

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0910539

נת/מק/307/28/ג/12- מסריק 12



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי נתניה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

המגרש נשוא התב"ע, נמצא במדרון המערבי של תלולית הכורכר השלישית של נתניה, שלאורכה עובר רחוב עמק חפר, כקו פרשת מים. שיפוע הקרקע הגבוה, יחסית לנתניה, מאפשר בניה המתאימה לאזורים גבעיים והרריים. התב"ע מציעה לשנות את המצב הקיים על פיו ניתן להקים בחלקה 3 קוטגיים טוריים, זה אחרי זה, עם דירוג על פי שיפוע הקרקע, לגובה כולל של 5 קומות. לבנין מגורים מדורג בן 8 יח"ד ב-5 קומות. התכנית מציעה להגדיל את זכויות הבניה על פי סמכות הוועדה המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

נת/מק/307/ג/12- מסריק 12

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

408-0910539

1.2 שטח התכנית

0.793 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

א62 (א) (16) (א) (1), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62 (א) (9), א62 (א) (1) (1) (א) (1)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נתניה
קואורדינאטה X	187774
קואורדינאטה Y	694383

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - חלק מתחום הרשות: נתניה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	12	מסריק	נתניה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8274	מוסדר	חלק	843	

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 7



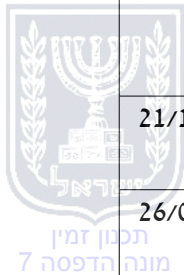
תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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/ 307 /28 /ג/ 3	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית נת/307/28/ג/3	4458	535	21/11/1996
נת/ 400 /7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ 400 /7. הוראות תכנית נת/ 400 /7 תחולנה על תכנית זו על תיקוניה.	2844		26/08/1982
נת/ 307 /28	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית נת/28/307	2864		07/11/1982



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דורון אהלי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דורון אהלי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות בניה מאושרות	13: 36 22/10/2020	דורון אהלי	18/08/2020	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	הוראות לנספח ביוב וניקוז	14: 04 22/10/2020	יצחק ברבי	20/10/2020	9	1: 1	מחייב	ביוב וניקוז
לא	נספח ביוב וניקוז	13: 25 22/10/2020	יצחק ברבי	20/10/2020	1	1: 200	מחייב	ביוב וניקוז
לא	נספח בינוי - מחייב לענין גבהים של הגדרות והמבנה, מפלסים, מיקום דירת הגן והדירוג.	10: 37 14/12/2020	דורון אהלי	13/12/2020	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	חוברת סקר עצים	14: 09 22/10/2020	דני כץ	13/11/2017	14	1: 1	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה וחניה	13: 45 22/10/2020	עמרי טארק	20/10/2020	1	1: 200	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	16: 54 20/10/2020	דורון אהלי	20/10/2020	1	1: 200	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	ישראל אברמוב		אברמוב ישראל	.	(1)				yun@neto.net.il
	פרטי	אוריאל יונייב			אלעד	(2)	18			yun@neto.net.il
	פרטי	גרגורי יונייב			מודיעין- מכבים- רעות	(3)	10			yun@neto.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: דרכון מס' - P8065908, כתובת: AUTRICHE, MAGISTRAT WIEN

MBA 2

(2) כתובת: רבן גמליאל 18, אלעד.

(3) כתובת: כליל החורש 10, מודיעין מכבים רעות.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ישראל אברמוב		אברמוב ישראל	.	(1)				yun@neto.net.il
פרטי	אוריאל יונייב			אלעד	(2)	18			yun@neto.net.il
פרטי	גרגורי יונייב			מודיעין- מכבים- רעות	(3)	10			yun@neto.net.il

(1) כתובת: AUTRICHE, MAGISTRAT WIEN

MBA 2

(2) כתובת: רבן גמליאל 18, אלעד.

(3) כתובת: כליל החורש 10, מודיעין מכבים רעות.

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 ומתכנן ערים	עורך ראשי	דורון אהלי		דורון אהלי - אדריכלים ומתכנני	רעננה	חנקין	40	09-7432947		doron@onaly arc.co.il
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן אבי	618	מודדי השרון	נתניה	עמק חפר	69	09-8844482		ben- avi@ben- avi.co.il
יועץ תברואה	יועץ	יצחק ברבי	38690	יצחק ברבי מהנדסים ויועצים בע"מ	נתניה	(1)	5	09-8340665		itshak@barra bi.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	עמרי טארק		י.ט. הנדסה	נצרת	(2)		04-8244132		yazan.yteng @gmail.com
אגרונום	יועץ	דני כץ			ראשון לציון	כצלר פייבוש	3	072-3147102		danikatz5@b ezeqint.net

(1) כתובת: הלילך 5, נתניה.

(2) כתובת: ת.ד. נצרת 8810.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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**

הקמת בנין מגורים מדורג בן 5 קומות מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הגדלת השטח העילי הכולל המותר לבניה למגורים (עיקרי+שרות) ב-100%, עפ"י סעיף 62א(א1)(1)(א).

