

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0349589

נת/מק/548/35/א' - בית מזרחי - תוספת יח"ד והבלטת מרפסות

מרכז

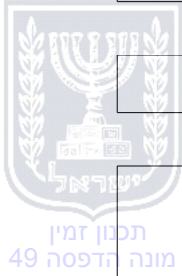
מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

הבלטת מרפסות בקו בניין אחורי.
תוספת יח"ד אחת ללא שינוי סה"כ השטחים המותרים לבנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/מק/35/548/א' - בית מזרחי - תוספת יח"ד והבלטת מרפסות

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

408-0349589

מספר התכנית

0.719 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

לפי סעיף בחוק

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

186101

קואורדינאטה Y

691792

1.5.2 תיאור מקום

מרכז העיר - שד' בן אבי 15, נתניה

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	שד בן אבי	15	

שכונה**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8259	מוסדר	חלק	129	

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

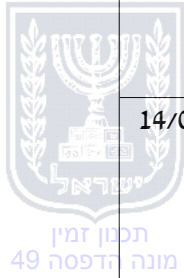
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 49תכנון זמין
מונה הדפסה 49תכנון זמין
מונה הדפסה 49

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
נת/ 548 / 35	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 548 / 35 ממשיכות לחול.	6193	2222	26/01/2011



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				אריה רוזנצוויג			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אריה רוזנצוויג		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	22/09/2016	אריה רוזנצוויג	22/09/2016		כן
בינוי	מנחה	1: 100	1	28/11/2017	אריה רוזנצוויג	28/11/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		20/07/2016	אריה רוזנצוויג	20/07/2016		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
	פרטי	אפרים מזרחי			רמת גן	תובל	30	03-6127733	03-6127734	menny@mcpa.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אפרים מזרחי			רמת גן	תובל	30	03-6127733	03-6127734	menny@mmcpa.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ששון מזרחי			רמת גן	תובל	30	03-6127733	03-6127734	menny@mmcpa.co.il
אחר	אפרים מזרחי			רמת גן	תובל	30	03-6127733	03-6127734	menny@mmcpa.co.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: אפרים מזרחי באמצעות ייפוי כח של ששון מזרחי

מזרחי אפרים - בהערת אזהרה

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	אריה רוזנצוייג	34575	רוזנצוייג אדריכלים בע"מ	נתניה	הרצל	47	09-8627727		ns_arcplus@ orange.net.il
	מודד	תאופיק גבארה	991		טייבה	טייבה		09-7995820		tgb@012.net.i 1



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

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 בבנייה חדשה למגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

1. הבלטת מרפסות עד 1.2 מ' מקו בניין אחורי, עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק.
2. תוספת יח"ד שינוי מ - 15 יח"ד ל - 16 יח"ד, עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק.
3. תוספת של קומה אחת, שינוי מ - 9 קומות מגורים ל - 10 קומות מגורים, עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.719

תכנון זמין
מונה הדפסה 49

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	15	+1	16		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,880		1,880		

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'	129

תכנון זמין
מונה הדפסה 49**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	719	100
סה"כ	719	100

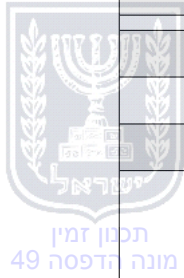
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	718.82	100
סה"כ	718.82	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 49

