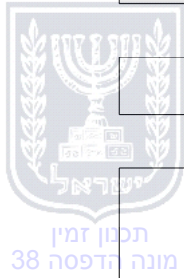


הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0213660

נת/545/א/16- מסחר ומגורים ברחוב התנאים



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

12/03/2018

להפקיד את התכנית

ל"ה ב"ר

19/11/2018

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

עפ"י תב"ע בתוקף מאושר מבנה מסחרי בן קומה אחת . תכנית זו מציעה תוספת שטחי בניה למגורים עבור 16 יח"ד ע"ג קומת המסחר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

נת/545/א-16 מסחר ומגורים ברחוב התנאים

408-0213660

מספר התכנית

1.094 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

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

187887

קואורדינאטה Y

693946

1.5.2 תיאור מקום

הפרויקט נמצא בשכונת נאות הרצל, על רחוב התנאים, במתחם הצפוני המתפתח של השכונה.

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	התנאים	11	

שכונה נאות הרצל**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8230	מוסדר	חלק	409	408

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
נת/545/א/1	11

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	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 400 / 7 על תיקוניה ממשיכות לחול.	2844		26/08/1982
נת/ 545 / א / 1	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 545 / א / 1 ממשיכות לחול.	5114	48	19/09/2002



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				גבי טטרו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		גבי טטרו		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	06/08/2017	דן וינטראוב	06/08/2017	נספח זכויות מאושרות	כן
בינוי	מנחה	1: 250	1	19/10/2017	דן וינטראוב	19/10/2017	נספח בינוי	לא
חניה	מנחה	1: 250	1	22/04/2018	דוד בז'רנו	22/04/2018	נספח חניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	20/09/2017	דן וינטראוב	20/09/2017	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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	גדלי גרויסמן			אבן יהודה	אסותא (1)	35	077-4503811	09-8855059	melaniegr1989@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דרכון אוסטרי p7269757.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גדלי גרויסמן			אבן יהודה	אסותא (1)	35	077-4503811	09-8855059	melaniegr1989@gmail.com

(1) כתובת: דרכון אוסטרי p7269757.

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
	עורך ראשי	דן וינטראוב	35111	דן וינטראוב אדריכל ומתכנן ערים	נתניה	הצורן	4	09-8855060	09-8855059	danoots@walla.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גבי טטרו	22254	גבי טטרו אדריכלים בע"מ	נתניה	אוסישקין	38	09-8820022	09-8871126	Office@gabit etro.co.il
	יועץ תחבורה	דוד בז'רנו	66722	בז'רנו דוד הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	(1)		08-9721106	08-9721107	david_bez@b ezeqint.net
	מודד	יצחק בן אבי	618	מודדי השרון בע"מ	נתניה	עמק חפר	69	09-8844482	09-8611444	ben- avi@ben- avi.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 1709 רעות-71908.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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**

שינוי יעוד ממסחר למגורים ומסחר, תוספת זכויות עבור מגורים ותוספת יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי ייעוד ממסחר, למסחר ומגורים.

ב. תוספת קומות עבור תוספת יח"ד ותוספת זכויות בניה למגורים.

ג. קביעת הוראות וזכויות בניה.

ד. קביעת קווי בניין.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ומסחר	409
שטח ציבורי פתוח	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ומסחר	409
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	409
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	1
מבנה להריסה 2	מגורים ומסחר	409
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

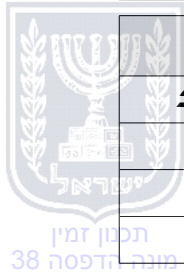
יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	1,033	94.42
שטח ציבורי פתוח	61	5.58