ב. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה ב-20%. עפ"י סעיף 62א(א16)(א1).

ג. תוספת יחידות דיור מ-3 יח"ד ל-8 יח"ד. עפ"י סעיף 62א(א8).

ד. שינוי לבינוי עפ"י סעיף 62א(א5) לחוק ע"י תוספת קומות: ממרתף +2 קומות מגורים, לקומת מרתף חניה +

קומת קרקע +4 קומות מגורים + קומת גג טכני.

ה. שינוי בקוי בניין עפ"י סעיף 62א(א4)

ו. שינוי בתכסית קרקע עפ"י סעיף 62א(א9)

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
גבול מגבלות בניה	מגורים ב'	1

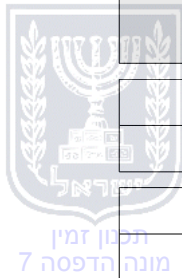
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	792.24	100
סה"כ	792.24	100

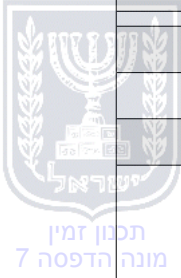
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	792.24	100
סה"כ	792.24	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. הבניין יבנה ברמת גימור גבוהה תוך שימוש בחומרי גמר עמידים, כגון: אבן טבעית נסורה, בשילוב אלומיניום, פלדה וזכוכית או כל חומר אחר באישור מה"ע.</p> <p>2. הבניין ייבנה בדירוג כלפי רחוב מסריק בהתאם לקווי קומות המופיעים בנספח הבינוי. ז"א, בכל קומה עולה, החל מקומת הכניסה, תהיה נסיגה של 2.20 מ' כפי שמפורט בקווי בניין בטבלה 5. תותר הקמת פרגולות עד קו בנין הקומה שמתחת.</p> <p>3. תמהיל דירות:</p> <p>- 6 דירות בשטח 105 עד 130 מ"ר כולל ממ"ד.</p> <p>- 2 דירות בשטח מעל 130 מ"ר כולל ממ"ד.</p> <p>- מתוכם דירת גן אחת בקומת הקרקע.</p> <p>4. גג המבנה יהיה טכני בלבד.</p> <p>5. בגג תותר הצבתם של מתקנים טכניים והנדסיים שבשימוש הדיירים, וינתן להם פתרון עיצובי במסגרת הפתרון האדריכלי של הבניין. לא תותר הצבת מעבי מ"א בחזית הבניין ו/או במרפסות הדיור, אלא במתקנים על גג הבניין ו/או במרפסות השירות, מאחרי מסתור.</p> <p>6. תותר בניית קומת מרתף לשימוש חניה, מחסנים משותפים או פרטיים, מדרגות, חדר שנאים, מתקנים טכניים לשרות הבניין וכיו"ב בגבולות המגרש ובלבד ששטחו לא יעלה על 85% משטח המגרש.</p> <p>7. דרך גישה- רמפה לחניה תת קרקעית תהיה עשויה ממצע מחלחל עפ"י הנחיית הידרולוג.</p> <p>8. מתקני עזר לשימוש הבנין, ימוקמו כחלק מהמבנה או במרתפים. חדר אצירת אשפה ימוקם בקומת הקרקע.</p> <p>9. הבניה תהיה לפי עקרונות בניה ירוקה ובהתאם למדיניות שאושרה בוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>10. במידה וישארו שטחי שירות, ניתן יהיה לתכנן מחסנים בקומת קרקע ו/או בקומות המגורים.</p> <p>11. גינון ונטיעות: יש לטעת לפחות עץ בוגר אחד לכל 5 מ"א בחזית המגרש. עצים יינטעו בחזית המגרש, בגבול בין חצר המגרש לרחוב. העץ יהיה בכיר (מס. 8 לפחות, בהתאם להגדרות משרד החקלאות).</p> <p>12. תותר בניית בריכת שחיה בתחום רדיוס מגן ג' בלבד מעבר לקו בניין אחורי.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>תותר בניית מרתף בגבולות המגרש ובלבד ששטחו לא יעלה על 85% משטח המגרש ו-15% חלחול טבעי אפקטיבי.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבינוי יהיה מחייב חלקית בעניין גבהים של המבנה וקירות תמך, מפלסים והדירוג ומיקום דירת</p>



4.1	מגורים ב'
	הגן. עובי קירות תמך לפי הנחיית קונסטרוקטור.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(5) מונה הדפסה 7		4	3	3	1 (2)	5 (4)	17.75 (3)	8	70	674 (2)		240	969 (1)	793	1	מגורים	מגורים ב'	

