

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0393165

נת/מק/307/9 - מגורים שד' צרפת

מרכז

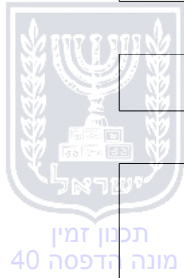
מחוז

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

תוספת זכויות לצורך הקמת מבנה מגורים בן 3 קומות ו-4 יחידות דיור על פי תיקון 101 לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/מק/9/28/307 - מגורים שד' צרפת

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

408-0393165

מספר התכנית

0.521 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כןועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית מקומית

א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62 (א) (9), א62 (א) (1), א62 (א) (1), א62 (א) (1), א62 (א) (8)

לפי סעיף בחוק

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

187500

קואורדינאטה Y

694350

1.5.2 תיאור מקום

מגרש למגורים בשדרות צרפת פינת רבי עקיבא בשכונת פרדס הגדוד.

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	שד צרפת		

שכונה

צפון נתניה פרדס הגדוד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8274	מוסדר	חלק	199	207, 760

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

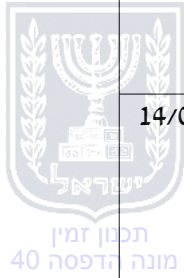
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 40תכנון זמין
מונה הדפסה 40תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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/ 100 / ש / 1	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ 100 / ש / 1. הוראות תכנית נת/ 100 / ש / 1 תחולנה על תכנית זו.	3459		14/06/1987
נת/ 400 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 400 / 7 על תיקוניה ממשיכות לחול.	2844		26/08/1982
נת/ 307 / 28	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 307 / 28 ממשיכות לחול.	2864		07/11/1982



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				חיים שניידר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		חיים שניידר		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	21/04/2017	חיים שניידר	11: 37 23/04/2020	טבלת זכויות בניה מאושרות	כן
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		7	10/04/2017	יורם וגשל	14: 27 18/04/2017	סקר עצים	לא
בינוי	רקע	1: 200	1	18/05/2020	חיים שניידר	11: 01 18/05/2020	נספח בינוי	לא
חניה	מחייב חלקית	1: 100	1	23/04/2017	דן פוכס	15: 56 23/04/2017	מחייב חלקית לעניין מס' כניסות ומיקום חניה עילית	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	17/06/2019	חיים שניידר	14: 04 10/10/2019	תשריט מצב מאושר	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
מהנדס אזרחי	פרטי	נעם ליבנה			חיפה	(1)	3	04-8373763	04-8373764	noam@noameng.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ברנדיס 3.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נועם ליבנה			חיפה	(1)	3	04-8373763	04-8373764	noam@noameng.co.il

(1) כתובת: ברנדיס 3.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		נועם ליבנה			חיפה	(1)	3	04-8373763	04-8373764	noam@noameng.co.il

(1) כתובת: ברנדיס 3.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חיים שניידר	28678	חיים שניידר	נתניה	שד בנימין	60	09-8616024	09-8320936	haimiarc@outlook.com
	סוקר עצים	יורם וגשל			חיבת ציון	(1)				



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	דן פוכס		דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.co.il
מודד	מודד	סביון שחם	707		טירת כרמל	הסדנא	3	04-8580355		office@hetz-hazafon.co.il

(1) כתובת : ת.ד.49.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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 יח"ד וזכויות בניה לבניה חדשה למגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת של 2 יח"ד, שינוי מ-2 יח"ד ל-4 יח"ד עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק.
2. תוספת של 275 מ"ר לשטח הכולל המותר לבניה עפ"י סעיף 62א(א)(1)(1) לחוק.
3. תוספת שטח של 430 מ"ר לקומת המרתף עפ"י סעיף 62א(א)(1)(8) לחוק.
4. תוספת של קומה שינוי מ-2 קומות ל-3 קומות עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
5. שינוי של קו בניין קדמי (הפונה לרח' רבי עקיבא) מ-5 מ' ל-4.5 מ' עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
6. הבלטת מרפסות ו/או גזוזטראות עד 2 מ' מעבר לקו בנין קדמי עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק.
7. שינוי לבינוי עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק.
8. שינוי קווי בנין בקומת המרתף עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	2

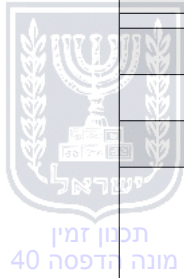
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	209	28.63
מגורים א	521	71.37
סה"כ	730	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	209.44	28.68
מגורים ב'	520.8	71.32
סה"כ	730.24	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. גובה קומת מגורים מקסימלית תהיה 3.5 מ' ברוטו. 2. הגובה הכולל של חדר יציאה לגג לא יעלה על 3 מ'. 3. תותר הבלטת מרפסות ו/או גזוזטראות של עד 2 מ' מעבר לקו בנין קדמי בלבד. 4. שינוי בגובה המבנה ומספר הקומות יהווה סטיה ניכרת מתכנית. 5. על התכנית יחולו הנחיות מרחביות למעט הוראות ששונו בתכנית זו. 6. לא תותר הפניית פילרים לכיוון הרחוב. 7. תקרת המרתף תונמך ב-1.2 מ' לצורך שתילת עצים בוגרים. 8. חדר אשפה כחלק אינטגרלי מהמבנה בקומת הקרקע בקונטור המבנה. 9. תשמר רצועת גינון לחזית הרחובות ברוחב של 1.5 מ'. רצועת הגינון תירשם כרכוש משותף ולא ניתן יהיה להצמיד שטח זה לגינות פרטיות.
ב	חניה 1. מיקום החניות : 7 חניות במרתף, וחניה עילית אחת לנכים. 2. תותר הקמת מחסנים בקומת מרתף בתנאי שלא יגרם ביטול מקומות חניה לפי הדרוש ע"פ התקן הארצי לחניה. 3. קווי הבנין למרתפים יהיו עד אפס בתנאי עמידה בהוראות התמ"א לעניין ניהול מי נגר עילי. 4. מיקום הכניסה לחניון כמופיע בנספח חניה הינו מחייב. 5. תותר חניה עילית אחת בלבד ומיקומה הוא עפ"י נספח החניה שמחייב.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	שימושי הדרך עפ"י החוק.
4.2.2	הוראות



