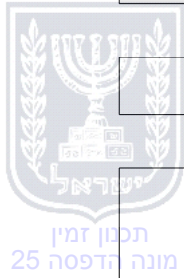


הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0244087

נת/מק/55/537 - שינוי לבינוי-משפחות שורץ /ליפקה



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	נתניה
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

קביעת קו בניין קדמי לצורך "יישור קו" עם מבנה צמוד קיים, שינוי לבינוי המאושר ותוספת שטחים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/מק/55/537- שינוי לבינוי-משפחות שורץ/ליפקה

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

408-0244087

מספר התכנית

1.101 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4

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) (1) (2) 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
קואורדינאטה X	185500
קואורדינאטה Y	688975

1.5.2 תיאור מקום

בין הרחובות הבריגדה היהודית ויצחק מודעי, שכונת נאות שקד.

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	הבריגדה היהודית	66	

שכונה נוה עוז

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8449	מוסדר	חלק	11	

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 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1982		2844	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 400 / 7 ממשיכות לחול.	שינוי	נת/ 400 / 7
04/02/1982		2785	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 537 / 537 ממשיכות לחול.	שינוי	נת/ 537
31/10/1988		3589	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 537 / 1 ממשיכות לחול.	שינוי	נת/ 537 / 1



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דן וינטראוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דן וינטראוב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	נספח זכויות מאושר	09/07/2018	דן וינטראוב	09/07/2018			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי וחניה	09/07/2018	דן וינטראוב	09/07/2018		1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	16/08/2015	דן וינטראוב	16/08/2015		1: 500	רקע	מצב מאושר

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 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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	משה(מקס) ליפקה			תל אביב- יפו	ויצמן	51	09-8855060	03-6953434	Moshe@lipka.co.il
	פרטי	אריה שורץ			נתניה	(1)		09-8855060	09-8342855	gilad@is-ins.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1104 נתניה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	משה(מקס) ליפקה			תל אביב- יפו	ויצמן	51	09-8855060	03-6953434	Moshe@lipka.co.il
פרטי	אריה שורץ			נתניה	(1)		09-8855060	09-8342855	gilad@is-ins.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 1104 נתניה.

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
	עורך ראשי	דן וינטראוב	35111	דן וינטראוב אדריכל ומתכנן ערים	נתניה	הצורן	(1)	09-8855060	09-8855059	danoots@walla.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אדריכל	גבי טטרו	22254	גבי טטרו אדריכלים בע"מ	נתניה	אוסישקין	40	09-8820022	09-8871126	office@gabit etro.co.il
מהנדס אזרחי	מודד	אריה פלנר	561		כפר נטר	השיטה	28	09-8997260	09-8997264	fellner@netvi sion.net.il

(1) כתובת : ת.ד 8816 ק.ספיר נתניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

שינוי לבינוי, תוספת שטח בניה ושינוי קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי לבינוי בהתאם לסעיף 62א(א)5 ע"י הגדלת מספר קומות מ-6 קי +דירות גג, ל- קומת כניסה + 9 קומות + גג טכני .

ב. תוספת שטח בניה בהתאם לסעיף 62א(א)1(1)א(2) המהווה תוספת של 10.06% מהזכויות המותרות .

ג. שינוי קווי בניין בהתאם לסעיף 62א(א)4 לחוק .



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	11

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	1,101	100
סה"כ	1,101	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	1,101.69	100
סה"כ	1,101.69	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים בלבד
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>א. ייבנה מבנה מגורים בן 19 יח"ד.</p> <p>ב. במבנה יהיו: קומת כניסה + 9 קומות + גג טכני.</p> <p>ג. גובה גג הקומה המלאה העליונה בבניין לא יעלה על גובה גג הקומה המלאה העליונה בבניין המערבי הצמוד. מפלס קומה זו יהיה 27.64 מ' = 65.14 מ' מעל פני הים.</p> <p>ד. שטח הלובי יהיה 60-80 מ"ר.</p> <p>ה. בקומות ראשונה והשניה ייבנו 3 יח"ד בקומה, בקומות שלישית עד שמינית 2 יח"ד בקומה ובקומה התשיעית 1 יח"ד.</p> <p>ו. תמהיל הדירות: 16 יח"ד בשטח עיקרי שלא יפחת מ-107 מ"ר, 2 יח"ד בשטח עיקרי שלא יפחת מ-128 מ"ר.</p> <p>ז. קווי הבניין הצדדיים, המערבי והמזרחי, יהיו עפ"י התשריט 0.0 מ'. תותר פתיחת פתחים בקווי הבניין הצדדיים בתנאי שקיר המבנה יהיה מרוחק לא פחות מ-4.0 מ' מגבול החלקה. פחות מ-4.0 מ' מגבול החלקה תהיה בניה בקיר אטום בלבד.</p> <p>ח. המבנה יחופה בחומרים בעלי קיים גבוה דוגמת: אבן, שיש, אלומיניום וזכוכית.</p> <p>ט. מאגר המים יהיה צמוד לפיר המעלית בהתאם להנחיות מרחביות.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה							
קדמי	צידדי-ימני	צידדי-שמאלי	9 (3)	27.64 (2)	17	19	50	323	3555	1185	(1) 2370	1101	11	מגורים	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) השטח כולל 280 מ"ר מרפסות מקורות.
- (2) גובה גג הקומה המלאה העליונה.
- (3) ק.כניסה + 9 קומות + גג טכני.
- (4) מזרחי, עפ"י תשריט..
- (5) מערבי, עפ"י תשריט.
- (6) צפוני ודרומי לשצ"פ, עפ"י תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות

