

422928

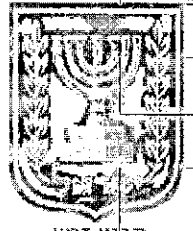
תכנית מס': 408-0105171 - שם התכנית: נת/מק/600/א/1/3 - שינוי לבינוי - קבוצת חג'ג' - מערב נתניה

מחלקת ת.ב.ע

נקלט
מסי תכנית א
תאריך קליטה
13/10/2014
3.9.2014

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

תכנית מס' 408-0105171

נת/מק/600/א/1/3 - שינוי לבינוי - קבוצת חג'ג' - מערב נתניה

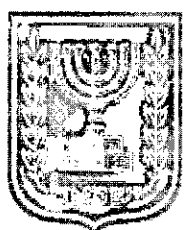
מחוז	מרכז
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי נתניה
	תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית נתניה
 אישור תוכנית מס' נת/מק/600/א/1/3
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 ביום 25.10.14
 מייד הועדה



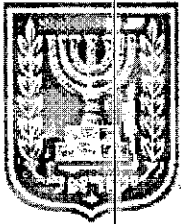
תכנון זמין
מונה הדפסה 21



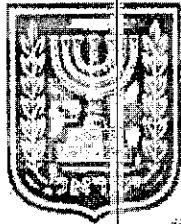
תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דברי הסבר לתכנית

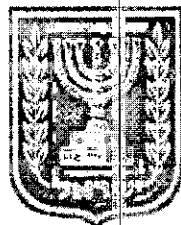
מטרת התכנית היא שינוי בינוי במגרש בייעוד מגורים, ע"י תוספת קומה ושינוי הגובה המקסימלי המותר לבניה, וכן התרת בניית בריכת שחיה בתחום המגרש. כמו כן, התכנית ממירה שטח עיקרי המיועד לשירותי פנאי לדיירי הבנין לטובת שטח עיקרי למגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



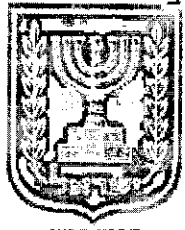
תכנון זמין
מונה הדפסה 21



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/1/3 - שינוי לבינוי - קבוצת חג'ג' - מערב נתניה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 408-0105171

3.1 דונם

1.2 שטח התכנית

הגשה

1.3 מהדורות שלב

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית



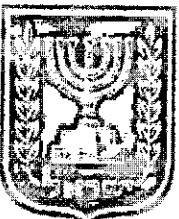
תכנון זמין
מונה הדפסה 21

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

נתניה	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
185862	קואורדינאטה X	
691215	קואורדינאטה Y	

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - חלק מתחום הרשות

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	15	הגילה	נתניה

שכונה מערב נתניה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8253	מוסדר	חלק	226	

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/3	1 - 2

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

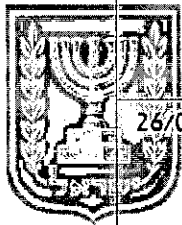
לא רלוונטי



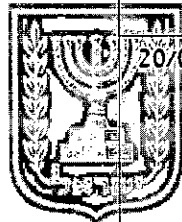
תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

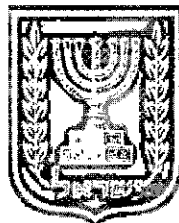
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
נת/ 7 /400	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 7 /400 ממשיכות לחול.	2844		26/08/1982
נת/ 93 /7 /400	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ 400 /7 /93. הוראות תכנית נת/ 400 /7 /93 תחולנה על תכנית זו.	4436	4534	15/08/1996
נת/ 600 /א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 600 /א ממשיכות לחול.	4255	428	20/10/1994
נת/ 600 /א /3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית המקורית ממשיכות לחול.	5787	2441	20/03/2008



