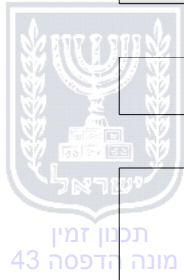


הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0126862

נת/600/א/2/3



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

קביעת שטחי בניה במגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור, וכן הרחבת התכליות והשימושים בשטח לצרכי ציבור שנקבע בתכנית תקפה מס' נת/600/א/3 בתוך מגרש בייעוד מגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
נת/600/א/2/3	ומספר התכנית	

מספר התכנית	408-0126862
-------------	-------------

שטח התכנית	1.2
5.300 דונם	

סיווג התכנית	1.4
סוג התכנית	תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

נתניה

קואורדינאטה X

185807

קואורדינאטה Y

691272

1.5.2 תיאור מקום**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	הגילה	15	
נתניה	הגילה	26	

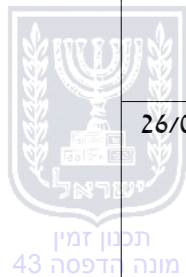
שכונה נוף הטיילת**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8253	מוסדר	חלק	234	226

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים****לא קיימים נתונים לבקשה זו****1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות****לא קיימים נתונים לבקשה זו****1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית****לא רלוונטי**תכנון זמין
מונה הדפסה 43תכנון זמין
מונה הדפסה 43תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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/ 400 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית המקורית ממשיכות לחול.	2844		26/08/1982
נת/ 600 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית המקורית 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
408-0105171	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 408-0105171 ממשיכות לחול.	7103	8377	26/08/2015



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				מוטי כסיף			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מוטי כסיף		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	03/05/2016	מוטי כסיף	29/05/2016		כן
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	03/05/2016	כסיף מוטי	17/05/2016		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
עו"ד	מייצג בא כח	מייצג בא כח, יצחק חגי'י			תל אביב-יפו	דרך בגין (1)		03-6081733	03-6952958	office@hagag-group.co.il
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית נתניה	נתניה	הצורן	6	09-8603168	09-8608829	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בשם קבוצת רוכשים, כתובת: מגדלי עזריאלי המגדל העגול קומה 32.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יצחק חגי'י			תל אביב-יפו	דרך בגין (1)		03-6081733	03-6952958	office@hagag-group.co.il

(1) כתובת: מגדלי עזריאלי המגדל העגול קומה 32.

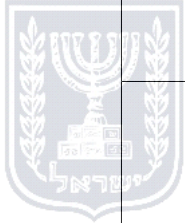
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	יצחק חגי'י			תל אביב-יפו	דרך בגין (1)	32	03-6081733	03-6952958	office@hagag-group.co.il
בבעלות רשות מקומית			עיריית נתניה	נתניה	הצורן	6	09-8603168	09-8608829	

(1) כתובת: מגדלי עזריאלי המגדל העגול קומה 32.

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 אדריכלים	רמת גן	תובל	11	03-6123040	03-6123050	blk@blk.co.il
מודד מוסמך	מודד	ירון לזר	700	לזר - ב.י. מדידות הנדסיות בע"מ	נתניה	תל חי	6	09-8828151	09-8624674	



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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**

קביעת שטחי בניה במגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור וכן הרחבת התכליות והשימושים בשטח לצרכי ציבור שנקבע במגרש בייעוד מגורים בתכנית תקפה נת/600/א/3.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- (א) קביעת זכויות בחלקה 234 (תא שטח 2) בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.
(ב) הרחבת התכליות והשימושים בשטח לצרכי ציבור שנקבע במגרש בייעוד מגורים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 43תכנון זמין
מונה הדפסה 43

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**שטח התכנית בדונם**

5.3

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	150	+1,296	1,446		
מגורים (יח"ד)	יח"ד	68		68		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	10,070		10,070		כולל שטח עיקרי עבור גוזזטראות מקורות + שטח לשירותי פנאי לדיירי הבנין

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
מבנים ומוסדות ציבור	234
מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד רב קומות	2,408	45.43
שטח לבניני ציבור	2,892	54.57
סה"כ	5,300	100

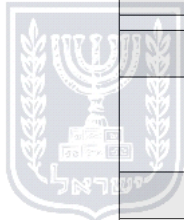
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	2,890.99	54.56
מגורים ד'	2,407.84	45.44
סה"כ	5,298.83	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	(א) מגורים. (ב) שטחי ציבור.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח (א) בתא שטח מס' 1 יחולו הוראות התכניות התקפות מס' נת/600/א/3 ומס' 408-0105171, למעט הוראות ששוננו בתכנית זו. (ב) במסגרת השטחים העיקריים יוקצו בקומת המסד שטחי ציבור בהיקף של 150 מ"ר לצרכי חינוך, תרבות, דת, רווחה, חברה וקהילה.

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	בחלקה 234 : גן ילדים, מועדון קהילתי, שטחים לצרכי תרבות, חברה, דת ובריאות.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי (א) זכויות הבניה בהתאם למפורט בסעיף 5 . (ב) תותר בניית מבנה אחד או מס' מבנים.
ב	מרתפים מרתפים יותרו בקו בנין 0 ובתנאי עמידה בסעיף בניה משמרת מים .



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת										
4	4	4	4	1	3			50				1296	2892	234	מבנים ומוסדות ציבור
(6)	(6)	(6)	(6)	(5)	20 (4)	122.86 (3)	68	25	5400 (2)		3000	10220 (1)	2408	1	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

הערה ברמת הטבלה:

(1) ניתן יהיה להגדיל את שטחי הממ"ד ע"פ הנחיות פיקוד העורף בעת הוצאת היתרי הבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) למגורים 8875 מ"ר

למרפסות 820 מ"ר

לשירותי פנאי לדיירי הבנין 375 מ"ר

סה"כ 10,070 מ"ר,

ובנוסף שטח לשימוש הציבור 150 מ"ר

.

