

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0637181

נת/מק/51/700 - תוספת זכויות ויח"ד ברחוב גבע 55.

מרכז

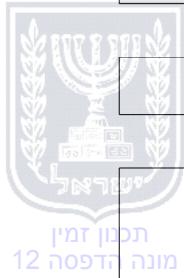
מחוז

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

על החלקה שתי יחידות דיור בנות 2 קומות ובקיר משותף בניהם.
תכנית זו באה להוסיף יח"ד, קומות ושטחים עפ"י תיקון 101 לחוק ע"י הריסה והקמת בית מגורים חדש בקיר משותף סה"כ 20 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/מק/51/700 - תוספת זכויות ויח"ד ברחוב גבע 55.

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית

408-0637181

1.2 שטח התכנית

1,563 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

62א (א) (16) (א) (1), 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף
קטן 8, 62א (א) סעיף קטן 9, 62א (א) (1) (1) (א) (2)

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

187496

קואורדינאטה Y

692361

1.5.2 תיאור מקום

החלקה נמצאת בצד הצפוני של הרחוב גבע.

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	גבע	55	

שכונה

רמת אפריים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8233	מוסדר	חלק	96	

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 12



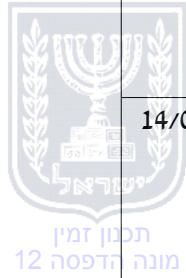
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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/ 100 / ש / 1	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ 100 / ש / 1. הוראות תכנית נת/ 100 / ש / 1 תחולנה על תכנית זו.	3459		14/06/1987
נת/ 400 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות התכנית נת/ 400 / 7 על תיקוניה, יחולו על תכנית זו.	2844		26/08/1982



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				לריסה גל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		לריסה גל		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			11/04/2018	לריסה גל	12/11/2018	זכויות בניה מאושרות	כן
בינוי	מנחה	1: 250		06/11/2018	לריסה גל	12/11/2018	נספח בינוי וחניה	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה			11/04/2018	שאול כהן	12/11/2018	סקר עצים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		11/04/2018	לריסה גל	15/11/2018	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

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	חיים כראדי		נתניה	נתניה	יהודה הלוי	6			haim0402@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שרה בן ארויה			נתניה	שמואל הנציב	30	09-8616515		office@hassan-law.co.il
פרטי	עדנה הבר			נתניה	שמואל הנציב	30	09-8616515		office@hassan-law.co.il
פרטי	חיים כראדי			נתניה	יהודה הלוי	6			haim0402@gmail.com
פרטי	לאה סיתון			נתניה	גבע	55	09-8616515		office@hassan-law.co.il
פרטי	יחזקאל שמש			נתניה	שמואל הנציב	30	09-8616515		office@hassan-law.co.il
פרטי	ראובן שמש			נתניה	שמואל הנציב	30	09-8616515		office@hassan-law.co.il
פרטי	שימעון שמש			נתניה	שמואל הנציב	30	09-8616515		office@hassan-law.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

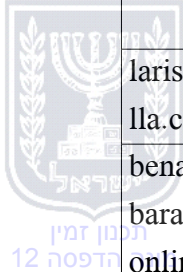
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	לריסה גל	83798		רעננה	(1)	25	09-7462226	09-7462226	larisagal@walla.co.il
	מודד	איציק בן אבי בן אבי	618	מודדי השרון בע"מ	נתניה	עמק חפר	69	09-8622396	09-8611444	benavi2000@barak-online.net
אגרונום	יועץ	שאול כהן			חיפה	(2)	8			
תנוה וחניה	יועץ	אריה פלנר	24800		כפר נטר	(3)		09-8997260	09-8997264	fellner@netvision.net.il

(1) כתובת: רח' התעשייה 25, רעננה..

(2) כתובת: קומי נתן 8, חיפה..

(3) כתובת: כפר נטר 40593.



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

הריסת מבנים קיימים והקמת בניין חדש בן 4 קומות ע"ע + גג טכני - תוספת זכויות ויח"ד בהתאם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת השטח הכולל המותר לבניה מ-1,391 מ"ר ל-2,226 מ"ר המהווה 60% בהתאם לסעיף 62א(א)(1)(2) לחוק.
2. תוספת השטח הכולל המותר לבניה במגרש בשיעור של 312 מ"ר שלא יעלה על 20% בהתאם לסעיף 62א(א)(16) לחוק.
3. תוספת יח"ד מ-9 יח"ד ל-20 יח"ד בהתאם לסעיף 62א(א)(8) לחוק.
4. תוספת קומות מ-2 קומות ע"ע + בניה על הגג ל-4 קומות מעל ק' כניסה גבוהה + גג טכני בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק.
5. הגדלת תכסית מ-30% ל-60% בהתאם לסעיף 62א(א)(9) לחוק.
6. הקטנת קווי בנין : קו קדמי מ-5 מ' ל-4 מ', צדדיים מ-4 מ' ל-3 מ'. וצדדיים למרתף 0 בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק.
7. תוספת שטח שירות תת קרקעיים ל-1300 מ"ר בהתאם לסעיף 62א(א)(1)(8) לחוק.
8. ניווד שטח עיקרי על קרקעי בסך 24 מ"ר לשטח שירות על קרקעי בהתאם לסעיף 62א(א)(9) לחוק.
9. הבלטת מרפסת בקו בניין קדמי עד 2 מ' בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	1	בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
		בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
		מבנה להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,563	100
סה"כ	1,563	100

