

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0376608

נת/ מק/ 542 / א/ 15 - גוש 9138 חלקה 120

מרכז

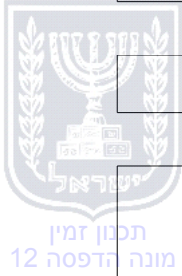
מחוז

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

התכנית מוסיפה יח"ד ושטחי בנייה (עיקרי ושירות) בהתאם למגמות התכנון במתחם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

נת/מק/542/א/15 - גוש 9138 חלקה 120

מספר התכנית 408-0376608

שטח התכנית 0.878 דונם

1.2 שטח התכנית סיווג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (16) (א) (1), 62א (א) סעיף קטן 4א, 62א (א) סעיף קטן 8, 62א (א) (1) (1) (א) (2)

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

690075

1.5.2 תיאור מקום

בסמוך לצומת הרחובות ראול ולנברג וכפר אוריה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - חלק מתחום הרשות: נתניה

נפה

השרון

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	120	

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

לא קיימים נתונים לבקשה זו

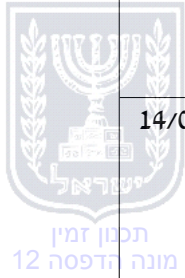
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	כפיפות	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	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ 400 / 7 על תיקוניה. הוראות תכנית נת/ 400 / 7 תחולנה על תכנית זו.	2844		26/08/1982
נת/ 542 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 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				מירה ארנון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מירה ארנון		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	29/03/2017	מירה ארנון	29/03/2017		כן
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		2	30/10/2016	דני כץ	09/11/2016	טבלת עצים + אישור אגף שפע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	04/03/2017	מירה ארנון	04/03/2017		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
	פרטי	צופיה לצין			נתניה	יהודה הלוי	84	09-8659667		harnon@bezeqint.net

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	צופיה לצין			נתניה	יהודה הלוי	84	09-8659667		harnon@bezeqint.net

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	צופיה לצין			נתניה	יהודה הלוי	84	09-8659667		harnon@bezeqint.net

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	מירה ארנון	35800		נתניה	יהודה הלוי	84	09-8659667	09-8659668	m.arnon.arc@gmail.com
אגרונום	אגרונום	דני כץ			ראשון לציון	כצלר פייבוש	3	03-9587087	03-9587057	danikatz5@bezeqint.net



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ירון לזר	700		נתניה	תל חי	6	09-8828151	09-8624674	lazardy@netvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 זכויות בניה, יח"ד וקומות בבניין מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת יח"ד מ-9 ל-11, על פי סעיף 62א(א)(8) לחוק.

ב. תוספת קומות ממרתף + 4 קומות מגורים למרתף + 6 קומות מגורים + קומה טכנית, על פי סעיף 62א(א)(4) לחוק.

ג. תוספת שטחי בניה מ-1,052 מ"ר ל-1,683 מ"ר, על פי סעיף 62א(א)(1)(1) לחוק.

ד. תוספת 175 מ"ר, על פי סעיף 62א(א)(16)(1) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

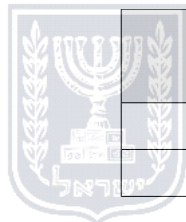


תכנון זמין
מונה הדפסה 12

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.878

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	9	+2	11		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,052	+275	1,327		

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 ג'	120

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	120

תכנון זמין
מונה הדפסה 12**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג' 1	878	100
סה"כ	878	100

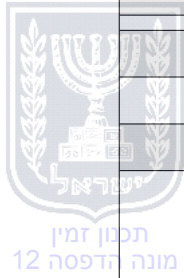
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	876.87	100
סה"כ	876.87	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	חניה 1. תתאפשר חניה עילית. 2. מרתפי החניה ייבנו בקו בניין קדמי, צידי ואחורי 0. תכסית קומת המרתף תהיה 80%. 3. תקן החניה כמפורט: עבור 9 יח"ד קיימות: עד 120 מ"ר כולל ממ"ד - יחס 1:1, מעל 120 מ"ר כולל ממ"ד - יחס 1:1.3 עבור 2 יח"ד מוצעות: עד 120 מ"ר כולל ממ"ד - יחס 1:1.5, מעל 120 מ"ר כולל ממ"ד - יחס 1:2. 4. כניסת כלי רכב למגרש תהיה כפי שייקבע בתכנית התנועה הכוללת למתחם.
ב	עיצוב אדריכלי 1. הבניה והעיצוב האדריכלי ייעשו בהתאם להנחיות מרחביות מאושרות לעת מתן היתר בניה, וע"פ תכניות פיתוח ותנועה מאושרות. 2. חומרי הגמר יהיו באיכות ובסטנדרט גבוה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			מספר יח"ד	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	ציד-י-ימני	ציד-י-שמאלי	אחורי	קדמי
					עיקרי	שרות							
מגורים ג'	מגורים	120	878	1327 (1)	629 (2)	700	11	מעל הכניסה הקובעת 6 (3)	4	4	5	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 למרפסות על פי התקנות.
- (2) ע"פ ההסבה מותר 694, מתוכם נוצלו 98 מ"ר. תותר תוספת יתרת שטחי השירות..
- (3) כולל קומת גג טכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות**6.1****ניהול מי נגר**

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'. באזור זה יוותרו 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'). 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.

6.2**תשתיות**

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 לביצוע עבודות התשתיות והפיתוח לרבות כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, בתי"ס וכיו"ב.
ג. עלות התאמת תשתיות תהיה על חשבון היזם.

6.3**חומרי חפירה ומילוי**

תנאי להיתר בניה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.
עבודות הכוללות עבודות עפר עור חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.

6.4**הוצאות הכנת תוכנית**

הוצאות עריכת התכנית, לרבות מדידה, תכנית לצורכי רישום וכל העלויות בנוגע לביצוע התכנית, לרבות יועצים משפטיים לליווי התכנית, יחולו על היזם/הבעלים המוציא לפועל את מימושה, עלפי חוק התכנון והבניה סעיף 69 ס"ק 12, לפי יחסיות זכויות הבניה מכלל התכנית.

6.5**בניה ירוקה**

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

6.6**היטל השבחה**

יוטל וייגבה לפי החוק.

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר לפי תכנית נת/542

יעוד	גוש	חלקה	שטח במ"ר	הבניה המותרת	מספר יחידות דיור	גובה המבנה	קווי בניה		
							קדמי	צד	אחורי
מגורים ג'	9138	120	878	1,052 מ"ר	9	4 קומות, דירת גג חד מפלסית אינה נחשבת לקומה	4	4	5