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 בניית גזוזטראות עפ"י התקנות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 80 מ"ר שטחי פנאי.
- (2) 85% תכסית קומת מרתף ו- 15% חלחול טבעי אפקטיבי.
- (3) כולל מתקנים טכניים על הגג.
- (4) קומת כניסה של מגורים, אזור פנאי ומבואה + 4 קומות מגורים וקומת גג טכני. סה"כ - 5 קומות מגורים וגג טכני..
- (5) קומת קרקע- 5 מ'. קומה 1- 7.2 מ'. קומה 2- 9.4 מ'. קומה 3- 11.6 מ'. קומה 4- 13.8 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן תעודת גמר</p>	<p>6.1</p>
<p>א. התקנת רמזורים/מראות פנורמיות הינה כתנאי לתעודת גמר.</p>	
<p>6.2 חניה</p> <p>א. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה), תשמ"ג - 1983 על תיקוניהן.</p> <p>ב. לא תותר חניה עילית פתרון החניה ינתן במרתף חניה בלבד.</p> <p>ג. פתרון חניה לאופניים ינתן בחדר אופניים סגור שיהיה חלק מהמבנה.</p> <p>ד. בכל מקום חניה לאופניים יותקן מתקן חניה לאופניים המאפשר את קשירתם.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ביוב וניקוז</p> <p>- הוראות בדבר ביוב וניקוז יהיו לפי נספח והוראות לתשתיות ביוב וניקוז.</p> <p>מערכת ביוב וניקוז בתוך המתחם:</p> <p>1. תבוצע מצינורות פיוסי כתום עבה לפי ת"י 884.</p> <p>2. קווי ביוב ותאי הביוב בכל תחום התכנית יבוצעו באופן התואם את הדרישות המחמירות של משרד הבריאות באזור רגיש מבחינה הידרולוגית בהתאם להנחיות המעודכנות של משרדנו להנחת קווי מים וקווי הולכה שאינם לשתייה (מש"ל), לרבות תאי הביוב וקו הביוב המחבר את הבינוי המתוכנן לקו הביוב אליו מתחבר ברחוב (בתשריט הבינוי: שוחה B2 לשוחה B1).</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ניהול מי נגר</p> <p>ניהול מי נגר: התכנית חלה באיזור רגישות א' ע"פ תמ"א 4/ב/34. באזור זה יש להותיר שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי-נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחום המגרש. שטחים אלה יהיו מגוננים או מחופים בחומר חדיר (כגון: חלוקי נחל, חצץ וכדומה). יתוכננו כמחלחלים לפחות 15% משטחי המגרש.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 סטיה ניכרת</p> <p>1. תוספת יחידות דיור וחריגה מהגובה המרבי של המבנה, ביטול דירוג המבנה, יהוו סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה (2) 19 בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>2. יותר לנייד את שירותי הפנאי לטובת שימושים משותפים לדיירי הבנין.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 פיתוח סביבתי</p> <p>משטח הכניסה למבנה יהיה מרוצף.</p> <p>הדפנות הפנימיות של גדר המגרש יהיו מגוננות החל מהכניסה למגרש ועד לחלק האחורי של הבניין באיזור הבריכה.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 פיתוח תשתית</p> <p>א. מערכות התשתיות: אספקת מים, תקשורת וטל"כ, חשמל, ביוב, ניקוז וסילוק אשפה יבוצעו לפי הנחיות מהנדס העיר.</p> <p>ב. הועדה המקומית תהיה ראשית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ב.</p>	<p>6.7</p>



תנאים למתן היתרי בניה	6.8
<p>תנאים לקליטת בקשה להיתר :</p> <p>א. אישור איכות הסביבה.</p> <p>ב. אישור פקיד היערות.</p> <p>תנאים לבקרת תכן :</p> <p>א. המגרש נמצא ברדיוס מגן ב'. יש לתכנן קווי ביוב ושוחות ביוב בהתאם לדרישות משרד הבריאות.</p> <p>חיבור מים קיים בקוטר 3" צול. לא ניתן להגדיל קוטר מעבר לכך לאישור מי נתניה.</p> <p>ב. אישור משרד הבריאות.</p>	

היטל השבחה	6.9
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה לפי הוראות התוספת השלישית לחוק.	

7. ביצוע התכנית



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

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

מיידי.





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר - ע"פ תכנית תקפה נת/ 28/307 /ג/ 3

קווי בנין (מטרים)			מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה מ"ר				גודל תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
אחורי	צידי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל כניסה קובעת				
						שירות	עיקרי	שירות	עיקרי			
6	4	5	(1)	(2)	3	(1)	---	30 (4)	465 (3)	793	843	מגורים א'



הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר :

- (1) שטח המרתף ייקבע לפי היקף הבית ולא יחרוג ממנו. שטח זה יכלול באחוזי הבניה למגורים. תותר בניית מרתף או קומת מסד לשימושים: מקלט, חדר מכונות והסקה, חניה פרטית, חדר משחקים או פינת חובי למשפחה.
- לא תותר בניית יח"ד בקומת המרתף או המסד.
- (2) 2 קומות + קומת מסד או מרתף.
- (3) 155 מ"ר ליח"ד * 3 יח"ד.
- (4) 30 מ"ר מוסך חניה.

