

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0446351

נת/מק/9/408 תוספת זכויות, ברח' אבנר מאיר - נווה איתמר.

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 חלקה קיימים שני מבנים.
מבנה מערבי חדש שפוצל לשתי יחיד ומבנה מזרחי ישן.
תכנית באה להסדיר את פיצול דירות, להוסיף יחיד, זכויות ולשנות קו בניין קדמי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/מק/9/408 תוספת זכויות, ברח' אבנר מאיר - נווה איתמר.

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
408-0446351

שטח התכנית
1.418 דונם

סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
א62 (א) (4), א62 (א) (4א), א62 (א) (8), א62 (א) (9), א62 (א) (1) (1), א62 (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	188205
קואורדינאטה Y	692439

1.5.2 תיאור מקום

שיכון הציוני "נווה איתמר"

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	אבנר מאיר	10	
נתניה	אבנר מאיר	12	

שכונה נווה איתמר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8234	מוסדר	חלק	121	155

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 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 400 /7 על תיקוניה ממשיכות לחול.	שינוי	נת/ 400 /7
18/03/1954		338	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית שגפ/75	החלפה	שגפ/ 75



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לריסה גל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לריסה גל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות מאושרות	10: 38 20/05/2020	לריסה גל	02/12/2018			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי וחניה - מחייב לעיניין כניסות לרכב, סימון להריסה, קווי בניין.	17: 41 07/09/2020	לריסה גל	02/12/2018		1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	חוות דעת בעניין סקר עצים	16: 33 12/08/2020	מנשה עבדא	02/12/2018		1: 6	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	מצב מאושר	16: 00 12/08/2020	לריסה גל	02/12/2018		1: 250	רקע	מצב מאושר

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	מירה גיל-ליאור			תל אביב- יפו	אלוני ניסים	5			miragl@walla.co.il
	פרטי	יהורם יוסובש			נתניה	אבנר מאיר (1)	10	052-8393962		yosubash@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: סלולר נוסף 4341202(978)+1.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ארז אסרף			נתניה	אבנר מאיר (1)	10			erez.asraf74@gmail.com

(1) כתובת: אבנר מאיר 10, נתניה..

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינת ישראל.

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	התעשיה	25	09-7462226	09-7462226	larisagal@walla.co.il
אגרונום	אגרונום	מנשה עבדא		אגרו-שם שמאות חקלאית	בית אריה	(1)		08-9240354		agroshem@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	וסאם עיראקי	1193		טירה	(2)				vvv015@zaha v.net.il

(1) כתובת: עופרים בית אריה, ד.ג. 71947.

(2) כתובת: טירה משולש ת.ד. 3056.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 וזכויות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יח"ד מ-2 ל-4 עפ"י סעיף 62א(א) (8) לחוק.
2. הגדלת שטח הכולל המותר לבנייה עפ"י סעיף 62א(א) (1)(1)א(1).
3. הגדלת תכסית עפ"י סעיף 62א(א) (9) לחוק.
4. הגדלת שטח הכולל המותר לבנייה בקומה תת קרקעית עפ"י סעיף 62א(א) (1) (8) לחוק.
5. שינוי קו בנין קדמי(לפי תשריט) עפ"י סעיף 62א(א) (4) לחוק.
6. תוספת קומות מ-2 ל-2 קומות מרתף+2 קומות עפ"י סעיף 62א(א) (4) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	121
דרך מאושרת	155

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	121
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	121
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	155
מבנה להריסה 2	מגורים א'	121

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור דיור ג'	1,270	89.54
דרך מאושרת	148.43	10.46
סה"כ	1,418.43	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	148.43	10.44
מגורים א'	1,273.2	89.56
סה"כ	1,421.64	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



