

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0642348

נת/מק/801/27 - תוספת זכויות בניה ברח' גבע 4.

מרכז

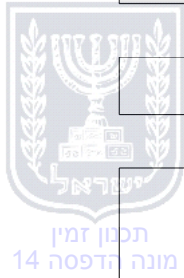
מחוז

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

החלקה הנמצאת במרכז העיר ובה קיים מבנה חד קומתי. התכנית מציעה הריסה המבנה הקיים להקמת בניין אחד בן 8 קומות מעל ק.כניסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

נת/מק/-27/801 תוספת זכויות בניה ברח' גבע 4.

408-0642348

מספר התכנית

1 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

מקומית

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

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	186807
קואורדינאטה Y	692389

1.5.2 תיאור מקום

החלקה נמצאת במרכז העיר

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	4	

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8261	מוסדר	חלק	53	

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 14



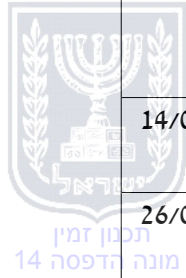
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית נת/ 100 / ש / 1 .	3459		14/06/1987
נת/ 400 / 7	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית נת/ 400 / 7 .	2844		26/08/1982
נת/ 229 / 51	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות התכנית נת/ 229 / 51 על תיקוניה, יחולו על תכנית זו.	2325		27/05/1977



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: 250	1		לריסה גל		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			30/04/2018	לריסה גל	12/11/2018	טבלת מצב מאושר	כן
בינוי	מחייב חלקית	1: 250		30/04/2018	לריסה גל	29/11/2018	נספח בינוי ותנועה - נספח בינוי ותנועה מחייב לעיניין כניסה ויציאה לרכב, קוי בניין, מספר קומות וגובה המירבי של המבנה.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		28/04/2018	לריסה גל	29/11/2018	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	רחל אלעד			נתניה	גבע	4	09-8842424		rachel@viran.co.il
	פרטי	יעל שרה גזית ויצמן			נתניה	גבע	4	09-8842424		judith@viran.co.il
	פרטי	לוי גרין			נתניה	גבע	4	09-8842424		green1912@gmail.com
	פרטי	אליעזר ויצמן			נתניה	גבע	4	09-8842424		judith@viran.co.il
	פרטי	מאיר ויצמן			נתניה	גבע	4	09-8842424		meir@viran.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רחל אלעד			נתניה	גבע	4	09-8842424		rachel@viran.co.il
פרטי	יעל שרה גזית ויצמן			נתניה	גבע	4	09-8842424		judith@viran.co.il
פרטי	לוי גרין			נתניה	גבע	4	09-8842424		green1912@gmail.com
פרטי	אליעזר ויצמן			נתניה	גבע	4	09-8842424		judith@viran.co.il
פרטי	מאיר ויצמן			נתניה	גבע	4	09-8842424		meir@viran.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
	עורך ראשי	לריסה גל	83798		נתניה	(1)	3	09-7462226	09-7462226	larisagal@walla.co.il
מודד מוסמך	מודד	ירון לזר	700		נתניה	תל חי	6	09-8828151	09-8624674	Office@bylazar.co.il

(1) כתובת: עטרות 3, רעננה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 מבנה קיים והקמת מבנה חדש בן 9 קומות ע"י תוספת זכויות בניה, יח"ד וקומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת השטחים על קרקעים מ-1,886 מ"ר ל-2,910 מ"ר עפ"י לסעיף 62א(1)(1)(א)(2) לחוק.

2. תוספת 179.6 מ"ר (20%) לשטח הכולל המותר עפ"י סעיף 62א(16)(א)(1) לחוק.

3. תוספת יח"ד מ-11 יח"ד ל-21 יח"ד עפ"י לסעיף 62א(8) לחוק.

4. תוספת קומות ממרתף + 6 קומות ע"ע + חדר יציאה לגג ל-עד 2 קומות מרתף + 8 קומות מעל קומת כניסה גבוהה+גג טכני עפ"י לסעיף 62א(4) לחוק.

5. הגדלת תכסית ל-65% עפ"י לסעיף 62א(9) לחוק.

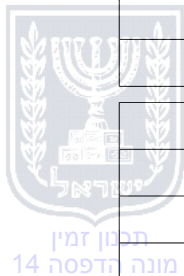
6. שינוי קווי בנין עפ"י לסעיף 62א(4) לחוק.

7. תוספת של 1400 מ"ר שטח שירות תת קרקעי עפ"י לסעיף 62א(1)(8) לחוק.

