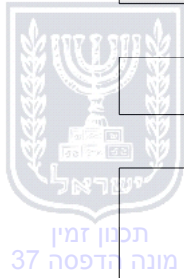


הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0603514

נת/מק/3/547/ד'1 - תוספת זכויות למגורים חלקה 458



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי נתניה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תוספת יחידות דיור וזכויות בנייה



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/מק/3/547/ד'1 - תוספת זכויות למגורים חלקה 458

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 408-0603514

1.2 שטח התכנית 0.894 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9, 62 א (א) (1) (1) (א) (2)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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	187250
קואורדינאטה Y	691393

1.5.2 תיאור מקום

המגרש ממוקם בהמשך הדרומי של רחוב רש"י כ - 60 מ' צפונית לרחוב רמב"ם

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			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8238	מוסדר	חלק	458	

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 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



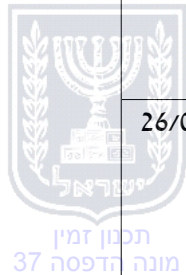
תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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 אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ 400 /7. הוראות תכנית נת/ 400 /7 תחולנה על תכנית זו, על תיקוניה	כפיפות	נת/ 400 /7
11/07/2011	5459	6265	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 547 /3 ממשיכות לחול.	שינוי	נת/ 547 /3

הערה לטבלה:

על התכנית יחולו הוראות התכנית נת/547/3 - 408-0519249



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				אריה רוזנצוויג			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אריה רוזנצוויג		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה		1	25/10/2018	אריה רוזנצוויג	25/10/2018	טבלת זכויות בניה מאושרות	כן
בינוי	מנחה	1: 250	1	31/10/2018	אריה רוזנצוויג	31/10/2018		לא
תנועה	מנחה	1: 100	1	10/10/2018	טארק עומרי	31/10/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	23/09/2018	אריה רוזנצוויג	04/11/2018		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 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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	בירת השרון		בירת השרון בנייה והשקעות בע"מ	בני ברק	האדמו"ר מגור	4			mshkop1@ gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	בירת השרון		בירת השרון בנייה והשקעות בע"מ	בני ברק	האדמו"ר מגור	4			mshkop1@ 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
	עורך ראשי	אריה רוזנצוייג		אריה רוזנצוייג	נתניה	הרצל	47	09-8627727		ns_arcplus@ orange.net.il
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן אבי	618	מודדי השרון	נתניה	עמק חפר	69	09-8844482	09-8611444	ben- avi@ben- avi.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	טארק עומרי	3651059	י.ט.הנדסה	נצרת	רח 5009	7	04-8244132		tarek.yteng@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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 יח"ד, קומות, זכויות בנייה, ושינוי קווי בניין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת של 8 יח"ד שינוי מ-10 יח"ד ל-18 יח"ד, עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק

2. תוספת שטח של 750 מ"ר עפ"י סעיף 62א(א)(1)(1) לחוק

3. תוספת של קומות שינוי מ: קומת מרתף+ק.כניסה +5 קומות+ גג ל: 2 קומות מרתף+קומת כניסה+9 קומות

+גג טכני עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק

4. שינוי קווי בניין צידיים מ-5 מ' ל-4.5 מ' עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק

5. שינוי קו בניין קדמי תת קרקעי מ-5 מ' ל-3.10-0 מ' עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק

6. הבלטת מרפסות עד 2 מ' מקו בניין קדמי עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק

7. שינוי הוראות בדבר בינוי עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

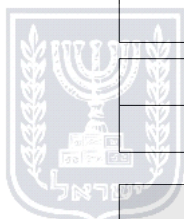
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
סימון בתשריט	יעוד
זיקת הנאה	מגורים ד'
תאי שטח כפופים	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד א'	894	100
סה"כ	894	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	892.92	מגורים די
100	892.92	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בניוי	א
<p>א. רצועת הגינון בחזית המגרש תירשם כרכוש משותף ברישום הבית המשותף.</p> <p>ב. גובה קומת הכניסה לא יעלה על 6 מ'.</p> <p>ג. תותר הבלטת מרפסות מקו בניין קדמי עד 2 מ' מקו בניין קדמי.</p> <p>ד. תותר יח"ד אחת בקומת קרקע.</p> <p>ה. קווי בניין לקומת המרתף יהיו עפ"י נספח התנועה ובתנאי עמידה ב - 10% חלחול טבעיים.</p> <p>ו. לא תותר הבלטת מרתף מעל מפלס המדרכה.</p> <p>ז. מפלס הכניסה הקובעת ייקבע בעת הוצאת היתר הבנייה בהתאם לתכנית הפיתוח הכוללת של הכבישים.</p> <p>ח. לא יותר גידור ולא מחסום בשטח המסומן כזיקת הנאה בתשריט.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
								סה"כ שטחי בניה	עיקרי				שרות		
אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	38	20	18	45.9	4384	1608	650	2126	894	1	מגורים ד'
(3) 5	(3) 4	(3) 4.5	(2) 5	2	(1)										

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קומת כניסה הכוללת דירת גן + 9 קומות + גג טכני.
- (2) קו בניין צדדי ימני לקומת קרקע 5 מ' - לשאר הקומות 4.5 מ'.
- (3) עפ"י תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

- א. על התכנית יחולו תקנות התכנון(התקנת מקומות חניה)תשמ"ג על תיקונייהן
- ב. מספר מקומות החניה לא יפחת ממספר מקומות החניה הדרושים עפ"י מדיניות העירייה בעת הוצאת היתר הבנייה
- ג. חניות לאופניים ימוקמו בהתאם להנחיות מרחביות שינוי בתוקף בעת הוצאת היתר בנייה

6.2**בניה ירוקה**

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

6.3**ניהול מי נגר**

התכנית חלה באיזור רגישות א' עפ"י תמ"א 4/ב'34, באזור זה יש להותיר שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי-נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחום המגרש, שטחים אלה יהיו מגוננים או מחופים בחומר חדיר(כגון: חלוקי נחל, חצץ וכדומה) לא ניתן יהיה להותיר פחות מ - 10% משטח המגרש כשטחים חדירי-מים.

