

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית עיריית נתניה



מינהל הנדסה-מחלקת תכנון והשכנוח

מס' תכנית: 408-0171033

התקבל ביום: 11.1.2015

תכנית מס' 408-0171033

נת/מק/600/א/1/26 - תוספת זכויות בניה-רח' בני בנימין-א.י.נבו-נתניה

מרכז

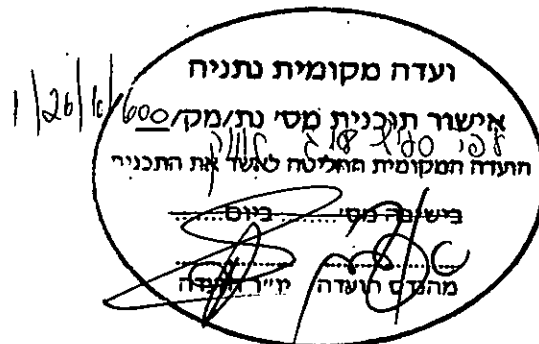
מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

התכנית באה להגדיל שטחים עיקריים, שטחי שירות ושטחי מרפסות ללא תוספת קומות ויח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

נת/מק/600/א/1/26 - תוספת זכויות בניה-רח' בני בנימין-

א.י.נבו-נתניה

408-0171033

2 דונם

מילוי תנאים להפקדה

תכנית מפורטת

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.3 מהדורות שלב

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות

של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית

להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (1) (א) (3), 62 א (1) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



1.5 מקום התכנית



תכנון זמין -
מונה הדפסה 21

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתניה

קואורדינאטה X 185416

קואורדינאטה Y 689499

1.5.2 תיאור מקום לייר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - חלק מתחום הרשות

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נתניה	בני בנימין	7	

שכונה גלי ים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין -
מונה הדפסה 21

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8567	מוסדר	חלק	4	

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 21

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 ✓	שינוי	התכנית משנה רק את האמור בתכנית זו וכל יתר זכויות וההוראות תכנית. נת/ 400 / 7 ימשיכו לחול.	2844		26/08/1982
נת/ 600 / א ✓	שינוי	התכנית משנה רק את האמור בתכנית זו וכל יתר זכויות וההוראות תכנית. נת/ 600 / א ימשיכו לחול.	4255	428	20/10/1994
נת/ 600 / א / 26 ✓	שינוי	התכנית משנה רק את האמור בתכנית זו וכל יתר זכויות וההוראות תכנית. נת/600/א/26 ימשיכו לחול.	5811	3216	22/05/2008



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אריק שניידר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אריק שניידר			תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			09/09/2014	אריק שניידר		09/09/2014		לא
תנועה	מנחה	1:200	1	09/09/2014	אריה פלנר		09/09/2014	נספח תנועה וחניה-מחייב לעניין טבלת מאזן החניה	לא
מצב מאושר	רקע	1:500		09/09/2014	אריק שניידר		13/09/2014		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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
			א.י.נבו בנתניה חברה קבלנית לבנין בע"מ ע"י יצחק נבו	נתניה	עמק חפר	21	09-8289556		yizhaq@ainevo.co.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			א.י.נבו בנתניה חברה קבלנית לבנין בע"מ ע"י יצחק נבו	נתניה	עמק חפר	21	09-8289556	09-8613884	yizhaq@ainevo.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אריק שניידר	18679		נתניה	הרצל	53	09-8822770	09-8627625	Schneider@aric-arch.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	יצחק בן אבי	618		נתניה	עמק חפר	69	09-8844482	09-8611444	ben-avi@ben-avi.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	אריה פלנר	561		כפר נטר	השיטה	28	09-8997260	09-8997264	fellner@netvision.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

הגדלת שטח הדירות בקומות העליונות בבניין מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 הגדלת שטחים עיקריים למגורים מ-5473 מ"ר במצב המאושר ל-6213 מ"ר למגורים, ותוספת של 100 מ"ר ל-1100 מ"ר המותרים סה"כ 1200 מ"ר למרפסות מקורות, עפ"י סעיף 62א(1)1(א)(3) לחוק.
- 2.2.2 הגדלת שטחי שירות מ-2400 מ"ר ל-2620 מ"ר, עפ"י סעיף 62א(1)1(4) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

2



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר:	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	44		44		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	6,773	+840	7,613		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים רב קומות	2,000	100
סה"כ	2,000	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	2,000.04	100
סה"כ	2,000.04	100