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)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמית מונה	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	13.5	4	42	209	1087	(2) 480		124	(1) 483	521	1	מגורים ב'	מגורים ב'
(5)	(4) 3	(4) 3	1	(3) 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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בנוסף יותרו שטחים עבור מרפסות ו/או גזוזטראות עפ"י התקנות.

(2) קווי הבנין למרתפים יהיו עד אפס בתנאי עמידה בהוראות התמ"א לעניין ניהול מי גר עילי.

(3) קומת קרקע + 2 קומות + גג טכני.

(4) לא יותרו הבלטות מעבר לק.ב צידי.

(5) ק.ב קדמי לשד' צרפת : 5 מ', ק.ב קדמי לרבי עקיבא - 4.5 מ'.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

1. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג על תיקוניהן.
2. מספר מקומות החניה לא יפחת ממספר מקומות הדרושים והמופיעים בטבלת מאזן החניה שבנספח התנועה וחניה.
3. נספח חניה מחייב חלקית לענין מספר כניסות ומיקום חניות עיליות.

6.2**בניה ירוקה**

תכנון המבנים נדרש לאישור על עמידה בתקן ובחוק, הכל על פי הנחיות מהנדס העיר התקפות לאותה עת, לעניין הבניה הירוקה ולעמידה בדרישות האגף לאיכות הסביבה.

6.3**ניהול מי נגר**

1. בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק מים, איגום מים עילים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, תמ"א/34/ב/4 נמצא שטח התכנית באזור רגישות א'.
- באזור זה יותירו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מרוצפים בחומר חדיר(כגון: חצץ, חלוקים וכד').
- ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חילחול, תעלות חילחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

6.4
שמירה על עצים בוגרים
סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לעקירה

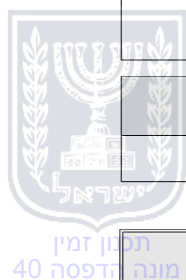
1. עצים המסומנים לשימור:
 - א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
 - ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.
 - ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן- הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.
2. עצים המסומנים לעקירה:
 - א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לעקירה - יש לפנות בבקשה לרישיון כרתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.
 - ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

6.5**סטיה ניכרת**

1. שינוי בגובה המבנה ומספר הקומות יהווה סטיה ניכרת מתכנית זו.
2. לא תותר חניה עילית מעבר לחניה עילית אחת עבור נכה בלבד.
3. רצועת הגינון של 1.5 מ' בחזית החלקה (כמופיע בנספח הבינוי) תירשם כרכוש משותף ולא ניתן יהיה להצמידה לגינות פרטיות, סטיה מהוראות תהווה סטיה ניכרת לתכנית.
4. הגג הטכני ישמש למערכות בלבד וירשם כרכוש משותף. לא יותרו בו שימושים של מגורים או שימושים נלווים לו. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת לתכנית.



6.6	תשתיות
	א. תותר העברת מערכות תשתית עירוניות בתחום המגרשים ותינתן לעירייה אפשרות גישה לאחזקתם. ב. קוי החשמל והתקשורת בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים. ג. מערכות התשתית: אספקת מים, חשמל, ביוב, ניקוז וסילוק אשפה יבוצעו לפי הנחיות מהנדס העיר. ד. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התוכנית 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.



6.7	חומרי חפירה ומילוי
	1. ככל שתדרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי חפירה, כולל אומדן היקף חפירה, הצגת שלבי ביצוע לעבודות עפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי עפר, וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך הנחיות של משרד הפנים מיום 25.07.07 או מסמך שיחליף אותו. 2. בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרויקט יינקטו כל האמצעים לצימצום פליטת אבק, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימלי, הפעלת ותחזוקת מסנני אבק במכלי אחסון מלט, הרטבת ערמות אחסון עפר ואחסון חומרי גלם ליצור בטון במתקנים סגורים במידה אפשרית.

6.8	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל כחוק.

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

--



נועם ליבנה מצב מאושר - נת/307/28

האזור וסימונו בתכנית	גוש	מס' מגרש/ חלקה	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מרבי	מס' יח"ד למגרש	שטח עיקרי במ"ר למגרש	שטח שרות במ"ר למגרש		קווי בניין מינימליים מעל לקרקע	
							מתחת לקרקע	מעל לקר'	קדמי-	צדדי
מגורים א (כתום)	8274	199	521	2 ק'	2	260.5 (1)	(3)102	(2)48	5	3

(1) 25% בקומה ובסה"כ 50% בנוסף יותרו שטחים עבור מרפסות עפ"י התקנות.

(2) 16 מ"ר לחדר מדרגות עפ"י נת/7/400. ובנוסף יותרו ממ"דים עפ"י התקנות.

(3) 52 מ"ר עפ"י נת 1/100/ש - 5% ליח"ד.

ו-50 מ"ר עפ"י נת 1/100/ש - 25 מ"ר ליח"ד.