

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0125310

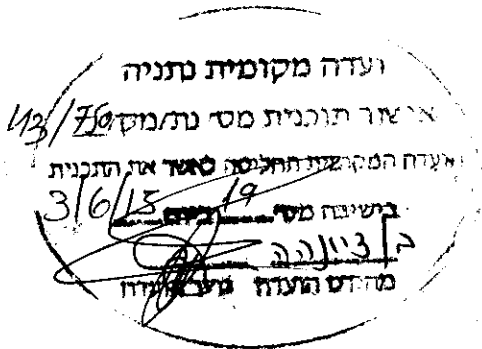
נת/מק/43/750 - מכלוף

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי נתניה

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

בניית בניין מגורים וביטול חזית מסחרית והמרת השטחים לשטח למגורים.
תוספת יח"ד, שטחים וקומות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	נת/מק/43/750 - מכלוף
		מספר התכנית	408-0125310
1.2	שטח התכנית		1.067 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
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	62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) (1) (א) (2)
		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

188310 קואורדינטה X

400689 קואורדינטה 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
	81	דרך דגניה	נתניה

שכונה קרית השרון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9905	מוסדר	חלק	5	

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	תאריך
נת/ 7 /400	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית נת/7/400 על תיקוניה ימשיכו לחול.	2844		26/08/1982
נת/ 750	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית נת/750 ימשיכו לחול.	4349		16/11/1995
נת/ 8 /750	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 8 /750 ממשיכות לחול.	5023	124	16/10/2001
נת/ 750 /א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 750 /א ממשיכות לחול.	5139	814	19/12/2002

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				נחום כץ				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			נחום כץ			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			29/11/2014	נחום כץ		29/11/2014		כן
חניה	מנחה	1:250		26/05/2015	נחום כץ		14/10/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1:250		26/05/2015	נחום כץ		13/10/2015	גליון 1:	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
יזם	פרטי	גדי מכלוף		גדי מכלוף נכסים ובניה בע"מ	נתניה	מנלה גד	1	09-8637883	09-8637184	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גדי מכלוף		גדי מכלוף נכסים ובניה בע"מ	נתניה	מנלה גד	1	09-8637883	09-8637184	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות הפתוח	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632000	03-7622010	
חוכר	גדי מכלוף		גדי מכלוף נכסים ובניה בע"מ	נתניה	מנלה גד	1	09-8637883	09-8637184	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: חוכרים אחרים (בעלי הדירות) בחלקה 4

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	נחום כץ	22874		נתניה	שד ח'ין	9	09-8616766	09-8616781	nkarch@bezeqint.net
מודד	מודד	ירון לזר	760	לזר ב.ג. מדידות הנדסיות בע"מ	נתניה	תל חי	6	09-8828151	09-8624674	lazary@netvision.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

בניית בניין מגורים וביטול המסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת 2 יח"ד עפ"י סעיף 62 א (א) (8) ,
- ב. המרת שטחי מסחר למגורים עפ"י סעיף 62 א (א) (6).
- ג. תוספת בנייה למגורים בהיקף של 23% משטח העיקרי המותר ע"י סעיף 62 א (א) (1) : (1) א (2).
- ד. שינוי לבינוי עפ"י סעיף 62 א (א) (5).
- ה. תוספת קומות מ - 6 קומות ע"ע ל - 9 קומות ע"י קומת כניסה עפ"י סעיף 62 א (א) (4) לחוק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.067	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
		מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	14	+2
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,540	+840
מסחר (מ"ר)	מ"ר	250	-250
הערות: בתוספת כוללת, המרת מסחר 250מ"ר, מרפסות 12 מ"ר ליחידה עפ"י חוק. 398מ"ר תוספת שטחים עיקרים.			

