

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0679993

נת/ מק/ 600 / א/ 45 / א- תוספת שטחי בניה רחוב פייר קינג 35

מרכז

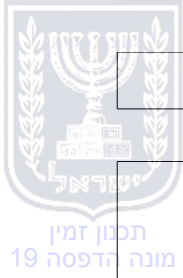
מחוז

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

תוספת שטחי בניה ושינוי הוראות בינוי לפי תיקון 101 לחוק להקמת מבנה מגורים בן 16 קומות מעל קומת קרקע כפולה +גג טכני, עבור 30 יחידות דיור .



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/מק/600/א/45 - תוספת שטחי בניה רחוב פייר
קינג 35

1.1 שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 408-0679993

1.2 שטח התכנית 1.302 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

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

185631

קואורדינאטה Y

690333

1.5.2 תיאור מקום

חלקה המצויה ברחוב פייר קינג מרכז 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	פייר קינג	35	

שכונה

מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8247	מוסדר	חלק		193

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/מק/600/א/45	2

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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/מק/600/א/45	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/מק/600/א/45 ממשיכות לחול	6473	6445	13/09/2012
נת/600/א	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית נת/600/א	4255	428	20/10/1994
נת/400/7	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית נת/400/7	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				רזיאל אהוד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		רזיאל אהוד		תשריט מצב מוצע	לא
בדיקת הצללה	מנחה		30	15/03/2020	דוד שקד	13: 57 31/05/2020	נספח מיקרו אקלים	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	27/05/2020	רזיאל אהוד	17: 58 01/06/2020	נספח בינוי	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 250	1	01/06/2020	אריה פלנר	17: 57 01/06/2020	נספח תנועה	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	24/05/2020	רזיאל אהוד	13: 55 31/05/2020	טבלת זכויות מאושרות	כן
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	24/05/2020	רזיאל אהוד	13: 52 31/05/2020	נספח 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	פרויז יעקובי		חברת יעקובי השקעות ובניה 126 בע"מ	תל אביב- יפו	חפץ ישה	12			parvizy2005@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פרויז יעקובי		חברת יעקובי השקעות ובניה 126 בע"מ	תל אביב- יפו	חפץ ישה	12			parvizy2005@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
אדריכל	עורך ראשי	רזיאל אהוד		רזיאל אדריכלים ומתכנני ערים	תל אביב- יפו	נחלת בנימין	17	03-5101148	03-5101149	office@razielarch.com
מודד מוסמך	מודד	ירון לזר	700	לזר ב.י.מדידות הנדסיות בע"מ	נתניה	תל חי	6	09-8828151	09-8624674	alla@bylazar.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	אריה פלנר		אריה פלנר - הנדה אזרחית בע"מ	כפר נטר	(1)		09-8997360	09-8997264	fellner@netvision.net
	אקולוג	דוד שקד		שקד תכנון ופיתוח אקולוגיה וקיימות	חופית	הצדף	2	077-3296752		shaked.sus@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 3765.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

תוספת יח"ד, שטחי בניה וקומות להקמת מבנה מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 1306 מ"ר לשטח הכולל המותר לבניה המהווים 60% ע"פ סעיף 62א(א1)(1) (א) (2).
2. תוספת 260 מ"ר שטחי בניה המהווים 20% משטח המגרש ע"פ סעיף 62א(א) (16)(א) (1).
3. שינוי מס' קומות וגובה המבנה ע"פ סעיף 62א(א4).
4. הגדלת תכסית ע"פ סעיף 62א(א9).
5. הגדלת מס' יח"ד ע"פ סעיף 62א(א8).
6. תוספת שטחי שרות תת קרקעיים ע"פ סעיף 62א(א1)(8).
7. שינוי קו בניין לפי סעיף 62א(א) (4).



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

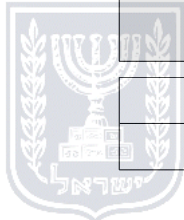
יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	2

