

4023305

תכנית מס': 408-0265736 - שם התכנית: נת/מק-61/552 בניה חדשה-רח' הרצוג-חב' י. סבח ובניו-צפון נתניה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחלקת ת.ב.ע.
נקלס
הוראות התכנית

מס' תכנית: 61/552
תאריך קליטה: 29.6.16

תכנית מס' 408-0265736

נת/מק-61/552-בניה חדשה-רח' הרצוג-חב' י. סבח ובניו-צפון נתניה

מרכז

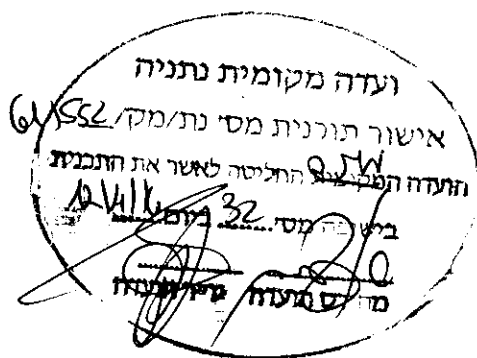
מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

על החלקה ניתן כיום לבנות 8 יח"ד התכנית באה להוסיף 5 יח"ד ע"י תוספת שטחים עיקריים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

נת/מק/61/552-בניה חדשה-רח' הרצוג-חב' י. סבח ובנין-צפון נתניה

מספר התכנית 408-0265736

1.2 שטח התכנית שטח התכנית

0.836 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות לא של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 5, 62א (א) סעיף קטן 8, 62א (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
קואורדינאטה X 186824
קואורדינאטה Y 694288

1.5.2 תיאור מקום

המתחם נמצא ברחוב הרצוג על הגבול הצפוני של מרכז העיר, מדרום לשכונת קריית צאנו. החלקה היא חלק ממתחם של בניה רוויה.

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	הרצוג	18	

שכונה צפון מרכז העיר צמוד לקריית צאנו

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8273	מוסדר	חלק		249

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/ 100 /ש/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 100 /ש/ 1 ממשיכות לחול.	3459		14/06/1987
נת/ 400 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 400 / 7 ממשיכות לחול.	2844		26/08/1982



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				דן וינטראוב			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דן וינטראוב		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			19/05/2016	דן וינטראוב	17/05/2016	כחלק ממסמכי התכנית	לא
בינוי	מנחה	1: 250		19/05/2016	דן וינטראוב	13/10/2015	נספח בינוי וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		19/05/2016	דן וינטראוב	25/11/2015	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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		יוסף סבח ובניו בע"מ	נתניה	החפץ חיים	1	09-8534395	09-8354945	ganets0@walla.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			יוסף סבח ובניו בע"מ	נתניה	החפץ חיים	1	09-8534395	09-8354945	ganets0@walla.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	דניאל כהן			תל אביב- יפו	שד' רוטשילד	136	09-8332139	09-8871126	
בעלים	יהודה כהן			תל אביב- יפו	שד' רוטשילד	136	09-8332139	09-8871126	
בעלים			יוסף סבח ובניו בע"מ	נתניה	החפץ חיים	1	09-8534395	09-8354945	ganets0@walla.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: כהן יהודה ודניאל ביפוי"כ לעו"ד

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	דן וינטראוב		דן וינטראוב אדריכל ומתכנן ערים	נתניה	הצורן	4	09-8855060	09-8855059	danarc@013net.net
מודד מוסמך	מודד	מנסור גילאל	519		טירה	(1)		09-7936637	09-7939455	jlmansoor@014.net.il

(1) כתובת : רחוב השלום 42.

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

תוספת זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי לבינוי בהתאם לסעיף 62א(א)(5) לחוק, ע"י תוספת קומות מ- מרתף + 4 ע"ע+ בניה על גג, ל- מרתף + קומת כניסה גבוהה חלקית (כולל ק. ביניים)+ 7 קומות +גג טכני.
- ב. תוספת מספר יח"ד מ-8 ל-13 יח"ד עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק.
- ג. תוספת שטח כולל לבניה מ-1,997 מ"ר ל-3,169 מ"ר עפ"י סעיף 62א(א)(1)(1)(א)(2), המהווה תוספת של 58.68% מהזכויות המותרות.
- ד. שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם			0.836		
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)		הערות
			למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
			מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	8	+5	13	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	857	+843	1,700	כולל 156 מ"ר מרפסות מקורות