(2) מרתף חניה בשטח המגרש

מחסנים 8 מ"ר ליח"ד

ומתקנים טכניים.

(3) מעל פני הים (כולל מתקנים טכניים על הגג).

(4) 20 ע"ע + גג + מסד + מרתפים.

(5) יבנו לפחות 2 קומות מרתפי חניה.

(6) בהתאם למופיע בתשריט ולתכנית התקפה. קו בנין 0 למרתפים יתאפשר בתנאי עמידה בהוראות סעיף 6.3 ולפי תמ"א 4/ב/34.

6. הוראות נוספות**6.1****בניה ירוקה**

הבניה תתבסס על ת"י 5281 לבניה ירוקה.

6.2**הוראות פיתוח**

דרכי גישה לאנשים עם מוגבלויות:

יזם התכנית יתחייב לבצע רמפה לאנשים עם מוגבלות ובשיפוע נח בהתאם לחוק לגישה ולתנועת נכים בקומת הקרקע.

6.3**ניהול מי נגר**

התכנית חלה באזור רגישות א' ע"פ תמ"א 34 ב 4.

בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום:

א) לפחות 15% יוותרו שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.

ב) השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').

ג) ניתן יהיה להתיר פחות מ- 15% משטח המגרש כשטחים חדירי מים, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

6.4**סטיה ניכרת**

תוספת יח"ד והמרת השטחים המיועדים למרפסות לפנאי למגורים תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה (2) 19 בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.

6.5**פיתוח תשתית**

גינון:

עומק מילוי הקרקע מעל תקרת המרתף לא יפחת מ- 0.8 מ' ויבטיח אפשרות לנטיעת עצים בוגרים (יתכן גם במיכלים). גובה מקסימלי למיכל יהיה 1 מ' מפני הפיתוח.

6.6**גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**

א) היתרי בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ו 105 מ' מעל פני הים (כולל מתקנים טכניים על הגג) ינתנו רק לאחר אישור רשות התעופה האזרחית וצה"ל.

ב) הקמת עגורנים ומנופים בתחום התכנית תותר לאחר אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

במידה וגובהם יעלה על 60 מ' מעל פני הקרקע ידרש אישור צה"ל לכך.

6.7**תנאים למתן היתרי בניה**

א) הבטחת התקשרות עם חברת אחזקה לניהול הבנין ל- 5 שנים.

ב) הבטחת רישום שטחים משותפים ע"ש הדיירים.

ג) הגשת הסכם עם קבלן מורשה לפינוי פסולת בנין לאתר מסודר.

ד) אישור היחידה לאיכות הסביבה של העירייה לתקן ירוק.

ה) רישום הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין על 150 מ"ר שהוקצו לעיריית נתניה.

6.8

תנאים למתן היתרי איכלוס

(א) הגשת הסכם חתום עם חברת אחזקה לניהול הבנין ל- 5 שנים.
(ב) רישום שטחים משותפים ע"ש הדיירים.

6.9

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.

6.10

היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

6.11

הנחיות מיוחדות

(א) הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתרי בניה בתחום התכנית עד מועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות תשתית ופיתוח, לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, בתי ספר וכו'.
(ב) חדר טרנספורמציה, במידה ויבנה, ימוקם בתחום הבנין.

6.12

חניה

החניה לאורך רחוב בן גוריון תהיה חניה תת קרקעית ביחס למפלס הרחוב (המפלס העליון של מרתפי החניה לא יעלה על גובה מפלס הכביש).
(א) על התכנית יחולו תקני חניה שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה ובהתאם לטבלת מאזן החניה שבתכנית נת/600/א/3.
(ב) יבנו לפחות 2 קומות מרתפי חניה.
(ג) לא יותרו יותר מ- 15% חניות עיליות.
(ד) נגישות לרכב תהיה מרח' הגילה בלבד.

6.13

רישום שטחים ציבוריים

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור יוקנו לרשות המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו : 10 שנים מיום אישורה .



תכנית מס' 408-0126862 - נת/600/א/2/3

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר – ע"פ תכנית נת/600/א + תכנית מס' 408-0105171

יעוד	מס' מגרש/חלקה	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	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 מיוחד רב קומות	1	2,408	מגורים 8,875	קומת כניסה בשטח תכנית הקומה	ממ"ד 7.5 מ"ר ליח"ד	שירותי פנאי לדיירי הבנין 375	773	68	28	25	122.86 מ' מעל פני הים (כולל מתקנים טכניים על הגג).	20 ע"ע + גג + מסד	(1)	5 מ' מערבי לרח' הגילה	5 מ' דרומי
			מרפסות 820	ממ"ד 4 מ"ר ליח"ד	בליטות 30 מ"ר על הגג	שטח לשימוש הציבור 150 (2)								10 מ' מזרחי לשד' בן גוריון	8 מ' צפוני
			בסה"כ 10,220	בסה"כ 5,400		18,620								0.0 למרתפים	0.0 למרתפים
שטח לבניני ציבור	234	2,892	קביעת הוראות וזכויות בניה למגרש (מגרש מא' לפי תכנית נת/600/א) יהיה בתכנית מפורטת												

הערות לטבלה:

- (1) 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.
- (2) שטח לשימוש הציבור מיועד לתחנה לבריאות המשפחה .

doc.04מגרש מאושרg:\Hnm02\Taba\MH

עמוד 1 מתוך 1

