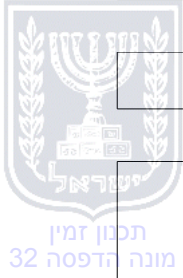


הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0361089

נת/מק/542/א/14 בניין מגורים גוש 9138 חלקה 139 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 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/מק/542/א/14 בניין מגורים גוש 9138 חלקה 139 נתניה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 408-0361089

1.2 שטח התכנית 2.033 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) (1) (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

מרחב תכנון מקומי	נתניה
קואורדינאטה X	186025
קואורדינאטה Y	690525

1.5.2 תיאור מקום

מתחם נת/542/א

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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
9138	מוסדר	חלק	139	

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 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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 /7. 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 ממשיכות לחול.	2829		21/06/1982
נת/ 542 /א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות שנקבעו בנת/542/א ממשיכות 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: 37 09/02/2017	ליאת איינהורן פנחס	09/02/2017		1: 1000	רקע	מצב מאושר
כן	טבלת זכויות והוראות בנייה- מצב מאושר	14: 54 13/02/2017	ליאת איינהורן פנחס	13/02/2017			רקע	זכויות בניה מאושרות

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 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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	איתמר חובב			נתניה	אלון צבי (1)	6	09-8614043	09-8615878	office@gugig-law.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כתובת עו"ד אורן מילר.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איתמר חובב			נתניה	אלון צבי (1)	6	09-8614043	09-8615878	office@gugig-law.co.il

(1) כתובת: כתובת עו"ד אורן מילר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		איתמר חובב			נתניה	אלון צבי (1)	6	09-8614043	09-8615878	office@gugig-law.co.il
בעלים		רז רנה			נתניה	(1)	6	09-8614043	09-8615878	office@gugig-law.co.il

(1) כתובת: כתובת עו"ד אורן מילר.

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
	מודד	ירון לזר	700		נתניה	תל חי	6	09-8828151	09-8624674	alla@bylazar.co.il
	יועץ סביבתי	רונית טורק		רונית טורק ייעוץ סביבתי וניהול פרויקטים	בנימינה- גבעת עדה	הדגן גבעת עדה	3	077-5288085		turkronit@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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, יחידות דיור וזכויות בניה בבניין מגורים ומסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת יח"ד. מ 20 ל 33 יח"ד עפ"י סעיף 62א(א)8.

ב. תוספת קומות ממרתף + קומת מסחר + 5 קומות מגורים ל-2 קומות מרתף + קומת מסחר גבוהה הכוללת קומת

גלריה + 6 קומות מגורים + ק.טכנית/גג טכני עפ"י סעיף 62א(א)4.

ג. תוספת שטחי בנייה למגורים מ 2418 מ"ר ל 3869 מ"ר עפ"י סעיף 62א(א)1(1)2.

ד. שינוי חלוקת שטחי בניה ע"י המרת שטחי מסחר של 762.5 מ"ר למגורים מבלי לשנות את סה"כ השטח הכולל

המותר לבניה עפ"י סעיף 62א(א)6.

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

ו. תוספת של 406 מ"ר לשטחי הבנייה עפ"י סעיף 62א(א)(16)א(1).

תכנון זמין
מונה הדפסה 32תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
סימון בתשריט	יעוד
חזית מסחרית	מגורים ג'
תאי שטח כפופים	1

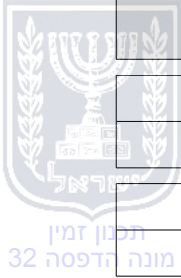
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים עם חזית מסחרית	2,035	100
סה"כ	2,035	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	2,033.14	100
סה"כ	2,033.14	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	א. מסחר ב. מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>חזית מסחרית :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תבנה קומה מסחרית במפלס הרחוב, בקו בנין 0. 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 האוורור על מנת לאפשר חיבור של מערכות סינון משניות ישירות לארובה. 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 בניוי מגורים :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. על-גבי קומת המסד-מסחר, תותר הקמה של עד 3 מבנים ובתנאי שישמר בניהם מרחק שלא יקטן מ-6 מ' או לחלופין 0 מ'. 2. בקומת הכניסה למגורים יותרו לובי ושטחי שירות. 3. גגות : שטחי הגגות הנוצרים מדירוג הבניין יוכלו לשמש כמרפסות פתוחות, ובתנאי שירוצפו. 4. תותר בניית חדרי מערכות טכניות לשירות הבניין כגון חדר מעלית וכד' על קומת הגג המשותפת. 5. תחול חובת הפרדה פיזית בין השטחים המשמשים את המסחר לבין השטחים המשמשים את המגורים, כולל חדרי מדרגות, מעליות, אחסנה וחדרי אצירת אשפה.
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 ע"פ תקן חניה ארצי תקף לעת הוצעת היתר בניה <p>חניות תפעוליות יהיו בהתאם לתקן ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה הראשי.</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. הכניסות למגרש יהיו עפ"י הכניסות שיקבעו בתכנית התנועה שתהיה מאושרת בעת קליטת הבקשה להיתר ובכל מקרה לא תותר כניסה משד' אוסקר שינדלר. 5. תחול הפרדה באמצעות מחסום בין חניות מסחר לבין חניות מגורים.
ג	עיצוב אדריכלי

