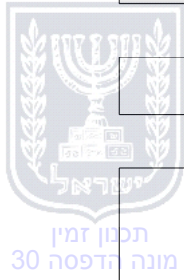


הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0464206

נת/מק/537/1/5 ג - תוספת יח"ד למתחם ראדין



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

התכנית באה להוסיף 1 יחידת דיור על ידי תוספת שטחים עיקריים, שטחי שירות ותוספת קומה. היות והתכנית מוסיפה יחידת דיור בקומה חלקית עליונה, אין צורך בהתייחסות התכנית לנושאים של חפירה ומילוי ומי נגר עילי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית
נת/מק/537/1/5 - תוספת יח"ד למתחם ראדין

מספר התכנית 408-0464206

1.2 שטח התכנית 2.461 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 (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 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	185561
קואורדינאטה Y	688976

1.5.2 תיאור מקום

המתחם נמצא באזור הדרומי של העיר, שכונת נווה עוז, מתחם ישיבת ראדין, ברחוב דוד רזניק פינת מודעי יצחק, צפונית לפארק שלולית החורף (בריכת דורה).

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	רזניק דוד	7	

שכונה נווה עוז

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8449	מוסדר	חלק	34	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
נת/537/1/5	3

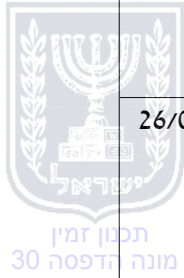
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1982		2844	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/400/7 על תיקוניה יחולו על תכנית זו.	שינוי	נת/400/7
25/09/2008	4850	5852	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/537/1/5 ממשיכות לחול.	שינוי	נת/537/1/5
24/02/2016	3779	7212	שם התכנית- נת/מק/537/1/5.ב. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 408-0273987 ממשיכות לחול.	שינוי	408-0273987



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דן וינטראוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דן וינטראוב		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת מצב מאושר	24/03/2017	דן וינטראוב	24/03/2017	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי	02/04/2017	דן וינטראוב	02/04/2017	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	03/04/2017	דוד בז'רנו	03/04/2017	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	28/03/2017	דן וינטראוב	28/03/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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	אלי גרטל		אס.סי.גי. ניהול נדל"ן בע"מ	נשר	החרושת	4	04-8121261	04-8121262	elie_gertel@yaho.co m

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלי גרטל		אס.סי.גי. ניהול נדל"ן בע"מ	נשר	החרושת	4	04-8121261	04-8121262	elie_gertel@yahoo.c om

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

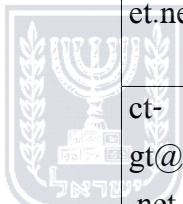
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית נתניה	נתניה	הצורן	6	09-8603149	09-8603149	
בעלים	אלי גרטל		אס.סי.גי. ניהול נדל"ן בע"מ	נשר	החרושת	4	04-8121261	04-8121262	elie_gertel@yahoo.c om

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	דן וינטראוב	35111		נתניה	(1)		09-8855060	09-8855059	danarc@013net.net
אדריכל ומתכנן ערים	אדריכל	גבי טטרו	22254		נתניה	אוסישקין	40	09-8820022	09-8871126	ct-gt@netvision.net.il
	יועץ תחבורה	דוד בז'רנו		בז'רנו דוד הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	(2)		08-9721106	08-9721107	
	מודד	מאיר שרגא ברמן	517	ב.מ. ברמן מודדים מוסמכים בע"מ	חיפה	חיפה		04-8523602		bermanb@netvision.net.il

(1) כתובת : ת.ד. 8816 אזה"ת קרית ספיר נתניה.

(2) כתובת : ת.ד. 1709 רעות 71908.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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 יחידת דיור אחת, תוספת שטחים ותוספת קומה חלקית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת 1 יח"ד מ-71 יח"ד ל-72 יח"ד עפ"י סעיף 62א (א) (8) לחוק.
- ב. תוספת 250 מ"ר שטחי בנייה עפ"י סעיף 62א (א) (16) (א) (1) לחוק.
- ג. תוספת קומה חלקית וקביעת גובה בנין עפ"י סעיף 62א (א) (4) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	2.461
------------------	-------



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	72		+1	71	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	8,735		+220	8,515	מ"ר	מגורים (מ"ר)

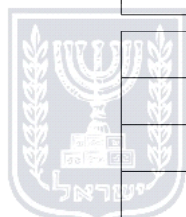
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* 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 די'	34



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים די'	34
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים די'	34
להריסה	מגורים די'	34
מבנה להריסה	מגורים די'	34

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים די'	2,461	100
סה"כ	2,461	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים די'	2,461.38	100
סה"כ	2,461.38	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
קווי בנין	ב

א. על התכנית יחולו הוראות תכנית נת/537/1, ו-נת/מק/537/1/5 ב למעט הוראות ששונות בתכנית הזו.

ב. תתווסף לבית המגורים יחידת דיור 1 - בשטח של 250 מ"ר כולל ממ"ד.

ג. קומה 16 - תהיה בנסיגה של לפחות 5 מ' מהקומה שמתחתיה לכיוון דרום - כיוון השצ"פ.

ד. מרפסת קומה 16 תהיה בנסיגה של לפחות 2 מ' לעומת מרפסת קומה 15.