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
סה"כ	1,094	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	1,031.92	94.38
שטח ציבורי פתוח	61.43	5.62
סה"כ	1,093.34	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	שטח ציבורי פתוח עם זיקת הנאה למעבר רכב.
4.1.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א. מיועד לגינה ציבורית לרבות מתקני משחקים לילדים, פרגולות, תאורה ריהוט רחובות ומעבר ציבורי ההולכי רגל. ב. תינתן זיקת הנאה לכניסה לתא השטח המסחרי לרכב והולכי רגל.
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	מגורים ומסחר
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות ייבנה מבנה אחד ובו 2 קומות מרתף, מסחר בק. הקרקע הגבוהה הכוללת ק. ביניים ומעליה מגורים. 15% שטחי חלחול. שטח הגינון לא יפחת מ-5% משטח החלקה. המערכות למסחר יופרדו מהמערכות למגורים. גמר חזיתות: החזיתות תהיינה מחופות בחומרים הבאים: אבן, אלומיניום וזכוכית 1. מסחר: חזית המסחרית תכלול חנויות קטנות בלבד. לא יותרו מרכולים ושימושים הגורמים למטרדי רעש. המחסנים יותרו בקומת המרתף בלבד. א. יש לתכנן פיר מרכזי למעבר ארובה מקומת המסחר דרך הבניין כולו יציאת הארובה תהיה במפלס + 2.0 מ' מעל הגג העליון במבנה(גג מבנה המגורים). גודל הפיר לא יפחת מ-0.5 מ"ר. ב. הפיר יתוכנן כך שיאפשר התקנת תעלות לסילוק אדים ועשן מפעילות פוטנציאלית של עסקים שונים לרבות הסעדה, מכבסות וכד'. יש לדאוג לגישה פיזית של שטחי התחזוקה במסחר לפיר האוורור על מנת לאפשר חיבור של מערכות סינון משניות ישירות לארובה. ג. דרישה לביצוע פיר מרכזי במבנה תקפה גם אם בשלב הבניה לא מתוכננים בתי אוכל, בתי קפה, מסעדות וכד'. 2. מגורים: א. קומת הלובי הגבוהה תהיה בגובה של 6.12 מ' ברוטו כולל ק. ביניים. לא יותר שימוש לדירות מגורים בקומת הביניים. ב. גובה קומת המגורים לא יעלה על 3.4 מ'. ג. מתקנים טכניים: קולטי שמש יוסתרו בגג. מסתורי כביסה לא יבלטו מעבר לקונטור הבניה. ד. מחסנים יותרו בקומת המרתף בלבד.

מגורים ומסחר	4.2
ה. כל החניה תהיה בתחומי המגרש, בתת-הקרקע בלבד ולפי התקן. 3 מרתפים : השימושים המותרים במרתפים יהיו לחניות ומחסנים בלבד. במקומות בהם יש גינון יש להנמיך את גג המרתף ב-1.5 מ' לנטיעת עצים בוגרים.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

 מנה תכנון מדינה	קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
									מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					
									עיקרי	שרות							
	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת												
	(7) 4	(6) 4	(5) 3	(4)	(3) 6	27.8	15	(2) 16	60	393	4062	1300	850	(1) 1912	1033	409	מגורים ומסחר
	(7) 4	(6) 4	(10) 2	(4)	(9)	(9)			60	99	1020	500	120	400	1033	409	מסחר ומסחר



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
5 (8)	409	מגורים	מגורים ומסחר
5 (8)	409	מסחר	מגורים ומסחר

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

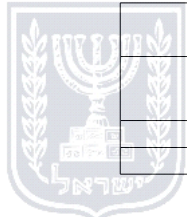
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

