

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0855791

נת/מק/600/א/46/א-בניה חדשה ברח' פייר קניג 13 (נוף טיילת).

מרכז

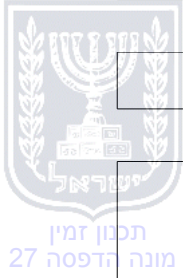
מחוז

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

התכנית מוסיפה יח"ד, קומות וזכויות בניה לבניין חדש בן 9 קומות על קומת עמודים במגרש ריק הממוקם בנת/600/א ברח' פייר קניג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/מק/600/א/46/א-בניה חדשה ברח' פייר קניג 13 (נוף טיילת).

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
-----------	------------------------

מספר התכנית 408-0855791

שטח התכנית	0.920 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית
--------------	------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 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

185719

קואורדינאטה Y

690593

1.5.2 תיאור מקום

תחום נת - 600 ברחוב מרשל פייר קניג.

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	מרשל פייר קניג	13	

שכונה

נת - 600

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8252	מוסדר	חלק	113	

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/600 א	528

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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/ 400 / 7	כפיפות	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 400 / 7 על תיקוניה כפופות לה.	2844		26/08/1982
נת/ 600 / א	כפיפות	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 600 / א כפופות לה.	4255	428	20/10/1994



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				חיים שניידר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		חיים שניידר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית			23/08/2021	חיים שניידר	10: 09 25/08/2021	מחייב חלקית לענין כניסות ויציאת כלי רכב ולעניין זיקת הנאה	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	16/03/2021	חיים שניידר	16: 14 05/04/2021	טבלת מצב מאושר	כן
תנועה	מחייב חלקית	1: 200	1	25/08/2021	אריה פלנר	13: 38 25/08/2021	מחייב חלקית לענין כניסות ויציאת כלי רכב ולעניין זיקת הנאה	לא
תשתיות	מחייב חלקית	1: 500	1	25/08/2021	רון גלמור	11: 00 26/08/2021	מחייב לעניין זיקת הנאה וכתב התחייבות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	27/07/2021	חיים שניידר	15: 01 27/07/2021	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			אטיאה רפאל אחזקות בע"מ	נתניה	סלומון יואל	12	09-8857766	09-8654405	attia.holdings@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אטיאה רפאל אחזקות בע"מ	נתניה	סלומון יואל	12	09-8857766	09-8654405	attia.holdings@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	חיים שניידר	28678		נתניה	שד בנימין	60	09-8616024	09-8320936	Haimi@haimiarc.com
מהנדס אינסטלציה	יועץ תשתיות	רון גלמור	124493		רמת גן	אהליאב	6	03-7519037	03-7522037	office@galmor-tma.com
	יועץ סביבתי	רונית טורק			בנימינה- גבעת עדה	הדגן גבעת עדה (1)	3	077-5288085	077-5288085	turkronit@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ירון לזר	700	לזר - ב.י.מדידות הנדסיות בע"מ	נתניה	תל חי	1	09-8828151	09-8624674	Yaron@bylazar.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אריה פלנר	24800		כפר נטר	(2)		09-8997260	09-8997264	fellner@netvision.net.il

(1) כתובת : גבעת עדה.

(2) כתובת : ת.ד. 3765.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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 של יח"ד, קומות וזכויות לבניה לבנין חדש בן 9 קומות על קומת עמודים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יח"ד עפי סעיף 62א(א)(8) לחוק.

2. תוספת קומות וגובה עפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.

3. תוספת 60% מהשטח הכולל המותר לבניה עפי סעיף 62א(א)(1)(1) לחוק.

4. תוספת של 20% משטח המגרש או בשטח שלא יעלה על 500 מ"ר לפי הקטן מבניהם עפי סעיף 62א(א)(16)(1) לחוק.

5. תוספת שטחי בניה בתת הקרקע עפי סעיף 62א(א)(8) לחוק.

6. שינוי לבינוי, ביטול נסיגות בקומות עפי סעיף 62א(א)(5) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ד'	1	בלוק ביטול
מגורים ד'	1	זיקת הנאה
מגורים ד'	1	קו ביוב
מגורים ד'	1	תחום הסביבה החופית

