בתים משותפים בשכונת עיר ימים - 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
	5	חיטמן עוזי	נתניה
	3	חיטמן עוזי	נתניה

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	39	

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 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
נת/ מק/ 401 /א/ 20 /1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ מק/ 401 /20 /א/ 1 ממשיכות לחול.	5749	922		13/12/2007
נת/ מק/ 401 /א/ 20 /22	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ מק/ 401 /20 /א/ 22 ממשיכות לחול.	6819	6107		17/06/2014
נת/ 400 /7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ 400 /7. הוראות תכנית נת/ 400 /7 על כל תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	0			
נת/ 401 /20 /א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 401 /20 /א ממשיכות לחול.	4550	4740		31/07/1997
נת/ 401 /20 /א/ 7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ 401 /20 /א/ 7. הוראות תכנית נת/ 401 /20 /א/ 7 תחולנה על תכנית זו.	0			

הערה לטבלה:



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
בינוי	מנחה	1: 250	1	28/02/2023	אבי צרפתי	00: 50 28/02/2023	תכנית בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	28/02/2023	אבי צרפתי	00: 49 28/02/2023	תשריט מצב מאושר	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	03/02/2020	אבי צרפתי	11: 45 21/09/2022	טבלת זכויות מצב מאושר	כן

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
מורשה חתימה	אחר	עידו גרינברג		נירים פתרונות בנייה בטכנולוגיה מתקדמת בע"מ	אבן יהודה	השלום	30			office@mp-nirim.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עידו גרינברג		נירים פתרונות בנייה בטכנולוגיה מתקדמת בע"מ	אבן יהודה	השלום	30			office@mp-nirim.co.il

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	מוחמד גנאים	1259	GLONASS שירותי מדידה והנדסה בע"מ	באקה אל גרבייה	(1)		04-6281066	04-6283066	mohamed83@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 5019.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 זכויות בנייה להגדלת מרפסות קיימות בשני מבני מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת השטח הכולל המותר למרפסות לפי סעיף 62א(א1)(1)(א3) לחוק התכנון והבנייה. תוספת קומות ושינוי בדבר גובהם של בניינים, לפי סעיף 62א(א4) לחוק התכנון והבנייה עפ"י היתר קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	39



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	12,074	100
סה"כ	12,074	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	12,096.15	100
סה"כ	12,096.15	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>א. על התכנית יחולו הוראות תב"ע נת/מק/401/20/א/22 למעט הוראות ששוננו בתכנית זו.</p> <p>ב. כל השטחים המוספים לבינוי בהיתר בתכנית זו ישמשו להגדלת מרפסות בלבד לדירות הקיימות כמסומן בנספח הבינוי. בקשה לתוספת מרפסות תיעשה תוך שמירה על עיצוב אדריכלי של חזית הבניין בו מבוקשות המרפסות. חומרי הגמר לתוספות יהיו בהתאמה לחומרי הגמר הקיימים באופן שלא ייפגע אופיו האדריכלי, לרבות סוג אבן, זכוכית, מעקות וכו'.</p> <p>ג. תכנית זו אינה פוגעת בהיתרים קיימים ואין בה בכדי לאשר חריגות בנייה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מספר קומות		מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מוחלט		
6	8	8	10	(4)	(3)	215	384.85	46708	(2)		(2) 16546	(1) 30162	12074	39	מגורים ד'

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

הוראות טבלה 5:

קווי בניין למרתפים יהיו 0.0 למעט בגבולות המגרש הפונה לרחובות שבהם יהיה קו הבניין לא פחות מ- 3 מ' וזאת מעבר לייעוד גינון בצידי הדרך (הפס הירוק), כל זאת בתנאיעמידה בדרישת התב"ע התקפה לשטח מגוון של 50% משטח המגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח עיקרי לפי תכנית מאושרת = 28,422.00 מ"ר + 600 מ"ר שטח לשירותי פנאי וכן תוספת של 1,140.00 מ"ר למרפסות = סך הכל שטח עיקרי במצב מוצע 30,162.00 מ"ר..

(2) לפי נת/מק/401/20/א/22.

(3) בניין 2: קומת קרקע כפולה + 24 קומות מגורים + קומת גג + קומה טכנית + גג טכני - עפ"י י היתר..

(4) עפ"י נת/401/20/א/7. קומה אחת לפי היתר קיים..

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

1. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה) תשמ"ג 1983 על תיקונייהן.
2. מספר מקומות החנייה יהיה עפ"י התקן הארצי התקף והדרוש בעת הגשת הבקשה להיתר הבנייה.
3. אין בתכנית זו לפגוע בהיתר בנייה קיים.

6.2

סטיה ניכרת

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

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



טבלת זכויות מצב מאושר (עפ"י נת/מק/401/20/א/22)

מצב קיים

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		אחוזי בנייה כוללים (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	שטחי בניה				גודל חלקה (מ"ר)	יעוד	
אחורי	צידי ימני	צידי שמאלי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				מתחת למפלס הכניסה הקובעת		מעל למפלס הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות (מ"ר)	עיקרי (מ"ר)			
8.0	10.0	8.0	6.0	(1)	(2)	372	18	215	44,968	(1)	—	16,546	28,422	12,074	מגורים ד'

(1) עפ"י נת/401/20/א/7.

(2) עפ"י נת/מק/401/20/א/1.

(3) בנוי בהיתר מס' 2017027 = 9,781.77 מ"ר

בנוי בהיתר מס' 2016093 = 9,168.59 מ"ר

בנוי בהיתר מס' 2016072 = 9,545.86 מ"ר

28,796.49 מ"ר

(4) בנוסף יותרו מרפסות מקורות קונזוליות משטח של עד 14 מ"ר ליח"ד, ובתנאי שסה"כ השטח לא יעלה על 12 מ"ר במוצע ליח"ד, עפ"י החוק.
 (5) ובנוסף 200 מ"ר שטח עיקרי למטרת פנאי בכל בניין.