8. הבלטת מרפסות עד 2 מ' מעבר לקו בנין קדמי עפ"י לסעיף 62א(9) 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
דרך מאושרת	2	בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	1
מגורים ד'	1	בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	1
		מבנה להריסה	מגורים ד'	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	102	10.20

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ה	898	89.80
סה"כ	1,000	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	102.1	10.21
מגורים ד'	897.86	89.79
סה"כ	999.96	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
1. תכנית זו בהתאם הנחיות מרחביות ככל עירוניות שתהיינה תקופות לעת בקשה להיתר למעט הוראות ששונות בתכנית הזה. 2. נספח הבינוי וחניה יהיה מחייב לעניין מס' יח"ד, קווי בניין וגובה הבינוי. 3. יותרו סה"כ 21 יח"ד. תמהיל דירות: 6 יח"ד - 105 מ"ר כולל ממ"ד. 12 יח"ד - 116 מ"ר כולל ממ"ד. 2 יח"ד - 130 מ"ר כולל ממ"ד. 1 יח"ד - 140 מ"ר כולל ממ"ד. שטח ממוצע של 115 מ"ר כולל ממ"ד 4. בקומת הקרקע ייבנה: לובי גבוה בשטח שלא יפחת מ-50 מ"ר ובגובה מינימאלי של 4.0 מ' נטו. כמו כן יבנו: מתקנים טכניים כגון: ח. אשפה, חדר עגלות וכו', מתקני עזר לשימוש דיירי הבית, כגון: חדר גז, חדר עגלות, חדר אשפה, חדרי טרנספורמציה וכו', ימוקמו בקווי מתאר המבנה ו/או במרתפים. 5. חומרי גמר בתאום עם הנחיות מרחביות. 6. תותר ניווד שטח עיקרי לשירות. 7. שטח גינון לא יפחת מ-30% פנוי מבינוי, שבילים, חניות, מיסעות. עומק מילוי הקרקע מעל מרתפים לא יפחת מ-0.50 מ', אך במקומות המיועדים לנטיעת עצים לא יפחת מ-1.0 מ' להבטחת אפשרות לנטיעת עצים בוגרים. התכנון יכלול לפחות 5 עצים במגרש. 8. בגג תותר הצבתם של מתקנים טכניים והנדסיים. כל המתקנים טכניים יהיו משולבים ומוסתרים בעיצוב הגג. לא תותר הצבת מעבי מ"א בחזית הבניין ו/או במרפסות הדיור, אלא במתקנים על גג הבניין ו/או במרפסות השירות, מאחרי מסתור. 9. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש.	
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך
4.2.2	הוראות
א	דרכים
באיזור זה יותרו התכליות המפורטות בהגדרת דרך בהוראות בחוק התכנון והבניה	

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

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ד'	1	898	2170 (1)	920 (2)		1400	4490	500	65	21	35	8 (3)	2 (4)	3.7 (5)	3.7 (6)



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי 4 (7)	1	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בנוסף ניתן יהיה להוסיף שטחים לגזוזטראות עפ"י תקנות התקפות בעת הוצאת היתר בניה..
- (2) בתוכם 323 מ"ר לקומת הכניסה.
- (3) 8 קומות מעל ק.כניסה +גג טכני.
- (4) עד 2 קומות מרתף.
- (5) 1. מערבי
2. תותר קווי בניין למרתפים עד 0 מ' לכל הכוונים בתנאי מתן מעבר לתשתיות עירוניות וכפוף לעמידה בתנאי לעמידה סעיף 6.3 - "ניהול מי נגר"..
(6) 1. דרומי
2. תותר קווי בניין למרתפים עד 0 מ' לכל הכוונים בתנאי מתן מעבר לתשתיות עירוניות וכפוף לעמידה בתנאי לעמידה סעיף 6.3 - "ניהול מי נגר"..
(7) 1. לרחוב גבע ויהודה הלוי
2. תותר קווי בניין למרתפים עד 0 מ' לכל הכוונים בתנאי מתן מעבר לתשתיות עירוניות וכפוף לעמידה בתנאי לעמידה סעיף 6.3 - "ניהול מי נגר"..



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6.1

חניה

א. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983 ועל תיקונייהן אך לא פחות מהמצוין והדרוש בטבלת מאזן חניה שבנספח בינוי ותנועה.
ב. נספח בינוי ותנועה מחייב לעניין כניסה ויציאה לרכב, קוי בניין, מספר קומות וגובה המירבי של המבנה.

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 באזור רגישות א' ע"פ תמ"א 4/34/ב. 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 אלו יהיו מגוננים או מחופים בחומר חדיר(כגון: חלוקי נחל, חצץ וכדומה).

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 בניה

תנאים לקליטת בקשה להיתר:
א. אישור האגף לאיכות הסביבה לרבות לעניין בניה ירוקה.
ב. הגשת הסכם עם קבלן מורשה לפינוי פסולת בניין לאתר מסודר.

6.6

תשתיות

א. מערכות חשמל, תקשורת כבלים וכוי"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 וכיו"ב.
ג. תתבצע קריאת מוני מים ממוחשבת.

6.7

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

6.8

היטל השבחה

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים





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

יעוד	מס' חלקה	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)	
			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי	קדמי
מגורים ה'	53	898	1244(1)	643	80% 718	2605	30	11	6	1	5.8	4.5 מ' לרח' גבע 6 מ' לרח' יהודה הלוי



הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

(1) 130% בקומה + 2.5 יציאה לגג + 6% הריסה = 138.5%

(2) שטח שירות 30% - 373.12 מ"ר (לפי נת/הס/100/ש/1)

שטח קומות קרקע - 269.47 מ"ר (לפי נת/הס/100/ש/1)

בנוסף ניתן יהיה להוסיף שטחים לגזוזטראות עפ"י תקנות התקפות בעת הוצאת היתר בניה.