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



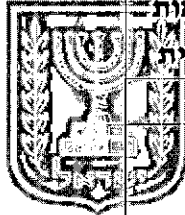
תכנון זמין
מונה הדפסה 21



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
הוראות התכנית	מחייב				מוטי כסיף				בהוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מוטי כסיף			תשריט מצב מוצע	כן לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	01/04/2014	מוטי כסיף		24/04/2014	טבלת זכויות בניה מאושרות	כן
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	29/05/2014	מוטי כסיף		01/06/2014	נספח בינוי מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	16/06/2014	כסיף מוטי		19/06/2014		לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



בנון זמין
מונה הדפסה 21

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יצחק חגיגי			תל אביב- יפו	דרך בגין (1)	32	03-6005620	03-6952958	office@hagag-group.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בשם קבוצת רוכשים, כתובת: מגדלי עזריאלי המגדל העגול.

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יצחק חגיגי			תל אביב- יפו	דרך בגין (1)	32	03-6005620	03-6952958	office@hagag-group.co.il

(1) כתובת: מגדלי עזריאלי המגדל העגול.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



בנון זמין
מונה הדפסה 21

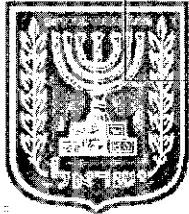
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	יצחק חגיגי			תל אביב- יפו	דרך בגין (1)	32	03-6005620	03-6952958	office@hagag-group.co.il

(1) כתובת: מגדלי עזריאלי המגדל העגול.

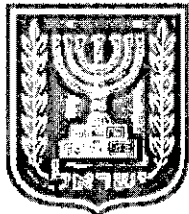
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מוטי כסיף	25967	ברעלי לויצקי כסיף	רמת גן	תובל	11	03-6123040	03-6123050	blk@blk.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ירון לור	700	לזה - בג מדידות הנדסיות בע"מ	נתניה	תל חי	6	09-8828151	09-8624674	



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
הדפסה 21

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבינוי - התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

מטרת התכנית היא שינוי בינוי ע"י תוספת קומה ושינוי הגובה המקסימלי המותר לבניה, וכן התרת בניית בריכת שחיה בתחום המגרש.
כמו כן, התכנית ממירה שטח עיקרי המיועד לשירותי פנאי לדיירי הבנין לטובת המגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

(1) שינוי לבינוי בהתאם לסעיף 62 א (א) 5 לחוק ע"י :

א) שינוי הגובה המקסימלי של הבנין מ: 118.7 מ' מעל פני הים (כולל מתקנים טכניים על הגג) לגובה 122.86 מ' מעל פני הים (כולל מתקנים טכניים על הגג).

ב) תוספת קומות מ: מרתפים + 19 ק.ע.ע. + מסד + ח. על הגג + גג טכני
ל: מרתפים + 20 ק.ע.ע. + מסד + ח. על הגג + גג טכני.

(2) המרת שטחים עיקריים בסך של 375 מ"ר משירותי פנאי לדיירי הבנין למגורים, בהתאם לסעיף 62 א (א) 6 לחוק.

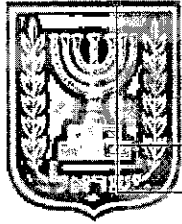
(3) קביעת קווי בנין לבריכת שחיה בקומת הקרקע, בהתאם לסעיף 62 א (א) 4 לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 3.1



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	68			68	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	10,220			10,220	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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
שטח ציבורי פתוח	2

3.2 טבלת שטחים

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים רב קומות	2,408	77.68
שצ"פ	692	22.32
סה"כ	3,100	100

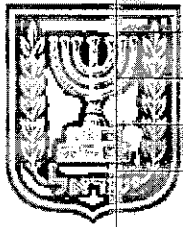
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	2,407.89	77.68
שטח ציבורי פתוח	691.78	22.32
סה"כ	3,099.67	100

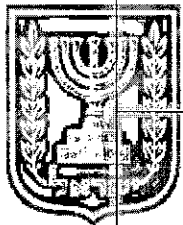


תכנון זמין
מונה הדפסה 21

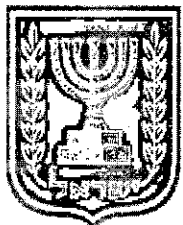
4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