	<p>6.1 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>נספח הבינוי וחניה הינו מנחה למעט לעניין קווי הבניין גובה הקומה המלאה העליונה שהינם מחייבים.</p>	<p>6.1</p>
	<p>6.2 עתיקות</p> <p>על תכנית זו יחול חוק העתיקות התשל"ח-1978 .</p>	<p>6.2</p>
	<p>6.3 חניה</p> <p>א. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983. ב. מספר מקומות החניה לא יפחת ממספר מקומות החניה הדרושים והמופיעים בטבלת מאזן החניה שבנספח הבינוי והחניה .</p>	<p>6.3</p>
	<p>6.4 ניהול מי נגר</p> <p>בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, תמ"א 34 / ב / 4 נמצא שטח התכנית באזור רגישות א'. באזור זה יותרו לפחות 15% שטחים חדירי 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'). ניתן יהיה להותיר 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</p>	<p>6.4</p>
	<p>6.5 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>בהתאם להוראות תיקון 89 לחוק בדבר הצורך בשמירה על עצים בוגרים בחלקה, יש לקבל את אישור פקיד היערות בגין שמירת עצים בוגרים הקיימים במגרש.</p>	<p>6.5</p>
	<p>6.6 סטיה ניכרת</p> <p>תוספת יח"ד, הגדלת מספר קומות, שינוי קווי בניין, המרת שטחים המיועדים למרפסות לטובת המגורים יהוו סטייה ניכרת בהתאם לתקנה (2) 19 בתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002 .</p>	<p>6.6</p>
	<p>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. אישור האגף לאיכות הסביבה לרבות לעניין בניה ירוקה . ב. אישור חל"ת להתאמת תשתיות. ג. קבלת חו"ד/אישור פקיד היערות להוצאת היתר.</p>	<p>6.7</p>
	<p>6.8 תשתיות</p> <p>א. אספקת מים, חשמל, תקשורת כבלים, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מה"ע. ב. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתיות והפתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ב. ג. תתבצע קריאת מוני מים ממוחשבת. ד. דרכי גישה לאנשים עם מוגבלות- מתחייב יזם התכנית לבצע רמפה לאנשים עם מוגבלות ובשיפוע נוח, בהתאם לחוק לגישה ולתנועת נכים, בקומת הקרקע.</p>	<p>6.8</p>

6.8	תשתיות
ה. מתקני עזר לשימוש דיירי הבית כגון : חדר גז, חדר עגלות, חדר אשפה , חדר טרפוי וכוי ימוקמו בקונטור המבנה בלבד.	

6.9	חומרי חפירה ומילוי
<p>א. ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט , חפירה בהיקף של למעלה מ-100,000 ממ"ק עודפי עפר, תדרש הצגת פתרון לטיפול בחמרי 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 .</p> <p>ב. בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרויקט יינקטו כל האמצעים לצימצום פליטות אבק, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימאלי, הפעלה ותחזוקת מסנני אבק במכלי אחסון מלט, הרטבת ערמות אכסון עפר ואחסון חומרי גלם לייצור בטון במתקנים סגורים במידה האפשרית.</p>	

6.10	היטל השבחה
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

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

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

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

תוך 10 שנים מיום מתן תוקף





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר - (1)

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר				גודל מגרש מזערי/ מירבי (מ"ר)	מס' חלקה	יעוד	
צידי מערבי	צידי מזרחי	קדמי צפוני	קדמי דרומי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת הכניסה הקובעת	עיקרי	מעל הכניסה הקובעת				עיקרי
0.0	0.0	5.0	8.0	עפ"י נת/7/400	+ 6 דירות גג		17.2	19	47	293	3,230			1,140	2,090	1,101	11	מגורים מיוחד

הערות : * שטחי השרות הם עפ"י תכנית נת/הס/1/537 :
 60 מ"ר * 19 = 1,140 מ"ר