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 ג'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ז	836	100
סה"כ	836	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	840.13	100
סה"כ	840.13	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	א. ייבנה בית מגורים בן 13 יח"ד . ב. ייבנו : ק. כניסה גבוהה חלקית(כולל קומת ביניים)+7 קומות +גג טכני . ג. גובה המבנה יהיה 35.0 מ' מעל פני הקרקע. ד. ייבנו 2 דירות בקומה טיפוסית ודירה אחת בקומה העליונה . ה. תמהיל דירות : 12 יח"ד בשטח עיקרי שלא יפחת מ-100 מ"ר ושלא יעלה על 120מ"ר כולל ממ"ד , 1 יח"ד בשטח עיקרי שלא יפחת מ-120 מ"ר . ו. שטח הלובי לא יפחת מ-40 מ"ר. ז. תותר תכסית עד 45% משטח המגרש. ח. תותר העברת שטחים מעיקרי מגורים, רק לשרות ולמרפסות מקורות. ט. המבנה יחופה בחומרים בעלי קיים גבוה דוגמת : אבן, שיש, אלומיניום וזכוכית. י. תותר מרפסת לכל יחידת דיור, תותר הבלטת מרפסות מקורות עד 2.5מ' מעבר לק.ב. אחורי , 1.5מ' מעבר לק.ב. קדמי ועד 1.0 מ' מעבר לק.ב. צדדי מערבי (הפונה לשב"צ). לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לתחום קווי הבניין לצד המזרחי. יא. תותר בניית פרגולות בעפ"י החוק. יב. בקומת הביניים תותר בניית מחסנים פרטיים בשטח שלא יפחת מ-6 מ"ר. יג. דרכי גישה לאנשים עם מוגבלות : ביצוע רמפה לאנשים עם מוגבלות ובשיפוע נח בהתאם לחוק לגישה ולתנועת נכים בקומת הקרקע. יד. שטח הגינון בחלקה לא יקטן מ-15% משטח החלקה. טו. מתקני עזר לשימוש דיירי הבית כגון : ח. עגלות, ח. אשפה וכיו"ב, ימוקמו בקונטנר המבנה בלבד.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני
					עיקרי	שרות	שרות											
מגורים ג'	מגורים	100	836	1700 (1)	800	669	3169	379	45	13	35 (2)	7 (3)	1	4 (4)	4 (5)	5	5	

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 156 מ"ר מרפסות מקורות עפ"י החוק.
- (2) לא כולל אנטנות.
- (3) קומת כניסה גבוהה חלקית (כולל קומת ביניים) + 7 קומות + גג טכני.
- (4) מערבי.
- (5) מזרחי.

6. הוראות נוספות	
6.1	תנאים למתן תעודת גמר לא תינתן תעודת גמר עד לרישום התלצ"ר בלשכת רשם המקרקעין.
6.2	בינוי ו/או פיתוח נספח הבינוי והחניה הינו מנחה למעט לעניין קווי הבניין ומספר קומות שהינם מחייבים.
6.3	חניה א. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983. ב. מספר מקומות החניה לא יפחת ממספר מקומות החניה המצויינים והדרושים בטבלת מאזן החניה שבנספח הבינוי והחניה. ג. רחבת הכיבוי תהיה פנויה מבינוי כלשהוא.
6.4	בניה ירוקה המבנה כולו יעמוד בתקן ישראלי לבניה ירוקה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה ועפ"י הנחיות ואישור האגף לאיכות הסביבה
6.5	ניהול מי נגר התכנית חלה באזור רגישות א' עפ"י תמ"א/4/ב. באזור זה ישלהתיר שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת-הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר(כגון: חצץ חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני חדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש, בהיקף הנדרש.
6.6	סטיה ניכרת תוספת יחידות דיור הגדלת מספר קומות, המרת שטחים המיועדים למרפסות למגורים, תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה (2)19 בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) - התשס"ב 2002
6.7	תנאים למתן היתרי איכלוס רישום התלצ"ר בפנקס לשכת המקרקעין ו/או מתן ערבות בנקאית להוצאות קידום התלצ"ר עד לרישומו בלשכת רשם המקרקעין.
6.8	תנאים למתן היתרי בניה א. אישור האגף לאיכות הסביבה לרבות לעניין בניה ירוקה. ב. התאמת תשתיות- חיבור למערכות התשתיות הקיימות בתאום ואישור אגף התשתית. ג. אישור תכנית לצרכי רישום (תלצ"ר) בוועדה המקומית על החלקה בשלמותה. ד. הגשת הסכם עם קבלן מורשה לפינוי פסולת בנין לאתר מסודר. ה. רישום שטחים משותפים על שם הדיירים.
6.9	תשתיות 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 התשתית והפתוח לרבות: כבישים, מדרכות,

6.9	תשתיות
	ביבים , רשת מים , תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ב. ג. עלות התאמת התשתיות על חשבון מבקש הבקשה להיתר.

6.10	חומרי חפירה ומילוי
	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 .

6.11	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 ממתן תוקף

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
שם ומספר תאגיד: יוסף סבח ובניו בע"מ 514645381	חתימה: יוסף סבח ובניו בע"מ	חברה/תאגיד ממשלתי	
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
שם ומספר תאגיד: יוסף סבח ובניו בע"מ 514645381	חתימה: יוסף סבח ובניו בע"מ		
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
שם ומספר תאגיד: דניאל כהן	חתימה: דניאל כהן	בעלים	
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
שם ומספר תאגיד: יהודה כהן	חתימה: יהודה כהן	בעלים	
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
שם ומספר תאגיד: יוסף סבח ובניו בע"מ 514645381	חתימה: יוסף סבח ובניו בע"מ		
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
שם ומספר תאגיד: דן וינטראוב	חתימה: דן וינטראוב	עורך ראשי	18/05/16

סה"כ שטחי שרות מותרים 1140 מ"ר