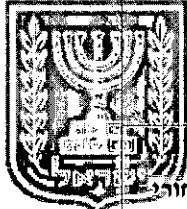
תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים ושטח לשימוש ציבורי.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>(א) על התכנית יחולו זכויות והוראות תכנית נת/מק/600/א/3 על נספחיה ועל תיקוניה, למעט הוראות ששוננו בתכנית זו.</p> <p>(ב) הוקצה שטח של 375 מ"ר לשירותי פנאי לדיירי הבנין.</p> <p>(ג) בקומת מסד הוקצה שטח לשימוש ציבורי בסך 150 מ"ר ע"פ תכנית מאושרת מס' נת/מק/600/א/3.</p> <p>(ד) גובה מירבי יהיה 122.86 מ' מעל פני הים (כולל מתקנים טכניים על הגג).</p> <p>(ה) תותר בניית בריכת שחיה בתחום המגרש בקומת הקרקע, בתחום קווי הבנין לבריכה המסומנים בתשריט:</p> <p>מצפון: קו בנין 0. ממערב: 10 מ'. ממזרח: קו בנין 0. מדרום: קו בנין 0 לשצ"פ.</p> <p>(ו) תמהיל וגודל הדירות יהיה בהתאם לתכנית התקפה נת/מק/600/א/3.</p> <p>(ז) ניתן יהיה להגדיל את שטחי הממ"ד ע"פ הנחיות פיקוד העורף בעת הוצאת היתרי הבניה.</p>
ב	בניה ירוקה
	הפיתוח הסביבתי, התכנון והבניה יעשו בהתאם לעקרונות בניה ירוקה.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	שטח ציבורי פתוח.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	על תכנית זו יחולו זכויות והוראות תכנית נת/מק/600/א/3 על נספחיה ועל תיקוניה.

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



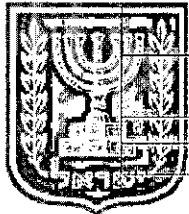
תכנון זמין
מונה הדפסה 21

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי			
							שטחי בניה	עיקרי	עיקרי	שרות							
(7)	צידו- ימני	צידו- שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת (6)	מעל הכניסה הקובעת (5) 20	(4) 122.86	68	25	773	18620	סה"כ	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	2408	1	מגורים די
															692	2	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (7)		מגורים ד' שטח ציבורי פתוח
		1
		2

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

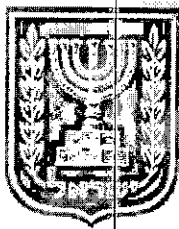
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) למגורים 8875 מ"ר
למרפסות 820 מ"ר
לשירותי פנאי לדיירי הבנין 375 מ"ר
שטח לשימוש הציבור 150 מ"ר.
- (2) קומת כניסה בשטח תכנית הקומה.
ממ"ד 7.5 מ"ר ליחיד.
בליטות 4 מ"ר ליחיד.
חדר טכני 30 מ"ר על הגג.
80 מ"ר לגרעין קומתי.
- ניתן יהיה להגדיל את שטחי הממ"ד ע"פ הנחיות פיקוד העורף בעת הוצאת היתרי הבניה.
- (3) מרתף חניה בגבולות המגרש ובתנאי עמידה בהוראות סעיף 6.4 ולפי תמ"א 4/ב/34.
- (4) מעל פני הים.
- (כולל מתקנים טכניים על הגג).
- (5) 20 ע"ע + גג + מסד + מרתפים.
- (6) יבנו לפחות 2 קומות מרתפי חניה.
- (7) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

(א) קבלת חווד דעת מלשכת הבריאות נתניה לתכנון בריכת השחיה.
 (ב) עמידה בתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון) התשס"ח 2008
 המתייחסות לבניית בריכות שחיה.
 (ג) אישור האגף לאיכות הסביבה לרבות לענין בניה ירוקה.

