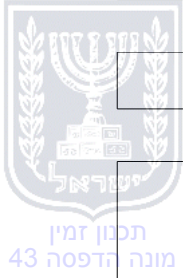


הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0346619

נת/מק/542/א/10 בניין מגורים גוש 9137 חלקה 102 נתניה



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

1. התכנון תואם את מגמות התכנון לשכונה : המרת שטח בניה ממסחר למגורים, תוספת יח"ד וזכויות בניה למגורים.
2. השטח עצמו ריק מבינוי.



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

נת/מק/542/א/10 בניין מגורים גוש 9137 חלקה 102 נתניה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 408-0346619

1.2 שטח התכנית 1.543 דונם

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) (16) (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (6), 62 א (א) (8), 62 א (א) (2) (1) (א) (2), 62 א (א) (1) (8)

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

נתניה	מרחב תכנון מקומי
186249	קואורדינאטה X
690752	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - חלק מתחום הרשות: נתניה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9137	מוסדר	חלק	102	

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 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון 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	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ 400 /7 על תיקוניה. הוראות תכנית נת/ 400 /7 על תיקוניה תחולנה על תכנית זו, למעט הוראות ששונות בתכנית זו.	2844		26/08/1982
נת/ 400 /7 /87	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ 400 /87. הוראות תכנית נת/ 400 /7 /87 תחולנה על תכנית זו, למעט הוראות ששונות בתכנית זו.	3696		10/09/1989
נת/ 542	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית נת/542 לחול.	2829		21/06/1982
נת/ 542 /א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות שנקבעו בנת/542/א ממשיות לחול.	5154	1364	03/02/2003



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ליאת איינהורן פנחס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ליאת איינהורן פנחס		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	16: 39 09/02/2017	ליאת איינהורן פנחס	09/02/2017		1: 1000	רקע	מצב מאושר
כן		13: 26 12/02/2017	ליאת איינהורן פנחס	12/02/2017			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח מיקרו-אקלים שדה זרימת רוח	09: 36 25/01/2016	רונית טורק	25/01/2016		1: 250	מנחה	איכות הסביבה

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	משה כהן		משה כהן חברה לבנין והשקעות בע"מ	נתניה	שמואל הנציב	6		09-8820854	mosheco3@ bezeqint.net

תכנון זמין
מונה הדפסה 43**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	משה כהן		משה כהן חברה לבנין והשקעות בע"מ	נתניה	שמואל הנציב	6		09-8820854	mosheco3@bezeqint .net

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		משה כהן		משה כהן חברה לבנין והשקעות בע"מ	נתניה	שמואל הנציב	6		09-8820854	mosheco3@bezeqint .net

תכנון זמין
מונה הדפסה 43**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ליאת איינהורן פנחס		ליאת איינהורן פנחס	תל אביב- יפו	מבצע קדש	8	054-7780207		leeatp@gmail .com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ירון לזר	700		נתניה	תל חי	6	09-8828151	08-8624674	alla@bylazar. co.il
	יועץ סביבתי	רונית טורק		רונית טורק ייעוץ סביבתי וניהול פרויקטים	בנימינה- גבעת עדה	הדגן גבעת עדה	3	077-5288085		turkronit@g mail.com



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

תוספת קומות, יח"ד וזכויות בניה בבניין מגורים ומסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת יח"ד מ-16 ל-38 יח"ד עפ"י סעיף 62א(א)(8).

ב. תוספת קומות ממרתף + 2 קומות מסחר + 6 קומות מגורים ל-3.5 קומות מרתף + קומת מסחר גבוהה הכוללת

קומת גלריה + 14 קומות מגורים + ק.טכנית/גג טכני עפ"י סעיף 62א(א)(4).

ג. תוספת שטחי בניה למגורים מ-1853 מ"ר ל-2965 מ"ר עפ"י סעיף 62א(א)(1)(2).

ד. שינוי חלוקת שטחי בניה ע"י המרת שטחי מסחר של 1003 מ"ר למגורים מבלי לשנות את סה"כ השטח הכולל המותר לבניה עפ"י סעיף 62א(א)(6).

ה. תוספת שטחי בנייה תת קרקעיים עפ"י סעיף 62א(א)(1)(8).

ו. תוספת של 309 מ"ר לשטחי בנייה עפ"י סעיף 62א(א)(1)(16).