4. יעודי קרקע ושימושים

תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	א. בנייני מגורים בקומות. ב. מועדון כושר, ספא ופנאי לשימוש דיירי הבניין. ג. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אומנים, המתגוררים באותה הדירה. ד. חדר טרנספורמציה ובלבד שימוקם בתחום הבניין.
4.1.2	הוראות
א	זכויות בניה מאושרות על התכנית יחולו זכויות והוראות תכנית נת/ 26/א/600 על תיקוניה למעט הוראות וזכויות ששונות בתכנית זו. ראו נספח בסוף הוראות התכנית
ב	הנחיות מיוחדות 1. ק. המגורים יבנו על גבי ק. עמודים כפולה חלקית. ייבנה לובי שגובהו לא יפחת מ-4.5 מ' ושטחו לא יפחת מ-80 מ"ר. 2. חומרי גמר: ציפוי הבניין בחומרים קשיחים כדוגמת אבן נסורה, זכוכית ומתכת, שיש או שונה ערך לו. 3. תינתן חשיבות מיוחדת לחזות הבניין ולא למנטים חיצוניים בו. 4. מערכת של מיזוג אויר ותליית כביסה יהיו מוסתרים במתקנים מיוחדים ובפתרון משולב מחומרים עמידים. 5. מפלס הכניסה והפיתוח הגנני יהיו במפלס הרחוב הראשי. 6. שטח מגוון שאינו כולל מסעות, דרכי מעבר וחניות לא יפחת מ-30% משטח המגרש. מילוי הקרקע מעל קומת המרתף יאפשר נטיעות עצים בוגרים. גובה המילוי לא יפחת מ-0.5 מ' ובמקומות המיועדים לנטיעות עצים בוגרים המילוי לא יפחת מ-1.5 מ'. 7. ניתן יהיה לשנות הוראות נספח הבינוי והעיצוב האדריכלי ובלבד שישמר השטח המותר לבניה, מסי הקומות המכסימלי, קווי בנין, כניסה לחניה, שטחי גינון ותכנית מקסימלית כמפורט בטבלת הוראות וזכויות בניה, אך לא יכלול שינויים במפלס הכניסה ביחס למפלס הרחוב ויבטיח מילוי קרקע שמאפשר נטיעות עצים בוגרים. 8. גובה הבנייה (גובה אבסולוטי) לא יעלה על 56 מ' מעל פני השטח כולל מתקנים טכניים על הגג בגין דרישות טכניות של כיבוי אש. 9. תותר הצמדת מרפסת מקורה לכל יח"ד מסך השטח המוקצה למרפסות. 10. יותרו מחסנים פרטיים בשטח של עד 5 מ"ר ליח"ד בקומות ו-12 מ"ר ליח"ד במרתף ובקומת הקרקע. 11. תמהיל הדירות יהיה כדלהלן: 36 יח"ד בגודל שלא יפחת מ-124 מ"ר עיקרי לא כולל ממ"ד, 8 יח"ד בגודל שלא יפחת מ-220 מ"ר עיקרי ממוצע, לא כולל ממ"ד.

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

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
		גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					צידי- ימני שמאלי	צידי- אחורי	קדמי			
			עיקרי	שרות									שרות		
מגורים די'	2000	7613 (1)	2620 (2)	4000 (3)	14353	718	44		57 (4)	13 (5)	2	(6)	(6)	(6)	(6)



תנוון זמן
עונו גרסס

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



מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי
(מ"ר)

מספר מבנים מרבי בתא שטח

יעד

1295

1

מגורים ד'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 6213 מ"ר למגורים + 200 מ"ר פנאי לדיירי הבניין + 1200 למרפסות.
- (2) 550 מ"ר לממ"ד (12.5 מ"ר * 44 יח"ד) + 2070 מ"ר לבניית לובי, חדרי אשפה וגז, פיר אשפה וחדרי מדרגות.
- (3) בשתי קומות בגבולות החלקה. יותרו קווי בניין 0 מ' מגבולות החלקה למרתפים ובלבד שהמרתפים יעמדו בהוראות סעיף 6.6 להוראות התכנית ובהוראות תמ"א/34/ב/4.
- (4) כולל מתקנים טכניים ובריכת מים על הגג
- (5) 13 קומות מעל ק.ק. כפולה חלקית + גג טכני.
- (6) כמסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות



6.1 תנאים למתן היתרי בניה 1. בקשה להיתר תכלול תכנית חזיתות המראה את הפתרונות לנושא מסתורי הכביסה לאישור מהנדס העיר. 2. אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר. 3. אישור האגף לאיכות הסביבה של העירייה לתקן בניה ירוקה. 4. כל השטחים המשותפים בתחום התכנית לרבות הרחבות, מעברים, שטחי גינון וכי הכלולים ברכוש המשותף יפותחו על ידי היוזמים ועל חשבונם על פי תכנית פיתוח שתהווה חלק מהיתר הבניה. 5. הגשת הסכם עם קבלן מורשה לפינוי פסולת בניין לאתר מסודר.	6.1
6.2 תנאים למתן היתרי איכלוס 1. הסכם חתום עם חברת אחזקה מרכזית שיבטיח את ביצוע ניהול ואחזקת כל השטחים המשותפים לתקופה ארוכה ע"י חברת האחזקה. 2. רשום שטחים משותפים על שם הדיירים.	6.2
6.3 חניה 1. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה- התקנת מקומות חניה תשס"ג 1983. 2. לא תותר חניה עילית.	6.3
6.4 תשתיות 1. אספקות - אספקת מים, חשמל, קריאה ממוחשבת של מדי מים, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה, לפי הנחיות מהנדס העיר. 2. ביוב - יובטח חיבור למערכת הביוב המרכזית ולמתקן טיפול בשפכים. 3. תשלום עלות התאמת תשתיות ע"י היוזם ובהתאם להוראות חל"ת.	6.4
6.5 סידורים לאנשים עם מוגבלויות יום התכנית יתחייב לבצע רמפה לאנשים עם מוגבלויות ובשיפוע נח בהתאם לחוק לגישה ולתנועת נכים בקומת הקרקע.	6.5
6.6 ניהול מי נגר התכנית חלה באזור רגישות א' על פי תמ"א/4/ב/4. בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי התהום, באזור זה ייוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחום המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו את קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש ובהיקף הנדרש.	6.6
6.7 איכות הסביבה מתקני ביוב, ניקוז, סילוק ופינוי אשפה ומניעת מפגעים לסוגיהם יבוצעו ע"פ דרישת המשרד לאיכ"ס, משרד הבריאות ומה"ע.	6.7

6.8	בניה ירוקה
	הפיתוח הסביבתי, התכנון והבניה יעשו בהתאם לעקרונות הבניה הירוקה ועל פי הנחיות ואישור האגף לאיכות הסביבה של העירייה.



6.9	חומרי חפירה ומילוי
	ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 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 על פי מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25/07/2007 או מסמך שיחליף אותו.

6.10	סטיה ניכרת
	תוספת יח"ד, הגדלת מס' הקומות, הגבהת גובה הבניין, עליית החניות לקומת הקרקע, המרת השטחים המיועדים למרפסות ולפנאי למגורים, כל אלה יהיו סטייה ניכרת בהתאם לתקנה (2) 19 בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.

6.11	היטל השבחה
	הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.



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

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

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

מיידי



8. חתימות



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
שם ומספר תאגיד: א.י.נבו בנתניה חברה קבלנית לבנין בע"מ ע"י יצחק נבו 510378805	חתימה:	א.י.נבו (בנתניה) חברה קבלנית לבנין בע"מ ת.פ. 510378805	

בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
שם ומספר תאגיד: א.י.נבו בנתניה חברה קבלנית לבנין בע"מ ע"י יצחק נבו 510378805	חתימה:	בעלים	

עורך	שם:	סוג:	תאריך:
שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי		9.1.15
חתימה:			

א.י.נבו (בנתניה)
חברה קבלנית לבנין בע"מ
ת.פ. 510378805



תכנון זמין
מונה הדפסה 21





שם התכנית: נת/מק/600/א/26-1-תוספת זכויות בניה-רח' בני בנימין-א.י.נבו-נתניה
מס' התכנית: 408-0171033

9/9/2014

נספח - טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י נת/600/א/26

קווי בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה אחרים				גודל המגרש במ"ר	מס' חלקה	מספר גוש	יעוד
אחורי	צידי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	עיקרי				
			2	(4)	44	13.173	(3)4000	(2)2400	(1)6773	2000	4	8567	מגורים רב קומות

כמסומן בתשריט.
מרחפים בגבולות החלקה

הערות לתכנית:

1. 5473 מ"ר למגורים
200 מ"ר שרותי פנאי. יבנה לובי שגובהו לא יפחת מ-5 מ' ושטחו לא יפחת מ-80 מ"ר.
1100 מ"ר למרפסות מקורות.
תותר הצמדת מרפסת מקורה לכל יח"ד בשטח שבין 12-25 מ"ר מסך השטח המוקצה למרפסות.
2. יותרו מחסנים פרטיים בשטח של עד 5 מ"ר ליח"ד בקומות ו-12 מ"ר ליח"ד במרתף, בקומת הקרקע ובקומה הטכנית.
3. בשתי קומות בגבולות החלקה. החניה תהיה תת קרקעית ולא תותר חניה עילית.
4. 13 קומות מעל קומת כניסה כפולה חלקית + גג טכני.