יותר מרתפים בקווי בנין 0.0 מ' אחורי וצידי בתנאי עמידה בהוראות סעיף 6.3 בתקנון.
הבנייה בגג תהיה ככל הניתן צמוד לפיר המרכזי ותהיה בנסיגה של לפחות 3.0 מצידי המגרש, 4.0 מ' מקו הבניין הקדמי ו-3.5 מ' מקו הבניין האחורי. הכניסה לחדרים על הגג, תהיה מתוך דירת המגורים שמתחתיהם בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל 192 מ"ר מרפסות מקורות עפ"י תקנה.
תותר בנייה על הגג בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר ליח"ד..
- (2) ייבנו עד 4 יח"ד בקומה, סה"כ 16 יח"ד. התכנית תכלול: 4 יח"ד קטנות בשטח עיקרי של 60 מ"ר ליח"ד+12 מ"ר ממ"ד + 12 מ"ר מרפסת.
- (3) ק. קרקע גבוהה הכוללת ק ביניים+4 ק' מגורים + ק. גג חלקית + ק. גג טכנית.
- (4) 2 קומות מרתף עבור חניה ומחסנים.
- (5) מזרח. קו בנין עילי מזרחי 3.0 מ' בקומות המגורים 1-4. מרתף: 0.0 מ'.
- (6) מערבי. מרתף: 0.0 מ'.
- (7) צפוני. מרתף: 0.0 מ'.
- (8) דרום. עילי: כמסומן בתשריט. מרתף: דרום 3.0 מ', דרום-מזרח- 0.0 מ'. תותר הבלטת מרפסות עד 1.5 מ' מעבר לקו בנין קדמי בקומות מגורים 1-4.
- (9) כלול במגורים.
- (10) מזרח. כמסומן בתשריט. מרתף: 0.0 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- א. רישום זיקת הנאה למעבר רכב והולכי רגל בשטח של 23.5 מ"ר כמסומן בתשריט במצב מוצע, בלשכת המקרקעין.
- ב. הריסה עפ"י תשריט מצב מוצע.
- ג. אישור האגף לאיכות הסביבה.
- ד. בקשה להיתר בניה תכלול פיתוח שטח לאורך החזית המסחרית, הוראות שילוט (כולל מיקום), שיהיו חלק בלתי נפרד מהבנין.
- ה. הפרדת מער' בין המסחר למגורים.
- ו. אישור פקיד היערות.
- ז. סימון פירי הארובות בבקשה להיתר בתיאום עם היחידה הסביבתית.

6.2**חניה**

- א. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983 ועל תיקוניהן.
- ב. מספר מקומות החניה יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.
- ג. תהיה הפרדה בין החניות למסחר והחניות למגורים.
- ד. כל החניה תהיה בתחומי המגרש, בתת-הקרקע בלבד ולפי התקן.

6.3**בניה ירוקה**

הבניה תהיה לפי עקרונות בניה ירוקה בהתאם למדיניות כפי שאושרה בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

6.4**ניהול מי נגר**

התכנית חלה באזור רגישות א' עפ"י תמ"א 34 / ב / 4. באזור זה יש להותיר שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת-הקרקע בתחום המגרש.

שטחים אלה יהיו מגוננים או מחופים בחומר חדיר (כגון: חלוקי נחל, חצץ וכדומה). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% משטח המגרש כשטחים חדירי מים, בהתאם לתכניות הידרולוג המנחה לפתרונות חילחול חליפיים.

6.5**שמירה על עצים בוגרים**

בהתאם להוראות תיקון 89 לחוק יעשה כל מאמץ לשמור על עצים אלו במיקומם ובמידה ולא ניתן הרי שתוסדר העתקתם אישור פקיד היערות או מי מטעמו ובהנחיית הוועדה המקומית כתנאי להיתר בניה.

6.6**סטיה ניכרת**

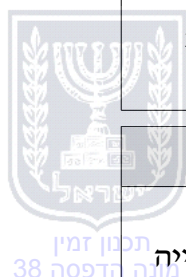
המרת שטחים המיועדים למרפסות לטובת המגורים, המרת שטחי מסחר למגורים, ביטול שטחי המסחר או הפחתתם, יהיו סטייה ניכרת בהתאם לתקנה (2) 19 בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.

6.7**תשתיות**

אספקת מים, חשמל, תקשורת כבלים, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מה"ע.

6.8**היטל השבחה**

היטל השבחה ייגבה עפ"י החוק.



6.9	זיקת הנאה
	תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי בשטח של 23.5 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע

7.2	מימוש התכנית
	תוך 15 שנים מיום מתן תוקף



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר - עפ"י נת/545/א-1

יעוד	חלקה / מגרש	גודל חלקה (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)				
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					קדמי	צדדי מזרחי	צדדי מערבי	אחורי			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מסחר ,	11 / 409	1,033	400	150	----	(1)	550 + שטחי שרות ת.ק.	53 + שטחי שרות ת.ק.	==	==	1	1	5.0 דרומי	3.0	(2)	4.0
													2.0 דרום			
													מזרחי			
מרתף (1)																
												5.0 דרומי	0.0	0.0	0.0	0.0
												2.0 דרום				
												מזרחי				

(1) ניתן לבנות מרתף במסגרת קווי בנין : צדדי ואחורי 0.0

(2) בהתאם לתכנית בינוי.