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג	1,302	100
סה"כ	1,302	100

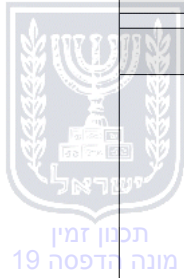
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	1,300.01	100
סה"כ	1,300.01	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים מרתפים- חניה , מתקנים טכניים והנדסיים , מחסנים. קומת קרקע כפולה - לובי כניסה לדיירים, חדר שוער, שימושי פנאי עבור הדיירים כגון מועדון דיירים , חדר כושר וספא, מחסנים. קומות עליונות- מגורים , מחסנים דירתיים. גג טכני- מתקנים טכניים והנדסיים.
4.1.2	הוראות הוראות בינוי א. המבנה יעמוד בהנחיות המרחביות התקפות. ב. 30 יח"ד בפרויקט. כ- 8 יח"ד בשטח ממוצע של 112 מ"ר פלדלת כ- 20 יח"ד בשטח ממוצע של 122 מ"ר פלדלת כ- 2 יח"ד בשטח ממוצע של 160 מ"ר פלדלת ג. לא תותרנה דירות גן. ד. מרפסות- תותר הבלטת מרפסות עד 2 מ' מעבר לקווי בניין קדמים. ה. יותרו 2 קומות מרתף +16 קומות מגורים מעל קומת קרקע כפולה + קומת גג טכנית. ו. גובה קומת מגורים 3.3 מ' גובה ברוטו מקסימלי. גובה קומות 15 ו 16 יהיה 4.3 מ' לכל קומה. ז. שטחי הגינון לא יקטנו מ 30% לא כולל משטחים מרוצפים , מיסעות, ושטח מתחת לקומת הכניסה .
ב	מרתפים קו בניין תת קרקעי יהיה בגבולות תא השטח ובתכנית של עד 85% מהשטח ובכפוף לעמידה בתנאי סעיף 6.4 להלן. ישמר שטחי חלחול טבעי ואפקטיבי של 15% משטח המגרש. עומק מילוי אדמה מעל תקרת המרתף עבור נטיעת עצים לא יפחת מ 1.5 מ'.
ג	חניה א. כל החניה הנדרשת תהיה תת קרקעית. ב. כל החניות יתוכננו ברמת שרות 1 , לא תותר חניה במתקנים מכל סוג. ג. חניות לאופניים ניתן לתכנן במחסן יעודי וחלק מחוץ למבנה במתקנים המיועדים לאופניים .



4.1

מגורים ד'

ד

עיצוב אדריכלי

1. חומרי גמר- יושם דגש רב על חומרי בניה בלתי מתכלים כגון אבן, אלומיניום, זכוכית. חומרי הגמר יקבעו לעת הוצאת היתרי הבניה.
2. בתחום השטח הפתוח במפלס הכניסה (הגינה המשותפת) יקבע קירוי לספסלים, ונטיעת עצים בוגרים בהתאם להנחיות בנספח האקלים המצורף לתכנית זו.



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

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)	
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ד'	1302	3482 (1)	1387 (2)		7081	65	30	23	66.5 (3)	16 (4)	2	5 (5)	4 (6)	



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

מגורים ד'	יעוד		קו בנין (מטר)
	אחורי	קדמי	
		(7)	

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

קו בניין תת קרקעי יהיה בגבולות תא השטח ובתכסית של עד 85% מהשטח ובכפוף לעמידה בתנאי סעיף 6.4 להלן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוך סך השטח העיקרי 3296 מ"ר יהיה עבור מגורים ו 186 מ"ר עבור שטחי פנאי לדיירים בקומת הקרקע. בנוסף יותר שטח לגזוזטראות על פי התקנות.

(2) מתוכם 334 מ"ר בקומת קרקע. שטח זה לא ניתן לנייד לקומות מעל. יותר ניוד שטחי שרות מקומות המגורים לקומת הקרקע.

(3) גובה כולל מתקנים טכניים.

(4) 16 קומות מעל קומת קרקע כפולה + קומת גג טכנית.

(5) צפוני- כמסומן בתשריט.

(6) מזרחי- כמסומן בתשריט.

(7) מערבי- לפייר קינג 5 מ'

דרומי- לדרך משולבת 4 מ'



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

תנאים לקליטת בקשה להיתר:

1. רישום חלוקת חלקה 193 לפי נת/מק/600/א/45 בלשכת רשם המקרקעין.
2. אישור אגף איכות הסביבה.
3. הגשת דו"ח אקוסטי ודו"ח יועץ קרינה לאישור האגף לאיכות הסביבה.
4. התקשרות עם מלווה בניה והגשת אישור מקדמי ממכון התעדה מוסמך על עמידה בתקן בניה ירוקה ברמת כוכב אחד לפחות (55 נק').
5. במדרכה הציבורית הגובלת במגרש קיימים עצים בוגרים. הצגת סקר עצים ושימור העצים הקיימים במהלך העבודות תהיה גם היא תנאי להיתר בניה.

6.2**דרכים תנועה ו/או חניה**

- א. הכניסות והיציאות לפרויקט יהיו בהתאם לנספח התנועה המצורף.
- שינויים במיקום המצוין יותרו לעת מתן היתרי הבניה בתאום עם מה"ע או מי מטעמו.
- ב. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הגשת בקשות להיתר בניה.
- ג. חניות נכים ירשמו ע"ש כל בעלי הזכות בנכס כרכוש משותף ולא יוצמדו לאף יחיד.
- ד. בכל מקום חניה לאופניים יותקן מתקן חניה לאופניים ובכל מקום חניה לאופנוע יותקן עוגן קשירה.

6.3**גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**

- א. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה, הינו תאום רשות התעופה האזרחית.
- ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

6.4**ניהול מי נגר**

- התכנית חלה באזור רגישות א ע"פ תמ"א 34/ב/4. באזור זה יש להותיר שטחים חדירי מים בתוך המגרש, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים, וכ"ד).