ה. תותר בניית פרגולות לדירות גג בקומות 15-16 בשטח של עד 50 מ"ר.

1. קווי בניין עיליים לפי תשריט מצב מוצע.

2. קווי בניין תחתית אפס למרתפים ובתנאי עמידה בהנחיות תמ"א 4/ב/34 לעניין ניהול מי נגר עילי.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								
									סה"כ שטחי בניה	עיקרי						שרות	
קדמי מונה הדפסה 30	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	63 (2)	72	31	592.48	14581	2461	3385	(1) 8735	2461	1	34	מגורים ד' מגורים
(4)	(4)	(4)	(4)	1	16 (3)												

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) 7623 מ"ר + 862 מ"ר למרפסות + 250 מ"ר לפנאי.

(2) 99.85 מ' מעל פני הים. לא כולל אנטנות על הגג.

(3) 16 קומות מגורים (לא כולל ק.כניסה גבוהה חלקית הכוללת קומת ביניים + גג טכני).

(4) קווי בניין עיליים לפי תשריט מצב מוצע, קווי בניין תחתי אפס למרתפים ובתנאי עמידה בהנחיות תמ"א 4/ב/34 לעניין ניהול מי נגר עילי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6. הוראות נוספות

6.1	תחזוקה
	<p>אחזקת כל השטחים המשותפים בתחום התכנית, לרבות המרתפים, תבוצע ע"י חברת אחזקה מרכזית אשר תרכז את ניהולו בצורה מרבית באופן שיבטיח שמירתם לתקופה ארוכה לרווחתם של תושבי המקום.</p>
6.2	חניה
	<p>א. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983 ועל תיקוניו. ב. מספר מקומות החניה לא יפחת מקומות החניה המצוינים והדרושים בטבלת מאזן החניה שבנספח התנועה וחניה. ג. הכניסה לחלקה 33 (מגרש 2 לפי נת/5/1/537) תהיה דרך תא שטח 34 (מגרש 3 לפי נת/1/5/537) ותירשם זיקת הנאה . ד. תהיה כניסה משותפת לחניה תת-קרקעית לחלקות 33 ו-34 (מגרשים 2 ו-3 לפי נת/5/1/537) . במקרה זה תרשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב והולכי רגל. ה. חניות לאורחים לא יוצמדו ליח"ד וירשמו כשטח משותף.</p>
6.3	סטיה ניכרת
	<p>המרת שטחי מרפסות למגורים תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנה (2)19 בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית)- התשס"ב 2002</p>
6.4	מגבלות בניה לגובה
	<p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה, הינו תאום רשות התעופה האזרחית. 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p>
6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. עפ"י נת/מק/1/5/537/ב. ב. קבלת אישור משרד הביטחון. ג. ינתנו פתרונות לחסימת רוחות מכיוון דרום, דרום מזרח ודרום מערב כגון : צמחיה חורפית, פיתוח קרקע או פיתוח נופי.</p>
6.6	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>א. הגשת הסכם חתום ע"י חברת אחזקת השטחים המשותפים לרבות מרתפי חניה. ב. רישום מחסנים ע"י הצמדתם ליח"ד בלשכת רשם מקרקעין. ג. ביצוע פתרונות לחסימת רוחות בהתאם למפורט בסעיף 6.5 ג. לתנאים למתן היתר בנייה. ד. רישום שטחים משותפים ע"ש הדיירים לרבות 10 חניות לאורחים.</p>
6.7	תשתיות
	<p>א. אספקת מים, חשמל, תקשורת כבלים, 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 לביצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות : כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביי"ס וכיו"ב. ג. עלות התאמת התשתיות על חשבון מבקש הבקשה להיתר.</p>



תכנון זמין
הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

זיקת הנאה	6.8
תא שטח 34 וחלקה 33 : בקומת הקרקע: מעבר לכלי רכב והולכי רגל כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי והתנועה. בקומת מרתפים : זיקת הנאה הודדית לטובת מעבר כלי רכב והולכי רגל.	

היטל השבחה	6.9
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

ביצוע התכנית	.7
---------------------	-----------

שלבי ביצוע	7.1
-------------------	------------

מימוש התכנית	7.2
---------------------	------------

תוך 10 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר – לפי נת/מק/537/1/5/ב

קדמי	אחורי	קו בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
		צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
											מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		שרות	עיקרי		
(4)	(4)	(4)	(4)	1	(3)15	(2)59.8	71	31	582.33	14331	2461 מ"ר	3355 מ"ר	8515 מ"ר (1)	2461 מ"ר	34	מגורים	מגורים די

הערה ברמת הטבלה :
*תותר בנית מרתפים בקו בנין 0 בכל הכיוונים, בכפוף לעמידה בתנאי 6.8 לניהול מי נגר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה :

- (1) 7415 מ"ר + 850 מ"ר למרפסות + 250 מ"ר. שטח המרפסות כולל 600 מ"ר, שטח למרפסות מקורות שניתן עפ"י החוק.
- (2) 96.65 מ' מעל פני הים. כולל מתקנים טכניים על הגג.
- (3) קומת מרתף + קומת כניסה גבוהה חלקית הכוללת קומת ביניים + 15 קומות מגורים + גג טכני.
- (4) קווי בנין כמסומן בתשריט.