6.4**סטיה ניכרת**

1. החניות העודפות ישמשו לחניות אורחים בלבד ולא ניתן יהיה להצמידן ליחיד סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) בתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת בתכנית) התשס"ב ב - 2002.
2. חלחול ועמידה ב - 10% מינימליים נדרשים לחלחול טבעי של מי נגר, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) בתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת בתכנית) התשס"ב ב - 2002.

6.5**פסולת בניין**

1. דרכי טיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים
2. מתקני אצירת פסולת יוצבו בתחום תאי השטח וכחלק אינטגרלי של המבנה
3. מתקני אצירת פסולת יתנו מענה למדיניות הפרדת פסולת במקור בעיר נתניה, חדרי התברואה והמתקנים צריכים לעמוד בת"י 290.1

6.6**פיתוח תשתית**

- א. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה עפ"י הנחיות מה"ע
- ב. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח
- לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ד

6.7**תנאים למתן היתרי איכלוס**

התקנת רמזורים וגלאים כנדרש עפ"י תכנית בהיתר, רישום זיקת הנאה בלשכת רשם המקרקעין

6.8**תנאים למתן היתרי בניה**

- תנאים לקליטת הבקשה הבקשה להיתר:
1. אישור אגף לאיכות סביבה לרבות עניין בנייה ירוקה.
 2. עמידה בתנאים עפ"י הוראות מיוחדות לתכנית זו, עפ"י סעיף 6.13

זיקת הנאה	6.9
זיקת ההנאה (כמסומן בתשריט) תשמש להולכי רגל וכלי רכב בין החלקות 457 ו - 458	

חומרי חפירה ומילוי	6.10
<p>1. כל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף כל זאת עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום: 25.7.7 או מסמך שיחליף אותו</p> <p>2. בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרויקט יינקטו כל האמצעים לצמצום פליטות אבק, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימלי, הפעלת ותחזוקת מסנני אבק במיכלי אחסון מלט, הרטבת ערמות אחסון עפר ואחסון חומרי גלם לייצור בטון במתקנים סגורים במידה אפשרית</p>	

הוצאות הכנת תוכנית	6.11
<p>הוצאות עריכת תכנית נת/3/547/3 הכוללת לוח איזון והקצאות, מדידה ותכנית לצורכי רישום יחולו על היזם/יזמים, המוציא אל הפועלים את מימושה, על פי חוק התכנון והבנייה סעיף 69 ס"ק 12, לפי יחסיות זכויות הבנייה מכלל התכנית</p>	

היטל השבחה	6.12
הוועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק	

הנחיות מיוחדות	6.13
<p>בנייה - החל מיחידה 438 (בתחום תכניות נת/3/547/3 ונת/א/3/547) תנאי לקליטת בקשה להיתר יהיה:</p> <p>1. שיפורים מידיים בצומת האר"י - הקליר ועבודות הסדרת רחוב האר"י בקטע שד' בן צבי אבן גבירול כולל צומת האר"י - אבן גבירול.</p> <p>2. בקשות להיתר עד 640 יח"ד שהם 35% מסה"כ יח"ד המתוכנן בשכונה, יוגשו בתנאי השלמת שיפורים בצומת האר"י - הקליר (גיאומטריה + רמזור).</p> <p>3. 10% נוספות (183 יח"ד), יוגשו בתנאי ביצוע שיפורים ברמזור שד' בן צבי - האר"י.</p> <p>4. מעל 45% תוסי' של עוד 183 יח"ד, בתנאי חיבור נוסף לרחוב האר"י מקביל לרח' הקליר וביצוע שיפורים ברמזור בצומת פ"ת - האצ"ל.</p> <p>5. במקביל לטיפול בצמתים ובחיבורים במתחם יש לסלול את מלוא רוחב זכות הדרך בכל הרחובות הקיימים והמתוכננים במסגרת התב"ע"ות המאושרות.</p>	

ביצוע התכנית	7
---------------------	----------

שלבי ביצוע	7.1
-------------------	------------

מימוש התכנית	7.2
---------------------	------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י תכנית נת/3/547

יעוד	מס' מגרש	גודל מגרש / מזערי (מ"ר)	שטחי בניה (%)				מספר יח"ד	מספר קומות		קווי בנין (מטר)				
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מטרת לכניסה הקובעת	מטרת לכניסה הקובעת	קדמי	אחורי	צדדי ימני	צדדי שמאלי
			עיקרי	שרות										
אזור מגורים מיוחד א'	115	894	640	-	750	2776	10	1	5	4 (1)	5 (1)	5 (1)	5 (1)	

הערה:

1. קווי בניין למרתף 0 מ' צדדי ואחורי, 5 מ' קידמי