6.5**תשתיות**

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

6.6**חומרי חפירה ומילוי**

- א. ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט, חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמכי ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.2007 ומיום 29.6.2008 או כל מסמך שיחליף אותם.
- ב. בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרויקט יינקטו כל האמצעים לצמצום פליטות אבק, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימלי, הפעלת ותחזוקת מסנני אבק

6.6

חומרי חפירה ומילוי

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

6.7

בניה ירוקה

המבנה יעמוד בתקן הישראלי 5281 לבניה ירוקה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה וע"פ הנחיות ואישור האגף לאיכות הסביבה.
תנאי להיתר בניה יהיה התקשרות עם מלווה בניה והגשת אישור מקדמי ממכון התעדה מוסמך על עמידה בתקן בניה ירוקה ברמת כוכב אחד לפחות (55 נק').
תנאי לתעודת גמר ואכלוס בסוף הבניה יהיה הגשת דו"ח בניה ירוקה לאחר ביצוע על ידי מכון התעדה מוסמך כנ"ל.

6.8

תנאים למתן היתרי איכלוס

תנאי לתעודת גמר ואכלוס בסוף הבניה, יהיה הגשת דו"ח בניה ירוקה לאחר ביצוע, על ידי מכון התעדה מוסמך, על עמידה בתקן בניה ירוקה ברמת כוכב אחד לפחות (55 נק').

6.9

הוצאות הכנת תוכנית

גביית הוצאות עריכת תכנית נת/600 א, לרבות עריכתה וביצועה הכולל מדידה, תכנון, לוחות איזון וכו' יחולו על הבעלים המוציאים אל הפועל את מימושה, בהתאם לחוק התכנון והבניה סעיף 69 סעיף קטן 12 לפי יחסיות זכויות הבניה מכלל התכנית.

6.10

סטיה ניכרת

המרת שטח המרפסות ושטח למטרות פנאי לשימוש אחר ו/או ניווד שטחים בקומת קרקע לשימושים אחרים תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה (2) 19 בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.

6.11

היטל השבחה

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

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר ע"פ תכניות נת/600/א ו-נת/מק/600/א/45

תוכנית מספר: 408-0679993 שם התוכנית: נת/מק/600/א/45 - בניה חדשה רח' פייר קינג 35

עורך התוכנית: אהוד רזיאל תאריך: 24.5.2020 חתימה: _____

יעוד	מס' מגרש	גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית	מספר יח"ד	צפיפות	גובה מבנה (במטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)				צדדי (דרומי)
			מפלס לכניסה הקובעת	מפלס לכניסה הקובעת	מפלס לכניסה הקובעת	מפלס לכניסה הקובעת					מפלס לכניסה הקובעת	מפלס לכניסה הקובעת	קדמי (דרומי)	קדמי (מערבי)	צדדי (מזרחי)	צדדי (צפוני)	
מגורים ג'	2	1300	לפי תכנית הסבת שטח לנת 600 א	2176	1300	3476 (ג)	267	17	13	50 (ד)	11 ע"ע כפולה חלקית+גג+ח.טכני	1 (ה)	4 (ו)	5 (ו)	4	5.0/0,0 (ז)	4

הערות:

(א) שטחי שרות על קרקעיים לפי הסבת התכנית נת/600/א :

7.5 מ"ר ממ"ד X 17 יח"ד = 127.5 מ"ר

בליטות 4 מ"ר X 17 יח"ד = 68 מ"ר

חדר טכני על הגג = 30 מ"ר

גרעין לקומה 30 מ"ר X 9 קומות = 270 מ"ר

שטח קומות עמודים 2176 מ"ר שטח עיקרי + 495.5 חלקי 8 קומות = 333.94 מ"ר

(ב) תותר בניה בריכת שחיה לא מקורה

(ג) בתוספת השטחים המותרים עפ"י הסבת תכנית ל נת/600/א וניתנים בהקלה

(ד) כולל מתקנים טכניים, אנטנות וכ"ד

(ה) תותר תוספת קומת מרתף בהתאם לדרישות תקני חניה בעת מתן היתרים, תותר תוספת שטח שרות בהתאם לכך.

(ו) תותר הבלטת מרפסות עד 2.5 מ' מעבר לקו הניין קדמי מערבי לרח' פייר קינג ו עד 2 מ' לקו בניין קדמי דרומי לדרך משולבת.

(ז) בניה בקו בניין 0 מ' יהיה בקיר אטום, אך במידה שלא ייבנו שני מבנים בקיר משותף, אזי קו הבניין המינימלי הצדדי הצפוני, בתא שטח 2 יהיה 5 מ'

קווי הבנין למרתפים יהיו 0.0 מ' לכל הכיוונים בתנאי מתן אפשרות למעבר תשתיות ועמידה בתנאי סעיף 6.7 לתקנון (נת/מק/600/א/45).