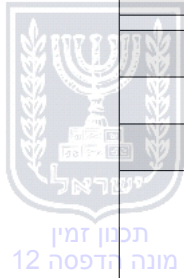
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,584.17	100
סה"כ	1,584.17	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות 1. תמחיל דירות: 20% דירות קטנות של- 80 מ"ר כולל ממ"ד וכל השאר דירות בממוצע של - 120 מ"ר. 2. בקומת הקרקע ייבנה : לובי גבוה בשטח שלא יפחת מ-50 מ"ר ובגובה של עד- 4.5 מ' נטו. כמו כן יבנו: מתקנים טכניים כגון : ח. אשפה, חדר עגלות וכו, 3. חומרי גמר: הבניין יחופה בחומרי גמר בעלי קיים גבוהה דוגמת אבן נסורה, שיש, אלומיניום וזכוכית. 4. ניתן יהיה לבנות בניין אחד על החלקה או לחלופין ניתן יהיה להוציא היתר בניה על מחצית החלקה(כפי שמופיע בנספח הבינוי). היתר בניה ראשון יכלול תכנית צל של הבניה בכל החלקה (2 בניינים) בהתאמה מלאה ויהיה מחייב. 5. דודי שמש - בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג. 6. תותר חניות בקומת הקרקע. 7. לא יותרו דירות גן.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	22	20	60	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי
4	6	3 (3)	3 (3)	5 (2)				1300		1094 (1)	2000	1563				

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:

בנוסף יותרו 12 מ"ר גזוזטראות לפי התקנות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם 556 מ"ר עבור קומת עמודים מפולשת.

(2) 4 קומות מעל ק.כניסה גבוהה+גג טכני..

(3) בין 2 האגפים קיר אטום בקו בניין 0.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

א. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983 ועל תיקונייהן.
ב. חניות הנכים לא יוצמדו לאף יח"ד וירשמו כרכוש משותף.

6.2

בניה ירוקה

הבניה תהיה עפ"י עקרונות בניה ירוקה בהתאם למדיניות מהנדס העיר התקפה לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.

6.3

ניהול מי נגר

בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, תמ"א 34 / ב / 4 נמצא שטח התכנית באזור רגישות א'.
באזור זה יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת-הקרקע בתחומי המגרש.
השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').

6.4

שמירה על עצים בוגרים

בהתאם להוראות תיקון 89 לחוק בדבר הצורך בשמירה על עצים בוגרים, עלויות וביצוע חוו"ד/אישור של פקיד היערות כגון כריתה ו/או העתקת עצים, יהיו ע"ח היזם התכנית.

6.5

תנאים למתן היתרי איכלוס

רישום שטחים משותפים על שם הדיירים.

6.6

תנאים למתן היתרי בניה

א. ביצוע הריסות כמסומן בתשריט.
ב. אישור האגף לאיכות הסביבה לרבות לעניין בניה ירוקה.
ג. עלות התאמת התשתיות על חשבון המבקש.
ד. הגשת הסכם עם קבלן מורשה לפינוי פסולת בניין לאתר מסודר.
ה. אישור פקיד היערות.
ו. תאום ואישור מיקום רחבת כיבוי אש מול רשות הכיבוי וחב' החשמל.
ז. אישור מנהלת מב"ת.

6.7

תשתיות

א. מערכות חשמל, תקשורת כבלים וכו"היו תת-קרקעיות בתחום התכנית.
ב. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכו"ב.

6.8

חומרי חפירה ומילוי

א. ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט, חפירה בהיקף של למעלה מ-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 25.07.2007 או מסמך שיחליף אותו.
ב. בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרויקט יינקטו כל האמצעים לצמצום פליטות אבק, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימאלי, הפעלה ותחזוקת מסנני אבק במכלי

6.8	חומרי חפירה ומילוי
	אחסון מלט, הרטבת ערמות אכסון עפר ואחסון חומרי גלם לייצור בטון במתקנים סגורים במידה האפשרית.

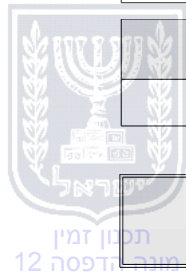
6.9	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

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

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

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

מיידי





טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר – עפ"י נת/100/ש/1

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
		עיקרי	שרות	שרות									
מגורים י	96	1563	1070 (1)	321 (2)	785 (3)	30	9 (4)	2	1	4	4	6	5



הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

- (1) 60% – 30% בקומה + 2.5 בניה על הגג + 6% הריסה = 68.5%
- (2) 30% משטח עיקרי + קומת עמודים מפולשת, מפלס קומת הכניסה יהיה בתחום (קונטור) הקומה שמעל ללא בליטות. שטחי השירות יהיו חלופיים מעל או מתחת לפני הקרקע.
- (3) 12 מ"ר ממ"ד + 70 מ"ר חניה ליח"ד + 3% משטח המגרש למבנה עזר. שטחי השירות יהיו חלופיים מעל או מתחת לפני הקרקע.
- (4) לפי 6 יח"ד לדונם.