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	920	100
סה"כ	920	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	920.12	100
סה"כ	920.12	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מרתפים- חניה, מתקנים טכניים והנדסיים, מחסנים. קומת כניסה- לובי כניסה לדיירים, חדרי שירות מחסנים ושימושי פנאי עבור הדיירים כגון מועדון דיירים, חדר כושר. קומות עליונות- מגורים. גג טכני- מתקנים טכניים והנדסיים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. תכנית זו בהתאם לכל הוראות והנחיות מרחביות. 2. ישנם 17 יח"ד בפרויקט. - תמהיל דירות : 16 יח"ד בשטח 150 מ"ר פלדלת. 1 יח"ד בשטח 200 מ"ר פלדלת. 3. לא יותרו דירות גן. 4. גובה הלובי לא יקטן מ-3.5 מ' ושטחו לא יפחת מ-80 מ"ר. 5. גובה קומת מגורים לא יקטן מ-3.10 מ' ברוטו. 6. ניתן לבנות מחסנים פרטיים ו/או משותפים בקומות המרתף והכניסה בלבד. - שטח מחסן פרטי לא יעלה על 6 מ"ר. 7. תכנון המבנה יכלול פתחים ואלמנטים בינויים ועיצוביים בחומרים שונים כך שתימנע חזית חומתית המפנה גב לרחוב בן גוריון, לאישור מח' עיצוב עיר. 8. ישמר 6% משטח המגרש לצורכי חלחול טבעי ואפקטיבי. 9. מתקנים טכניים לדוגמת מסתורי כביסה, מזוג אויר וכו' יתוכננו כחלק אינטגרלי של הבנין. 10. השטח הפנוי לגינון לא יפחת מ-30% משטח המגרש. 11. בחזית הבניין תישמר רצועת גינון בה עובי מילוי הקרקע לא יפחת מעומק ורוחב של 1.50 מ' לצורך נטיעת עצים בוגרים ויצירת בית גידול מותאם, תקרת המרתף תתוכנן בהתאם. 12. חדר טרפו (ככל שיידרש) ימוקם בתת הקרקע. 13. מרתפים לא יבלטו מעל גובה פני המדרכה ופתחי האוורור לא יופנו כלפי הרחובות ככל שניתן. - פתחי האוורור ימוקמו לפחות 1.50 מ' מגבול המגרש ויוסגרו בצמחיה. 14. מפלס הכניסה הקובעת, יקבע בעת הוצאת היתר הבניה בהתאם לתכנית הפיתוח הכוללת.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
		גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי				שרות	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי
מגורים ד'	920	2705 (1)	845 (2)		1760	50	17	37.8 (3)	11 (4)	2	4 (5)	4 (5)	(6)

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:

א. יותרו מרפסות ו/או גזוזטראות ע"פ התקנות.

ב. תותר הגדלת מרפסות על חשבון שטחים עיקריים מעבר ל-12 מ"ר ועד 20 מ"ר, על חשבון שטחים עיקריים.

ג. יותרו קווי בניין למרתפים עד 0 מ', בתנאי עמידה בסעיף 6.3.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוך סה"כ שטח עיקרי למגורים, 100 מ"ר עבור שטחי פנאי בקומת הכניסה לשימוש הדיירים.

(2) מתוכם 260 מ"ר בקומת הכניסה שטח זה לא ניתן לנייד מעל ומתחת לפני הקרקע.

(3) הגובה כולל מתקנים טכניים, גובה גג טכני לא יעלה על 5 מ' לרבות מעקה גג.

(4) 1 קומת כניסה + 9 קומות מגורים + 1 גג טכני.

(5) ע"פ תשריט.

(6) מערבי לרח' פייר קניג 5 מ'. תותר הבלטת גזוזטראות עד 2 מ' מעבר לק. ב קדמי(5 מ').

דרומי לדרך משולבת 4 מ'.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

1. תקן החניה יהיה עפ"י תקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה לרבות התייחסות לרכב דו גלגלי.
2. פתרון חניה לאופניים יינתן בחדר אופניים סגור שיהיה חלק מהמבנה ניתן למקם עד 50% מחניות אופניים מוחץ למבנה בתחומי החלקה משולב בפיתוח.
3. כל החניה תתוכנן ברמת שירות 1, לא יותרו מכפילי חניה מכל סוג.
4. תקרת מרתף עליונה תונמד ב- 1.5 מ' לשטילת עצים בוגרים.
5. תקרת המרתף תתוכנן בהתאם.
6. כל החניה תהיה תת קרקעית.
6. מיקום סופי לרחבת כיבוי אש יקבע בעת הגשת בקשה להיתר.

6.2**בניה ירוקה**

הבניה תהיה עפ"י עקרונות בניה ירוקה בהתאם למדיניות כפי שאושרה בוועדה המקומית לתכנון ובניה.

6.3**ניהול מי נגר**

בהתאם לתכנית מתאר ארצית תמ"א 1, פרק המים, סעי' 7 (7.1) משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, נמצא שטח התכנית באזור חשיבות גבוהה. יש להותיר שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ- 15% משטח התכנית. ככל שלא יתאפשר יש להתקין אמצעים להחדרת מי נגר לתת הקרקע שאושרו ע"י רשות המים ומחלקת הניקוז בעיריית נתניה, זאת בהתאם למסמך בנושא שיוגש למחלקה.