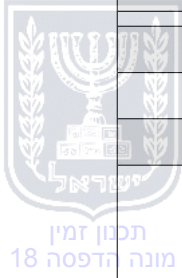
תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>1. שטח הגינון לא פחות מ- 30% וחילחול 15%.</p> <p>2. גובה קומת הקרקע עד 4.00 מ'.</p> <p>3. המרתף ייבנה במסגרת קונטור קומת הקרקע.</p> <p>4. גובה המרתף לא יעלה על 2.39 מ'. השימוש במרתף יהיה למטרות שירות.</p> <p>5. מתקנים טכניים: מסתורי כביסה, מיקום בלוני גז, מזגנים, דוד שמש וכו' יוסתרו מהרחוב וישולבו בעיצוב המבנה, קולטי השמש יכללו בעיצוב הגג.</p> <p>6. יותר מחסן בשטח עד 12 מ"ר בקומת הקרקע בצמוד ומשולב למבנה או בקומת המרתף. לא יותר מבנה עזר נפרד.</p> <p>שטחי ממ"ד ומחסן יהיו חלופיים מעל/מתחת לפני הקרקע.</p> <p>7. לא תותר הקמת שטח שירות בלי הקמת שטח עיקרי מינימלי של לפחות 50 מ"ר.</p> <p>8. גובה שיא הגג לא יעלה על 8.12 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לבניין.</p> <p>9. סימון הריסה לפרגולות מתייחס לקירווי בלבד.</p>



4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	באזור זה יותרו התכליות המפורטות בהגדרת דרך בהוראות בחוק התכנון והבניה.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	כמפורט בחוק
ב	הוראות בניי
	<p>אסורה כל בנייה או שימוש בקרקע, המיועדת לדרך, מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר להניח קווי תשתיות על ותת קרקעיים לסוגיהם, להקים מפרצי חנייה, סככות המתנה לרכב ציבורי, שבילי אופניים ונטיעות.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
6	3	3	1	2	8.12	4	35	73.8	1358	420		(1) 98	840	1270	121	מגורים א'	
אחורי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה									



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (2)		מגורים א'
		121

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:

תותר קומת מרתף אחת עד לקונטור הקומה שמעל

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 12.5 מ"ר ממ"ד לכל יח"ד+12 מ"ר מחסן לכל יח"ד.

(2) כמסומן בתשריט מצב מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	<p>1. תקן החניה יהיה עפ"י תקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>2. תינתן זכות מעבר ברוחב 3.00 מ' כמסומן בנספח בינוי וחניה, לכלי רכב והולכי רגל לטובת היחיד העורפית.</p> <p>3. זכות המעבר תיוותר פנויה ולא תותר כל בניה לרבות גדרות המפרידות את היחיד בחזית מערבית ומזרחית, בניה מכל סוג בתחום זכות המעבר תיחשב סטייה ניכרת.</p>
6.2	בניה ירוקה	<p>הבניה תהיה לפי עקרונות בניה ירוקה בהתאם למדיניות כפי שאושרה בוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p>
6.3	ניהול מי נגר	<p>בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגום מיים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, תמ"א 34/ב/4 נמצא שטח התכנית באזור רגישות א'. באזור זה יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכד').</p>
6.4	שמירה על עצים בוגרים	<p>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.</p>
6.5	תנאים למתן היתרי בניה	<p>תנאי לבקרת תכן : ביצוע כל הריסות כמסומן בתשריט לרבות קירוי פרגולות</p>
6.6	תשתיות	<p>א. מערכות חשמל, תקשורת כבלים וכוי"היו תת-קרקעיות בתחום התכנית.</p> <p>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 וכוי"ב.</p> <p>ג. תתבצע קריאת מוני מים ממוחשבת.</p>
6.7	חומרי חפירה ומילוי	<p>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 .</p> <p>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.</p>

היטל השבחה	6.8
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

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

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

--	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר לפי נת/371 (שגפ/75)

אחורי	צידי	קדמי	מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה (כוללים %)	שטחי בניה מ"ר				גודל תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
6	3	6.5	-	2	2	20%	45%	571.5	---	---	63.5	508	1270	121	אזור דיור ג'