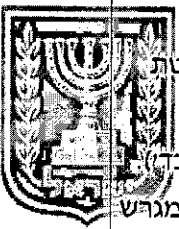
6.2 חניה

כמפורט בסעיף 13 בתכנית מאושרת נת/מק/600/א/3.

6.3 סטיה ניכרת

תוספת יח"ד, הגדלת מס' הקומות, הגבהת גובה הבנין והמרת שטח פנאי למגורים יהוו סטיה ניכרת בהתאם לתקנה (2) 19 בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.

6.4 ניהול מי נגר



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

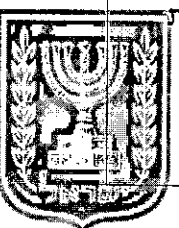
התאמה להוראות הוראות תמ"א 4/ב/34:

(א) יוותרו לפחות 15% שטחים חדירים מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.
 השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד')
 (ב) ניתן יהיה להתיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

6.5 חומרי חפירה ומילוי

ככל שתידרש לצורך הקמת הפרוייקט 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 ע"פ מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25/07/07 או מסמך שיחליף אותו.

6.6 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

(א) תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
 (ב) תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו : 10 שנים מיום אישורה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

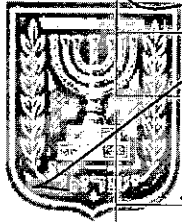


תכנון זמין
מונה הדפסה 21



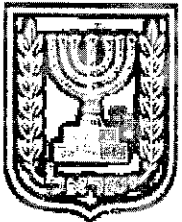
תכנון זמין
מונה הדפסה 21

8. חתימות



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

מגיש התכנית	שם: יצחק חגיגי	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם: יצחק חגיגי	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יצחק חגיגי	סוג: אחר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם: מוטי כסיף	סוג: עורך ראשי	תאריך: 2015-07-09
	שם ומספר תאגיד: 511399222 ברעלי לויצקי כסיף		חתימה: ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים זכוני ערים (1989) בע"מ



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנית מס' 408-0105171 - נת/מק/600/א/1/3 - שינוי לבינוי - קבוצת חג'ג' - מערב נתניה

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר - ע"פ תכנית מס' נת/600/א/3 :

צדדי	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם (נטר))	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' מגרש/חלקה	יעוד	
		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5 מ' דרומי 8 מ' צפוני 0.0 למרתפים	5 מ' מערבי לרח' הגילה 10 מ' מזרחי לשד' בן גוריון 0.0 למרתפים	(1)	19 ע"ע + גג + מסד	118.7 מ' מעל פני הים (כולל מתקנים טכניים על הגג). 70.40 מ' מגובה הכניסה הקובעת (48.30 מ' מעל פני הים).	25	28	68	773	18,620	5,400 (2)	---	קומת כניסה בשטח תכנית הקומה ממ"ד 7.5 מ"ר ליח"ד בליטות 4 מ"ר ליח"ד חדר טכני 30 מ"ר על הגג 80 מ"ר לגרעין קומתי	8,500 מגורים 820 מרפסות 750 שירותי פנאי לדיירי הבנין שטח לשימוש הציבור 150	2,408	1	מגורים מיוחד רב קומות	
										(3)	(2) (3)	---	---	692	2	שצ"פ	
										18,620	5,400 (2)	---	3,000	10,220	3,100		סה"כ

הערות לטבלה:

- תותר הקמת מרתפי חניה בקווי בנין 0.0 מכל צידי המגרש ובתנאי מתן פתרון למעבר תשתיות. בכל מקרה לא יעלה המפלס העליון של המרתפים מעל מפלס כביש בן גוריון. יבנו לפחות 2 מרתפי חניה.
- מרתף חניה בשטח המגרש. מחסנים 8 מ"ר ליח"ד ומתקנים טכניים.
- יתרו מרתף/ חניה לטובת המגורים.

