

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0361923

נת/מק/542/א/12 בניין מגורים גוש 9137 חלקה 116 נתניה

מרכז

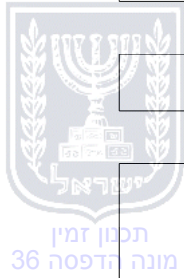
מחוז

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

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 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/מק/542/א/12 בניין מגורים גוש 9137 חלקה 116 נתניה

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
-----------	------------------------

מספר התכנית 408-0361923

שטח התכנית 2.419 דונם

סיווג התכנית	סוג התכנית
--------------	------------

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 א (א) (16) א (א) (1), א62 א (א) (4), א62 א (א) (6), א62 א (א) (8), א62 א (א) (1) (1) א (א) (2), א62 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

186150

קואורדינאטה Y

690775

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
9137	מוסדר	חלק	116	

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 36תכנון זמין
מונה הדפסה 36תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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 / 7 / 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 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

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ליאת איינהורן פנחס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ליאת איינהורן פנחס		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000		13/02/2017	ליאת איינהורן פנחס	13: 08 13/02/2017	תשריט מצב מאושר	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			13/02/2017	ליאת איינהורן פנחס	14: 55 13/02/2017	טבלת זכויות והוראות בנייה- מצב מאושר	כן

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 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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	יואב שער			נתניה	שכ נאות גולדה	17	09-8656033		office@gugig-law.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יואב שער			נתניה	שכ נאות גולדה	17	09-8656033		office@gugig-law.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יואב שער			נתניה	שכ נאות גולדה	17	09-8656033		office@gugig-law.co.il

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ סביבתי	רונית טורק		רונית טורק ייעוץ סביבתי וניחול פרוקיטים	בנימינה- גבעת עדה	הדגן גבעת עדה	3	077-5288085		turkronit@g mail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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 קומות, יחידות דיור וזכויות בניה בבניין מגורים ומסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת יח"ד : מ-24 יח"ד ל 42 יח"ד עפ"י סעיף 62א(8).

ב. תוספת קומות : מקומות מרתף + 2 קומות מסחר + 6 ק.מגורים ל- 3.5 קומות מרתף + קומת מסחר גבוהה הכוללת קומת גלריה + 11 ק.מגורים + ק.טכנית/גג טכני עפ"י סעיף 62א(4).

ג. תוספת שטחי בנייה למגורים : מ-2904 מ"ר ל-4646 מ"ר עפ"י סעיף 62א(1)1(2).

ד. שינוי חלוקת שטחי בניה ע"י המרת שטחי מסחר של 1573 מ"ר למגורים מבלי לשנות את סה"כ השטח הכולל המותר לבניה עפ"י סעיף 62א(6).

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

ו. תוספת של 484 מ"ר לשטחי הבנייה עפ"י סעיף 62א(16)א(1).



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ומסחר	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר (מע"ר)	2,419	100
סה"כ	2,419	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	2,419.76	100
סה"כ	2,419.76	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	א. מסחר ב. מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי חזית מסחרית: 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 האוורור 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. הוראות בינוי מגורים: 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.
ב	חניה 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. הכניסות למגרש יהיו עפ"י הכניסות שיקבעו בתכנית התנועה שתהיה מאושרת בעת קליטת הבקשה להיתר. 5. תחול הפרדה באמצעות מחסום בין חניות מסחר לבין חניות מגורים.
ג	עיצוב אדריכלי 1. הבניה, העיצוב והשילוט יעשו בהתאם להנחיות מרחביות מאושרות לעת מתן היתר בניה ועפ"י תכניות בינוי פיתוח ותנועה המאושרת למתחם.

מגורים ומסחר	4.1
2. חומרי הגמר יהיו באיכות ובסטנדרט גבוה.	



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	
								מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
								עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה								
			12		42			7305			1778	(1) 5527	1	מגורים	מגורים ומסחר	
			(2) 2			80		2202.2			629.2	1573	1	מסחר	מגורים ומסחר	
(4)	(4)	3.5	(3) 14	51.8			690	16703.2	7196		2407.2	7100	2419	1	סך הכל	מגורים ומסחר



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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

ייעוד	שימוש	תאי שטח	קו בנין (מטר)	
			קדמי	אחורי
מגורים ומסחר	מגורים	1		
מגורים ומסחר	מסחר	1		
מגורים ומסחר	<סך הכל>	1	(4)	(4)

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 לכל יחידת דיור עפ"י התקנות.
- (2) קומת מסחר גבוהה הכוללת קומת גלריה.
- (3) קומת מסחר גבוהה הכוללת קומת גלריה + 11 ק.מגורים + קומה טכנית/גג טכני.
- (4) עפ"י תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

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.

6.2**תנאים למתן תעודת גמר**

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 בניה.

6.3**בניה ירוקה**

הבניה תעשה בהתאם לעקרונות הבניה הירוקה ובהתאם למדיניות מהנדס העיר התקפה לאותה עת, כפי שאושרה בוועדה המקומית לתכנון ובניה.

6.4**ניהול מי נגר**

- 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.

6.5**תשתיות**

- א.אספקת מים, חשמל, 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 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.

6.6**חומרי חפירה ומילוי**

תנאי להיתר בניה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

6.6	חומרי חפירה ומילוי
	פרויקטים בכל רמות התכנון (תכניות מתאר מקומיות, תכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.
6.7	סטיה ניכרת
	ביטול קומת המסחר יחשב כסטייה ניכרת.
6.8	הנחיות מיוחדות
	הנחיות מיקרו-אקלים: א. הכניסה למבנה תהיה מהחזית הצפונית או המזרחית. ב. בהיקף המבנה ובמיוחד בחזית המערבית באזורים יש לבצע נטיעת עצים רחבי צמרת על מנת למתן את השפעת הרוח בעונת החורף.
6.9	בטחון ובטיחות
	בטיחות טיסה: א. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום הנחיות סימון ותאורה עם רשות התעופה האזרחית. ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
6.10	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.11	הוצאות הכנת תוכנית
	הוצאות עריכת תכנית נת/מק/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 והבניה סעיף 69 ס"ק 12, לפי יחסיות זכויות הבניה מכלל התכנית.

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, היינו 5 שנים מיום מאישורה.



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

תוכנית מספר: 408-0361923 שם התוכנית: נת/מק/542/א/12 בניין מגורים גוש 9137 חלקה 116 נתניה

עורך התוכנית: ליאת איינהורן תאריך: 2017.01.23 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
אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי					מגורים	מסחר			
0	0	0	5 (לפי תשריט)	2 קומות מסחר + 6.5 קומות מגורים	11	24	282%	2904 מ"ר (1)	3146 מ"ר (2)	2149 מ"ר	1	מע"ר
								סה"כ	6050 מ"ר			

1. עפ"י הסבה תותר תוספת של 1708 מ"ר לטובת שטחי שירות
2. עפ"י הסבה תותר תוספת שטחי שירות בסך 40% מהשטח העיקרי

