

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0916585

נת/66/553 א - מגורים ברח' שפירא משה 42

מרכז

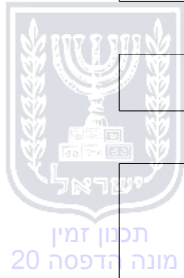
מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מרכז מחוז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/11/2022

להפקיד את התכנית

21/05/2023

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

תכנית זו מציעה הריסת המבנה הקיים, תוספת יח"ד ושטחי בניה לשם הקמת מבנה מגורים בן 4 קומות מעל קומת קרקע ובו 11 יחידות דיור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית 408-0916585

שטח התכנית	1.2
------------	-----

0.729 דונם

סיווג התכנית	סוג התכנית	1.4
--------------	------------	-----

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

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

187500

קואורדינאטה Y

693685

1.5.2 תיאור מקום

בחלקו הדרום-מזרחי של רח' שפירא משה

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	שפירא משה	42א	
נתניה	שפירא משה	42	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8267	מוסדר	חלק	398	

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

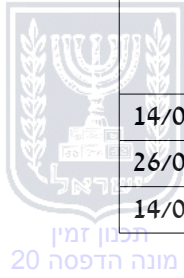
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
נת/ 100 / ש / 1	החלפה		3459			14/06/1987
נת/ 400 / 7	החלפה		2844			26/08/1982
נת/ 263 / 1	החלפה		1090			14/05/1964



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				אסף אביאל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אסף אביאל		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	06/10/2021	אסף אביאל	15: 01 06/10/2021	טבלת זכויות מאושרות	כן
בינוי	מנחה	1: 250	1	08/01/2023	אסף אביאל	16: 44 16/04/2023	נספח בינוי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	06/10/2021	צביקה שימשוביץ	10: 26 25/12/2022	נספח עצים	לא
תנועה	מנחה	1: 100	1	03/11/2022	עמי גוטליב	15: 25 08/01/2023	נספח תנועה וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	21/06/2021	אסף אביאל	16: 21 21/06/2021	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	רועי סמרה			צור משה	פלורנטין דוד	14	050-6564485		Amiraamos507@gmail.com
	פרטי	הילה סמרה קלמן			צור משה	פלורנטין דוד	14	050-6564485		Amiraamos507@gmail.com
	פרטי	אייל שמעון עמירה			נתניה	שפירא משה	42	053-5792575		Amiraamos507@gmail.com
	פרטי	שרית עמירה			נתניה	שפירא משה	42	053-5792575		Amiraamos507@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רועי סמרה			צור משה	פלורנטין דוד	14	050-6564485		Amiraamos507@gmail.com
פרטי	הילה סמרה קלמן			צור משה	פלורנטין דוד	14	050-6564485		Amiraamos507@gmail.com
פרטי	אייל שמעון עמירה			נתניה	שפירא משה	42	053-5792575		Amiraamos507@gmail.com
פרטי	שרית עמירה			נתניה	שפירא משה	42	053-5792575		Amiraamos507@gmail.com

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	אסף אביאל	108915	אביאל אדריכלים בע"מ	רמת הכובש	רמת הכובש		09-7619715	09-7619715	aviel@rmk.co.il
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן אבי	618	מודדי השרון בע"מ	נתניה	עמק חפר	69	09-8622396	09-8644111	Ben-avi@ben-avi.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	עמי גוטליב	108188		קרית טבעון	העמק	9	050-7424501		a.gottlieb.eng@gmail.com
	אגרונום	צביקה שימשוביץ			פתח תקוה	ויזנטל שמעון	3	052-3647182	03-9316250	zvish212@gmail.com



תכנון זמין
הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

הריסת מבנה קיים ובניית מבנה מגורים חדש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- (א) שינוי ייעוד ממגורים י' למגורים ג'.
- (ב) תוספת שטחי בניה.
- (ג) תוספת יחידות דיור.
- (ד) קביעת גובה הבנין ומספר קומות.
- (ה) שינוי הוראות בינוי.
- (ו) שינוי קוי בנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

יעוד		תאי שטח
מגורים ג'		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
מבנה להריסה	מגורים ג'	1

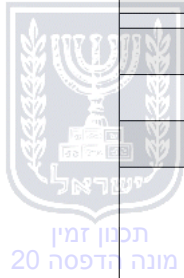
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים י'	729	100
סה"כ	729	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	732.78	100
סה"כ	732.78	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי (1) גובה קומת הכניסה לא יפחת מ-4 מ'. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ'. (2) בקומת הגג גובה המעקה המתוכנן יסתיר את המתקנים ועד לגובה המותר.
ב	מרתפים תותר הקמת מרתף בגבולות המגרש, למעט בקו בנין צידי ימני (מזרחי) בו ישמר קו בנין של 1 מ'.
ג	הוראות פיתוח גג מרתף עליון יונמך ב-1.5 מ' לפחות, ויידרש מילוי של 1.5 מ' וברוחב 1.5 מ' לצורך נטיעת עצים.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מוחלט
											שרות	עיקרי	שרות		
132	6	6	3.5	3	1	(3) 5	(2) 20	(1) 11	2123	623	420	1080	729	1	מגורים ג'

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

הוראות טבלה 5:

קווי בניין למרתפים: עד אפס ובתכסית שלא תעלה על 85% משטח החלקה בשלמותה ובכפוף לסעיף 6.3 להלן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח ממוצע של יח"ד יהיה 110 מ"ר; 20% מסך יחידות הדירור יהיו דירות קטנות בשטח שלא יהיה גדול מ-80 מ"ר כולל.

(2) כולל מערכות טכניות.

(3) קרקע + 4 קומות.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

כל החניות יתוכננו במרתף חניה.

6.2**ניהול מי נגר**

בהתאם לתכנית מתאר ארצית תמ"א 1, פרק המים, סעי' (7.1) משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, נמצא שטח התכנית באזור חשיבות גבוהה. באזור זה, יש להותיר שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ- 15% משטח התכנית.

6.3**תנאים בהליך הרישוי**

בהיתר הבנייה יופיע פתרון לנושא חניה, אשפה, חומרי גמר, ניקוז ותשתיות.

6.4**חומרי חפירה ומילוי**

ככל שתדרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תדרש 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.

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

תוך 15 שנים מיום אישור התכנית כחוק.



נספח א' - טבלת זכויות מאושרות - נת/100/ש/1 - מגורים י'

דויע	ס'מ קחהל	דולג מגרש (מ"ר)	נב ב טחישמהר"						י'סוחמ ד"	ייונק מב (ר'ט)		
			ממ סעפללל סינק כהההתבוע		מתחת מספלל סינק כהההתבוע		ס.מ. קומות מ על קערקל	ס.מ. מוקותו תתחמ קערקל		מדק ,	ידיצ	ירואח
			ירקיע	תורש	תורש	ירקיע						
רואז י מרוסג י	398	729	(1) מ ר"	(2) 144 מר"	(3)	2 על ידוסמע	1	4 (4)	6	3	6	

הערות לטבלה:

- (1) 06% בת+ ע8% ההסיתברע"ב
- (2) 30% מהשטח העיקרי הקיים בהתאם להסבה ובנוסף קונטור מפלס קומת הכניסה..
- (3) מתחת לקונטור המבנה.
- (4) 4 צמודות קרקע או 6 מעל ק. עמודים מפולשת לדונם.