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

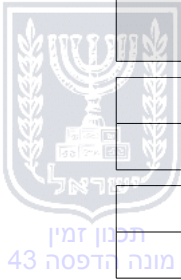
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ומסחר	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומסחר	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר (מע"ר)	1,543	100
סה"כ	1,543	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	1,543.87	100
סה"כ	1,543.87	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	א. מסחר ב. מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות בינוי חזית מסחרית:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תבנה קומה מסחרית במפלס הרחוב בקו בנין אפס. 2. הבקשה להיתר תכלול פיר מרכזי למעבר ארובה מקומות המסחר דרך הבניין כולו. ביצועו של הפיר תקף גם אם בשלב הבנייה לא צפוי שיוקמו בתי אוכל/מסעדות וכד'. 3. יציאת הארובה: במפלס +2.00 מ' מעל הגג העליון במבנה (גג מגדל המגורים/משרדים). 4. גודל הפיר הנדרש נגזר משטח המסחר המבוקש, אך לא יפחת מ-0.5 מ"ר לכל חנות המתוכננת בקומות המסחריות. 5. הפיר יתוכנן כך שיאפשר התקנת תעלות לסילוק אדים ועשן מפעילות פוטנציאלית של עסקים שונים לרבות הסעדה, מכבסות וכד'. 6. יש לדאוג לגישה פיזית של כל חנות לפיר האוויר על מנת לאפשר חיבור של מערכות סינון משניות ישירות לארובה. (סעיף זה ייקבע גם כתנאי לתעודת גמר) 7. תחול חובת הפרדה פיזית בין השטחים המשמשים את המסחר לבין השטחים המשמשים את המגורים, כולל חדרי מדרגות, מעליות, אחסנה וחדרי אצירת אשפה. 8. יתרת זכויות המסחר שאינן מנוצלות לאחר בניית קומת מסחר מלאה, ישמשו למגורים. <p>הוראות בינוי מגורים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בקומת הכניסה למגורים יותרו לובי ושטחי שירות. 2. גגות: שטחי הגגות הנוצרים מדירוג הבניין יוכלו לשמש כמרפסות פתוחות, ובתנאי שירוצפו. 3. תותר בניית חדרי מערכות טכניות לשירות הבניין כגון חדר מעלית וכד' על קומת הגג המשותפת. 4. תחול חובת הפרדה פיזית בין השטחים המשמשים את המסחר לבין השטחים המשמשים את המגורים, כולל חדרי מדרגות, מעליות, אחסנה וחדרי אצירת אשפה. 5. לכיוון רחוב אוסקר שינדלר גובה הבניין לא יעלה על 29 מ' תוך שמירה על הבינוי המרקמי (לא כולל גובה קומת גג טכני). 6. תותר בניה של מעל 29 מ' בנסיגה של 5 מ' לפחות מקונטור החזית לרחוב אוסקר שינדלר.
ב	<p>חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. החניה תהיה תת קרקעית. 2. מרתפי החניה יבנו בקו בניין קדמי, צידי ואחורי עד 0. תכסית קומת מרתף 80%. 3. תקן החניה יהיה עפ"י תקן החניה הארצי התקף לעת הוצאת היתר בניה. 4. חניות תפעוליות יהיו בהתאם לתקן ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה הראשי. 5. הכניסה לחנייה תת קרקעית שלא מדרך אוסקר שינדלר. 6. תחול הפרדה באמצעות מחסום בין חניות מסחר לבין חניות מגורים.



מגורים ומסחר	4.1
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>ג</p> <p>1. הבניה, העיצוב והשילוט יעשו בהתאם להנחיות מרחביות מאושרות לעת מתן היתר בניה ועפ"י תכניות בינוי פיתוח ותנועה המאושרת למתחם.</p> <p>2. חומרי הגמר יהיו באיכות ובסטנדרט גבוה.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
				15	38			5649.5			1681.5	(1) 3968		1	מגורים	מגורים ומסחר			
				(2) 2				1405.6			401.6	1004		1	מסחר	מגורים ומסחר			
0	5	0	3.5	(4) 17	(3) 62.5		80	755	11655.1	4600	2083.1	4972	1543.89		>סך <הכל	מגורים ומסחר			



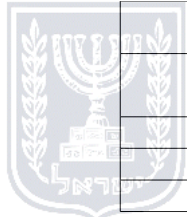
תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	1	מגורים	מגורים ומסחר
	1	מסחר	מגורים ומסחר
(5)		<סך הכל>	מגורים ומסחר



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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) תותר תוספת שטחים לטובת מרפסות לכל יחידת דיור עפ"י התקנות..

(2) קומת מסחר גבוהה הכוללת קומת גלריה.

(3) לכיוון רחוב אוסקר שינדלר גובה הבניין לא יעלה על 29 מטר תוך שמירה על הבינוי המרקמי. תותר בניה עד לגובה 62.5 מטר בתנאי שתשמר נסיגה של לפחות 5 מטר מקונטור החזית לרחוב אוסקר שינדלר.

(4) קביעה זו לא תחול על הבינוי המרקמי על רחוב שינדלר.