6.4**תנאים למתן היתרי בניה**

- א. תנאים לקליטת הבקשה להיתר :
 1. אישור אגף תשתיות ניקוז, תנועה וחניה.
 2. אישור אגף איכות הסביבה לרבות בניה ירוקה.
 3. אישור מי נתניה.
 4. כתב התחייבות לשמירה ו/או העתקה וביצוע של קו הביוב לאישור מי נתניה.
 5. סימון זיקת ההנאה כמסומן בתשריט.
 6. אישור מחלקת עיצוב עיר למבנה המבוקש תוך מתן דגש על החזית האחורית וגג המבנה.
 7. אישור ועדת תנועה עירונית למיקום רחבת כיבוי אש בתחום שטח ציבורי.
 8. אישור חל"ת.
- ב. שלב בקרת תכן :

רישום הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין לעניין זיקת הנאה למעבר, ביצוע וטיפול לתחזוקת תשתיות, באחריות וע"ח היזם.

6.5**תנאים למתן תעודת גמר**

1. אישור אגף איכות הסביבה לרבות בניה ירוקה.
2. בכל מקום חניה לאופניים יותקן מתקן חניה לאופניים ובכל מקום חניה לאופנוע.
3. יהיה עוגן קשירה, המחובר לרצפת משטח החניה או לקיר, המאפשר נעילה של האופנוע.
3. התקנת רמזורים וגלאים עפ"י המסומן בבקשה להיתר.



6.6	סטייה ניכרת
	סטייה מההוראות הבאות, יחשבו לסטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2(19) בתקנות התכנון והבניה : 1. סגירת מרפסות ו/או גזוזטראות לרבות נידוד שטחם לשימושים אחרים. 2. תוספת קומות ו/או הגבהת המבנה לרבות בניה על הגג. 3. תוספת יח"ד. 4. נידוד שטחי שירות מקומת הכניסה ונייד שטחי פנאי לשימושים אחרים.
6.7	תשתיות
	1. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה עפ"י הנחיות מה"ע. 2. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעיריה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפתוח לרבות : כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים וכיו"ד. 3. מכלים ומערכות שאיבה יותקנו בהתאם לתקנות החוק לתכנון והבניה 1965, על תיקונו. 4. מערכות חשמל, תקשורת כבלים וכו' בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים. 5. עלות התאמת תשתיות תהיה על חשבון היזם.
6.8	הוצאות הכנת תוכנית
	הוצאות עריכת התוכנית נת/ 600(התכנית המאושרת) הכוללות לוח איזון והקצאות, מדידה ותכנית לצורכי רישום יחולו על היזם/יזמים, המוציא אל הפועל את מימושה, על פי חוק התכנון והבניה סעיף 69 ס"ק 12, לפי יחסיות הבניה מכלל התכנית.
6.9	חומרי חפירה ומילוי
	1. ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי חפירה, כולל אומדן היקף חפירה, הצגת שלבי ביצוע לעבודות עפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי עפר, וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך הנחיות של משרד הפנים מיום 25.07.07 או מסמך שיחליף אותו. 2. בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרויקט יינקטו כל האמצעים לצמצום פליטת אבק, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימלי, הפעלת ותחזוקת מסנני אבק במכלי אחסון מלט, הרטבת ערמות אחסון עפר ואחסון חומרי גלם ליצור בטון במתקנים סגורים במידה אפשרית.
6.10	זיקת הנאה
	סימון בתשריט : זיקת הנאה לאורך החזית הצפונית תישמר רצועת זיקת הנאה ברוחב 3 מ' כמסומן בתשריט לצורך גישה ותחזוקה לקו ביוב עבור תאגיד מי נתניה. בשטח זה לא יותרו מכשולים, גדרות ו/או הקמת מחסומים.
6.11	היטל השבחה
	על התכנית יחול היטל השבחה כחוק.



7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

קווי בניין		מספר קומות		צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מס' יח"ד	שטחי בניה מ"ר				גודל (מ"ר)	מס' מגרש	מס' חלקה	יעוד	
צידי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
4 ***	**	2	6	13	12	1852	*	-	*	1480	920	528	113	מגורים מיוחד

* שטחי השרות יינתנו בהליך הקלה עפ"י הסבת תכנית נת/600/א:

ממ"ד 7.5 מ"ר ל 12 יח"ד = 90 מ"ר.

בליטות 4 מ"ר ל 12 יח"ד = 48 מ"ר.

מערכות טכניות, מבואות וחדרי מדרגות.

חדר טכני על הגג = 30 מ"ר.

גרעין 30 מ"ר ל-6 קומות = 180 מ"ר.

קומת עמודים מפולשת בשטח תכסית הקומה

מרתפים: חניה, מחסנים + ח. משחקים 3 מ"ר ליח"ד, מקלט, ח. הסקה.

** קו בנין קדמי 4 מ' לדרך משולבת, 5 מ' לרח' פייר קניג.

*** קו בנין צידי 4 מ', לכל קומה נוספת נסיגה של 0.8 מ'.