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'	5
סימון בתשריט	יעוד
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'
	תאי שטח כפופים
	5

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחזים
מגורים ג	1,067	100
סה"כ	1,067	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחזים מחושב
מגורים ד'	1,065.74	100
סה"כ	1,065.74	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלת זכויות הבניה.</p> <p>ב. תוספת 398 מ"ר שטח עיקרי לחלקה 5 .</p> <p>ג. הסבת 250 מ"ר שטח מסחרי בחלקה 5 למגורים.</p> <p>ד. תותר הקמת מחסנים קומתיים בשטח של 6 מ"ר כל מחסן לכל יח"ד השטחים נכללים במניין שטחי שרות המוצעים.</p> <p>ה. חיפוי הבניין בשיש/אבן נסורה</p> <p>ו. המבנה יעמוד בתו תקן ישראלי ירוק 5281 ו-5282 ועל פי הנחיות אגף לאיכות הסביבה</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעד		
	אחורי	צידו-שמאלי	צידו-ימני						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
5		3	3	9 (3)	38.5	15	16	421	4493	1067		(2) 1046	(1) 2380	1067	5	מגורים די	

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) כולל: 192 מ"ר תוספת מרפסות-מקורות + 2,188 מ"ר למגורים..
- (2) 40 מ"ר ליח"ד + 4.5 מ"ר הגדלת ממדים מ 7.5 מ"ר + ק.קרקע..
- (3) ע"ג קומת כניסה + ק. טכנית ..

6. הוראות נוספות	
6.1 חניה	
	על התכנית יחולו תקנות התכנון והבנייה התקנת מקומות חניה, התשמ"ג-1983 כמות מקומות החניה על פי נספח תנועה וחניה בתכנית.
6.2 ניהול מי נגר	
	בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגוס מים עיליים, החסרה/העשרה והגנה על מי תהום תמ"א/34/ב/4, נמצא שטח התכנית באזור רגישות א'. 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-קרקע בתחום המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכו'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, קידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
6.3 תנאים למתן היתרי בניה	
	אישור אגף איכות הסביבה לרבות לעניין בניה ירוקה.
6.4 חומרי חפירה ומילוי	
	ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פיתרון לטיפול בחומרי החפירה כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר, קביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת על פי מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.07 או מסמך שיחליף אותו.
6.5 היטל השבחה	
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	
	עם מתן תוקף לתכנית.

8. חתימות

תאריך: 21.10.15 חתימה: גדי מכלוף נכסים ובניין בע"מ	סוג: גדי מכלוף	שם: גדי מכלוף שם ומספר תאגיד: גדי מכלוף נכסים ובניה בע"מ 512563180	מגיש התכנית
תאריך: 21.10.15 חתימה: גדי מכלוף נכסים ובניין בע"מ	סוג: גדי מכלוף	שם: גדי מכלוף שם ומספר תאגיד: גדי מכלוף נכסים ובניה בע"מ 512563180	יזם
תאריך: 21.10.15 חתימה:	סוג: בבעלות מדינה	שם: שם ומספר תאגיד: רשות הפתוח 87888877	בעל עניין בקרקע
תאריך: 21.10.15 חתימה: גדי מכלוף נכסים ובניין בע"מ 512563180 פ.ח	סוג: חוכר	שם: גדי מכלוף שם ומספר תאגיד: גדי מכלוף נכסים ובניה בע"מ 512563180	בעל עניין בקרקע
תאריך: 21.10.2015 חתימה:	סוג: עורך ראשי	שם: נחום כץ שם ומספר תאגיד:	עורך התכנית

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' חלקה	יעוד
אחורי	צידי	צידי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי	שירות	יעיקרי			
5	3	3	לפי תשריט	1	6 על קומה (2) מסחרית	14	(3)	--	45 מ"ר ליחיד וקומה מפולשת בשטח תכסית (4) הקומה שמעליה	110 מ"ר ליחיד (5)(1)	1067	5	מגורים ג' עם חזית מסחרית

- (1) 250+ מ"ר מסחר עיקרי בקומת קרקע.
- (2) בבית פינתי-תותר קומה נוספת בפינה על 35% משטח הקומה.
- (3) תותר בניית מרתף חניה בגבולות המגרש.
- (4) שטחי שירות ומסחר, 40% מסך השטח העיקרי עד 70 מ"ר מעל פני הקרקע ויתר השטחים המותרים יהיו במרתף.
- (5) מרפסות 12 מ"ר ליחיד עפ"י החוק.