(5) ע"פ תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.1</p>
<p>תנאים לקליטת בקשה להיתר: א.בקשה להיתר תוגש בהתאם להנחיות מרחביות מאושרות לעת הגשת הבקשה לעניין מתקן לאשפה, כיבוי אש, בינוי, מתקני תשתית, מזגנים, דוודים, חתכי רחוב, שילוט למסחר וכל נושא אחר המפורט בהנחיות. ב.התאמה לתכנית בינוי ופיתוח והנחיות מרחביות לכל מתחם נת/542/א. ג.התאמה לתכנית תנועה לכל מתחם לרבות כניסות ויציאות נת/542/א. ד.הבקשה תכלול חומרי גמר של המבנה, של המרפסות, הגדרות וכל האלמנטים אשר בתחום התכנית. יושם דגש על החזית לכיוון הרחוב ובהתאמה להנחיות המרחביות. ה.הבקשה תכלול פיר מרכזי למעבר ארובה מקומות המסחר דרך הבניין כולו למניעת מטרדי ריחות גם אם בשלב הבנייה לא צפוי שיוקמו בתי אוכל/מסעדות וכד'. ו.אישור האגף לאיכות הסביבה לרבות לבניה ירוקה. ז.אישור פקיד יערות עירוני. ח.הצגת בחינת שדה זרימת הרוח באזורי הפריקה, הטעינה והמעברים בין המבנה המוצע למבנים שסביבו ע"י יועץ סביבתי, ויישום המלצותיו בתכנון המוצע.</p>	
<p>6.2 תנאים למתן תעודת גמר</p>	<p>6.2</p>
<p>תנאי למתן טופס 4: א.גישה פיזית של כל חנות לפיר האוורור על מנת לאפשר חיבור של מערכות סינון משניות ישירות לארובה. כמפורט בסעיף 4 בהוראות. ב.ביצוע שילוט במידה ויסומן בהיתר הבניה.</p>	
<p>6.3 בניה ירוקה</p>	<p>6.3</p>
<p>הבניה תעשה בהתאם לעקרונות הבניה הירוקה ובהתאם למדיניות מהנדס העיר התקפה לאותה עת, כפי שאושרה בוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p>	
<p>6.4 ניהול מי נגר</p>	<p>6.4</p>
<p>1.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'. 2.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 מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). 3.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>6.5 תשתיות</p>	<p>6.5</p>
<p>א.אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מה"ע. ב.הוועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לבצוע עבודות התשתית והפתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ב. ג.עלות התאמת תשתיות תהיה על חשבון יזם.</p>	



6.6	חומרי חפירה ומילוי
<p>תנאי להיתר בניה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה.</p> <p>פרויקטים בכל רמות התכנון (תכניות מתאר מקומיות, תכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, יבוא חומרי מילוי ואו ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p>	

6.7	סטיה ניכרת
<p>ביטול קומת המסחר יחשב כסטייה ניכרת.</p>	

6.8	הנחיות מיוחדות
<p>הנחיות נספח מיקרו-אקלים:</p> <p>א. בעת ההיתר יש לבחון ביצוע הכניסה בנישה פנימית או כניסה מקורה וכן מתרסים/פרגולות בשצ"פ.</p> <p>ב. בעת ההיתר יש לבחון את שדה זרימת הרוח באזורי הפריקה, הטעינה והמעברים בין מבנה התכנית למבנים שסביבו, ויישום המלצותיו בתכנון המוצע.</p> <p>ג. באזורים שבין מבנה הפרויקט למבנים הסמוכים לו בעיקר בחזית שמצפון מערב וממערב, תבוצע ככל שניתן, נטיעת עצים רחבי צמרת על מנת למתן את השפעת הרוח בעונת החורף.</p>	

6.9	בטחון ובטיחות
<p>בטיחות טיסה:</p> <p>א. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום הנחיות סימון ותאורה עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	

6.10	היטל השבחה
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

6.11	הוצאות הכנת תוכנית
<p>הוצאות עריכת תכנית נת/542/א לרבות מדידה, תכנית לצורכי רישום וכל עלויות בנוגע לביצוע התכנית, לרבות יועצים משפטיים שליוו התכנית, יחולו על היזם/הבעלים, המוציא לפועל את מימושה, על פי חוק התכנון והבנייה סעיף 69 ס"ק 12, לפי יחסיות זכויות הבניה מכלל התכנית.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בהינף אחד	

7.2	מימוש התכנית
<p>זמן משוער לביצוע תכנית זו, הינו 15 שנים מיום אישורה.</p>	

טבלת זכויות וחוראות בניה - מצב מאושר עפוי נת/542/א

תוכנית מספר: 408-0346619 שם התוכנית: נת/מק/542/א/10 בנין מגורים גוש 9137 חלקה 102
 עורך התוכנית: ליליאן איינהורן תאריך: 12.02.2017 חתימה על אג"ת
 אדריכלות וצנזר ערים מ.ר. 111408

קווי בנין (מטר)		קדמי	מס' קומות מעל לפניסה הקובעת	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה עיקריים (מ"ר)		גודל מגורש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
צדדי-שמאלי	צדדי-ימני						מאויים	מסחר			
0	0	5 (לפי תשריט)	2 קומות מסחר + 6.5 מקומות מגורים	10	16	250%	1853 מ"ר (1) 2007 מ"ר (2)	מאויים מסחר	1543 מ"ר	1	מע"ר
							3860 מ"ר	סח"כ			

1. עפ"י הסבה תותר תוספת של 1372.5 מ"ר לטובת שטחי שירות
2. עפ"י הסבה תותר תוספת שטחי שירות בסך 40% מחשטח העיקרי