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי כל הוראות התכנית יהיו כמפורט בתכנית נת/מק/35/548 למעט הוראות ששוננו בתכנית זו. זכויות הבנייה יהיו עפ"י טבלת הזכויות בסעיף 5 וקווי הבניין עפ"י התשריט. 1. שטחי בנייה עיקריים מעל הכניסה הקובעת : מגורים-1700 מ"ר, פנאי - 50 מ"ר, מרפסות - 130 מ"ר. 2. מרתפים : א. תותר בניית מרתפים בקווי בניין 0 בתנאי עמידה בסעיף 6.4. ב. המרתף ישמש לחניה, מחסנים וחדר טרפו במידה ויידרש. 3..תמהיל דירות : סה"כ דירות בשטח עד 90 מ"ר - 6 (שטח עיקרי + ממ"ד). סה"כ דירות בשטח בין 90 מ"ר ל - 110 מ"ר - 7 (שטח עיקרי + ממ"ד). סה"כ דירות בשטח מעל 120 מ"ר - 3 (שטח עיקרי + ממ"ד). (דירה אחת בקומת קרקע היא דירת גן) 4. תותר בניית דירת גן בקומת הקרקע עפ"י נספח בינוי. 5. שטח גינון משותף מינימלי יעמוד על כ - 180 מ"ר עפ"י נספח הבינוי.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי						
							עיקרי	שרות								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	41	16 (1)	578.3	4158	1438		840	1880	719	129	מגורים ד'
5 (5)	6 (4)	5 (3)	5 (3)	2	10 (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) הדירה בקומת הקרקע הינה דירת גן.
- (2) עפ"י נספח בינוי.
- (3) קווי בניין למרתף 0 מ'.
- (4) הבלטת מרפסת פתוחה עד 1.2 מ' בקו בניין אחורי, קווי בניין למרתף 0 מ'.
- (5) הבלטת מרפסת פתוחה עד 2 מ' בקו בניין קדמי, קווי בניין למרתף 0 מ'.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג - 1983, מספר מקומות החניה לא יפחת ממספר מקומות החניה הדרושים כמופיע בטבלת מאזן חניה

6.2**בניה ירוקה**

תכנון המבנים נדרש לאישור על עמידה בתקן ובחוק, הכל על פי ההנחיות מהנדס העיר התקפות לאותה עת, לעניין הבניה הירוקה ולעמידה בדרישות האגף לאיכות הסביבה.

6.3**חשמל**

איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל.
לא יינתן היתר בנייה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים
יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התייל הקיצוני הקרוב יותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 3.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אווריים 2.0 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.0 מ' מציר הקו
בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.0 מ' מציר הקו
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מ'
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מ'
אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
מ - 3 מ' מכבלים מתח גבוה ו - 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.
אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

6.4**ניהול מי נגר**

יותר 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 מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').
ניתן יהיה להותיר פחות מ - 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אפ יותר בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

6.5**סטיה ניכרת**

החניות העודפות ישמשו לחניות אורחים בלבד ולא ניתן יהיה להצמידן ליח"ד סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת התכנית) התשס"ב ב - 2002.

6.6**תנאים למתן היתרי בניה**

הגשת הסכם עם קבלן מורשה לפינוי פסולת בניין לאתר מוסדר.



6.7	תשתיות
	א. תותר העברת מערכות תשתית עירוניות בתחום המגרשים ותינתן לעירייה אפשרות גישה לאחזקתם. ב. קווי החשמל והתקשורת בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים. ג. מערכות התשתית: אספקת מים, חשמל, ביוב, ניקוז וסילוק אשפה יבוצעו לפי הנחיות מהנדס העיר. ד. הוועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בנייה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ב.



6.8	חומרי חפירה ומילוי
	א. 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 עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25/07/07 או מסמך שיחליף אותו. ב. בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרויקט יינקטו כל האמצעים לצמצום פליטות אבק, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימלי, הפעלת ותחזוקת מסנני אבק במכלי אחסון מלט, הרטבת ערמות אחסון עפר ואחסון חומרי גלם לייצור בטון במתקנים סגורים במידה האפשרית.

6.9	מרתפים
	תותר בניית 2 קומות מרתף בקו בניין 0 מ' בכל הכיוונים (קו בניין קדמי, צדדי ואחורי) המרתף ישמש לחניה וחדרי שרות כגון: מחסנים פרטיים, חדר חשמל, חדר גנרטור וכו'.
6.10	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.



7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	שנה



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י נת/35/548

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (%)				תכנית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צדדי		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ד'	129	719	מגורים 1700 פנאי 50 מרפסות 130	(2) 840	-	1438	578	4158	33	15	41	8 + ק.עמודים כפולה חלקית	2	(1) 5	5	6

הערות: 1. תותר הבלטת מרפסות עד 2 מ' בקו בנין קדמי.

2. במסגרת שטחי השרות המותרים ייבנו מחסנים פרטיים ששטחם ינוע בין 4-6 מ"ר, וכן ייבנה מחסן משותף בקומת הקרקע לכלל הדיירים.

3. צפיפות יחידות הדיור לא יעלו על 20 יח"ד לדונם נטו בהתאם להוראות תמ"א 35.

