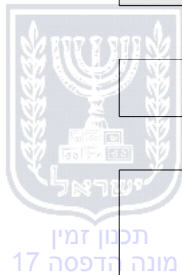


הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0641191

נת/400/7 ח - מרתפים במגורים צמודי קרקע



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	נתניה
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

10/12/2018

להפקיד את התכנית

ליה בירנ

13/05/2019

י"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

התכנית באה לאפשר הקמת מרתפים ביחידות דיור צמודות קרקע (לא כולל את יעוד מגורים י על עמודים עפ"י נת/100/ש/1) בכל תחום העיר תוך קביעת הוראות, שטחי בניה ושימושים מותרים. אין בהוראות התכנית להקטין זכויות בניה שנתנו בתכניות תקפות או תכניות שהוחלט להפקידן טרם תחילת תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית נת/400/7 ח - מרתפים במגורים צמודי קרקע

מספר התכנית 408-0641191

1.2 שטח התכנית 30,757,185 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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

נושא התכנית



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

נתניה	מרחב תכנון מקומי
187114	קואורדינאטה X
690241	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

כל מקום בתחום התכנון של העיר נתניה אשר מותר לבנות בו יחידות דיור צמודות קרקע.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - כל תחום הרשות: נתניה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

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

חוף השרון, לב השרון, עמק חפר



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/08/2015	7808	7089	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/13/9 א. הוראות תכנית תמא/13/9 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/13/9 א
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/4 ב. הוראות תכנית תמא/34/4 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34/4 ב
26/08/1982		2844	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/400/7 על תיקוניהן ממשיכות לחול.	שינוי	נת/400/7



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ציונה הופמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ציונה הופמן		1	1: 50000	מחייב	תשריט מצב מוצע

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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		וועדה מקומית	נתניה	הצורן	6	09-8603192		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		וועדה מקומית	נתניה	הצורן	6	09-8603192		taliam@netanya.muni.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	ציונה הופמן	2937254	עיריית נתניה	נתניה	הצורן	6	09-8603188		taliam@netanya.muni.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

קביעת זכויות והוראות לתכנון מרתפים ליחידות דיור צמודות קרקע בכל תחום העיר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

התכנית מעניקה תוספת זכויות למרתפים ביח"ד צמודות קרקע באופן ששטח המרתף יהיה בתחום קונטור קומת הקרקע. התכנית אינה חלה על מגורים יי על עמודים עפ"י נת/100/ש/1.

במגורים צמודי קרקע יותר מרתפים בתנאים הבאים:

1. תוספת קומה אחת מתחת לקומת הכניסה.
2. קביעת שטח עיקרי ושרות ליחידת דיור עד לקונטור המבנה.
3. קביעת הוראות בינוי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

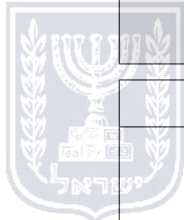
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
יעוד עפ"י תכנית מאושרת	30,757,185	100
סה"כ	30,757,185	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	30,757,184.38	100
סה"כ	30,757,184.38	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	כל השימושים העיקריים ושטחי שרות המותרים למגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. קומות: תותר קומת מרתף אחת עד לקונטור הקומה שמעל למעט חניה שתותר בקו בניין צדדי ואחורי אפס.</p> <p>2. שטחי בניה: א. שטחי הבניה במרתף יחושבו כשטחים לשימוש עיקרי למעט שטחי שרות כמוגדר בחוק. ב. שטחי השרות המותרים יכללו את כל שטחי השרות בהתאם לתקנות וכמפורט בטבלה 5. אולם תכנית זו אינה פוגעת בשטחי שרות שהותרו בתכניות אחרות. שטחי השרות יהיו חלופיים מעל או מתחת לקומת הכניסה הקובעת לבניין.</p> <p>3. הוראות נוספות: תותר תוספת קומת מרתף בתנאים הבאים: א. המרתף יחובר לקומות שמעל במדרגות פנימיות מתוך המבנה. ב. לא תותר הקמת יחידת דיור נפרדת במרתף. ג. עמידה בהנחיות ניהול מי נגר כמפורט בסעיף 6.2. ד. ניתן להבליט את קומת המרתף עפ"י התקנות.</p> <p>4. לא תותר הקמת יחידת דיור במרתף.</p> <p>5. יותר קו בניין אפס צדדי ואחורי עבור חניה בלבד.</p> <p>6. לא ניתן לנייד שטחים עיקריים מהמרתף לקומות שמעל הקרקע.</p> <p>7. תותר כניסה חיצונית למרתף בנוסף לכניסה הפנימית.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט: גבול מגבלות בניה בינוי בתחום 50 מטר מגג המצוק ייערך בהתאם להוראות תמ"א 9/13 א</p>



יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א. אין בתכנית זו כדי לפגוע במרתפים שהוקמו כדין עד כניסת תכנית זו לתוקף.</p> <p>ב. אין בתכנית זו להקטין שטחי בניה המותרים לבניה במרתפים עפ"י תכנית מאושרת החלה על המקרקעין .</p> <p>ג. יינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.</p> <p>ד. למרות האמור לעיל בתכנית זו, תהיה זו סמכותו של מהנדס העיר לסרב ו/או להגביל את היקף השטחים עפ"י שיקול דעתו.</p>	ג



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)	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
								48 (2)	(1)				יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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:

שטחי הבניה מעל הקרקע, תכסית, מס' יח"ד וקווי בניין יהיו בהתאם לתכנית מאושרת.

שטח המרתף (עיקרי+שרות) לא יעלה על קונטור קומת הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: עד לקונטור המבנה.

(2) עד לקונטור המבנה על פי הפרוט הבא:

מחסן: 6 מ"ר ליחידה

חניה: 30 מ"ר ליחידה

ממ"ד: 12 מ"ר ליחידה

שטחי השרות יהיו חלופיים מעל או מתחת לקרקע..



6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

א. החניה תהא על פי התקן הארצי התקף בעת הוצאת היתר בניה.
 ב. אין בתכנית זו לשנות הוראות בדבר חניה עפ"י התכנית המאושרת החלה על המקרקעין.

6.2**ניהול מי נגר**

יותרו 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.

6.3**חומרי חפירה ומילוי**

א. טיפול בחומרי חפירה ומילוי:
 ככל שתידרש לצורך הקמת הפרוייקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אמדן היקף החפירה, הצגת שלביות הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת על ידי מסמך ההנחיות של משדר הנים מיום 25.7.07 או מסמך שיחליף אותו.
 ב. בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרוייקט יינקטו כל האמצעים לצמצום פליטות אבק.

6.4**היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**