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- 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		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	6	17	33			5612.5			1607	(1) 4005.5	1	מגורים	ג' מגורים
				(2) 2					1067.5				305	762.5	1	מסחר	ג' מגורים
(5)	(5)	2.5	(4) 8	(3) 29			80	541	11000	4320			1912	4768	2033	>סך הכל<	ג' מגורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 32






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 מרפסת עבור כל יחידת דיור עפ"י התקנות.
- (2) קומת מסחר גבוהה הכוללת קומת גלריה.
- (3) לא כולל גובה קומת גג טכני.
- (4) קומת מסחר גבוהה הכוללת קומת גלריה+ 6 קומות מגורים +ק.טכנית/גג טכני.
- (5) עפ"י תשריט.

תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6. הוראות נוספות

	<p>6.1 תנאים למתן תעודת גמר</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 הגגונים/קולונדה ושילוט במידה ויסומן בהיתר הבניה.</p>	<p>6.1</p>
 תכנון זמין מונה הדפסה 32	<p>6.2 בניה ירוקה</p> <p>הבניה תעשה בהתאם לעקרונות הבניה הירוקה ובהתאם למדיניות מהנדס העיר התקפה לאותה עת, כפי שאושרה בוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p>	<p>6.2</p>
 תכנון זמין מונה הדפסה 32	<p>6.3 ניהול מי נגר</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>6.3</p>
 תכנון זמין מונה הדפסה 32	<p>6.4 סטיה ניכרת</p> <p>ביטול קומת המסחר יחשב כסטייה ניכרת.</p>	<p>6.4</p>
 תכנון זמין מונה הדפסה 32	<p>6.5 תנאים למתן היתרי בניה</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 הבניה לא צפוי שיוקמו בתי אוכל/מסעדות וכד'. ו.אישור האגף לאיכות הסביבה לרבות לבניה ירוקה.</p>	<p>6.5</p>
 תכנון זמין מונה הדפסה 32	<p>6.6 תשתיות</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>	<p>6.6</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6.7	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, ייבוא חומרי מילוי ואו ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p>
6.8	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>
6.9	היטל השבחה
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>
6.10	הנחיות מיוחדות
	<p>הנחיות מיקרו-אקלים:</p> <p>א. בעת ההיתר יבחן ביצוע הכניסה בנישה פנימית או כניסה מקורה.</p> <p>ב. 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>
6.11	בטחון ובטיחות
	<p>בטיחות טיסה:</p> <p>תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בהינף אחד	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו, הינו 5 שנים מיום אישורה.



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפוי נת/542/א

תוכנית מספר: 408-0361089 שם התוכנית: נת/מק/542/א/14 בניין מגורים גוש 9138 חלקה 139 נתניה

עורך התוכנית: ליאת איינהורן תאריך: 13.02.2017 חתימה: _____

קווי בנין (מטר)			מס' קומות מעל לכניסה הקובעת	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה עיקריים (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
צידי	צידי	קדמי					מגורים	מסחר סה"כ			
5	4	0	5+ק.גג (כולל קומת מסחר)	10	20	194%	2418 מ"ר (1)(3)	מגורים	2033 מ"ר	1	מגורים עם חזית מסחרית
							1525 מ"ר (2)	מסחר			
							3943 מ"ר	סה"כ			

1. עפ"י הסבה תותר תוספת של 1199 מ"ר לטובת שטחי שירות
2. עפ"י הסבה תותר תוספת שטחי שירות בסך 40% מהשטח העיקרי
3. תותר תוספת של 12 מ"ר עבור מרפסות ל-20 יח"ד המאושרות בנת/542/א

