

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0535153

נת/מק/800/27/ג'- מגורים, כיכר המיסדים

מרכז

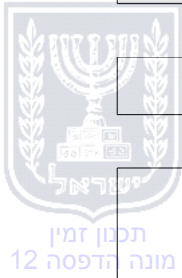
מחוז

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

הקמת מבנה מגורים בן 14 יח"ד ב-9 קומות מעל ק. כניסה גבוהה. הזכויות יינתנו עפ"י תיקון 101 לחוק



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/800/27-ג' - מגורים, כיכר המיסדים

408-0535153

מספר התכנית

0.795 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק
62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף
קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א
(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

186629

קואורדינאטה Y

693017

1.5.2 תיאור מקום

מרכז העיר, ברחוב כיכר המיסדים .

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	המייסדים	18	

שכונה

מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8268	מוסדר	חלק	93	94

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 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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 100 / ש / 1 ממשיכות לחול.	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/ 114 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 114 / 1 ממשיכות לחול.	599		15/05/1958

הערה לטבלה:

תכנית זו מבטלת תכנית 408-0134395 נת/מק/800/27-ב המופקדת.

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				דן וינטראוב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דן וינטראוב		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			07/08/2017	דן וינטראוב	07/08/2017	נספח זכויות מאושרות	כן
בינוי	רקע	1: 200	1	30/10/2017	דן וינטראוב	30/10/2017	נספח בינוי	לא
חניה	מנחה	1: 200	1	03/10/2017	אריה פלנר	03/10/2017	נספח תנועה וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	03/10/2017	דן וינטראוב	03/10/2017	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	אפרים פאר			נתניה	(1)	44	09-8612824	03-5605076	effipeer@bezeqint.net
	פרטי	דבורה פולק			נתניה	(1)	44	09-8612824	03-5605076	effipeer@bezeqint.net
	פרטי	פנינה פידלמן			נתניה	(1)	44	09-8612824	03-5605076	effipeer@bezeqint.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דיזינגוף 44.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אפרים פאר			נתניה	(1)	44	09-8612824	03-5605076	effipeer@bezeqint.net
פרטי	דבורה פולק			נתניה	(1)	44	09-8612824	03-5605076	effipeer@bezeqint.net
פרטי	פנינה פידלמן			נתניה	(1)	44	09-8612824	03-5605076	effipeer@bezeqint.net

(1) כתובת: דיזינגוף 44.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אפרים פאר			נתניה	(1)	44	09-8612824	03-5605076	effipeer@bezeqint.net

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	דבורה פולק			נתניה	(1)	44	09-8612824	03-5605076	effipeer@bezeqint.net
בעלים	פנינה פידלמן			נתניה	(1)	44	09-8612824	03-5605076	effipeer@bezeqint.net

(1) כתובת : דיזינגוף 44.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	דן וינטראוב			נתניה	הצורן	4	09-8855060	09-8855059	danoots@walla.com
	אדריכל	גבי טטרו	22254	גבי טטרו אדריכלים בע"מ	נתניה	(1)	40	09-8820022	09-8871126	Office@gabitetro.co.il
מודד מוסמך	מודד	בני ליבוביץ'	450		נתניה	(2)	11	09-8343920	09-8820341	benny450@walla.com
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	אריה פלנר	24800		כפר נטר	(3)		09-8997260	09-8997264	fellner@netvision.net.il

(1) כתובת : אוסישקין 40.

(2) כתובת : דוד המלך 11.

(3) כתובת : ת.ד. 3765 מיקוד: 40593.

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

הקמת בית מגורים בן 14 יח"ד, 9 קומות על עמודים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



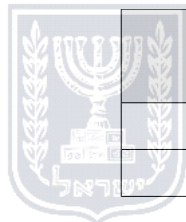
1. ביטול תכנית מופקדת מספר 408-0134395.
2. תוספת של 5 יח"ד, שינוי מ-9 יח"ד ל-14 יח"ד עפ"י סעיף 62א(א)8 לחוק.
3. תוספת שטח של 813 מ"ר (עד 60% מסך שטחי הבניה) עפ"י סעיף סעיף 62א(א)1(1)(2) לחוק.
4. תוספת שטח של 125 מ"ר (עד 20% משטח המגרש) עפ"י סעיף 62א(א)16 לחוק.
5. שינוי בק.ב. קדמי עילי מ-5 מ' ל-4 מ' עפ"י סעיף 62א(א)4 לחוק.
6. שינוי בק.ב. קדמי תת-קרקעי מ-4 מ' ו-5 מ' ל-אפס עפ"י סעיף 62א(א)4 לחוק.
7. תוספת של 4 קומות, שינוי מ-5 קומות ע"ע ל-9 קומות מעל קומת כניסה עפ"י סעיף 62א(א)4 לחוק.
8. שינוי לבינוי ע"י הגדלת תכסית מ-30% ל-40% עפ"י סעיף 62א(א)5 לחוק.
9. הבלטת מרפסות מעבר לק.ב. קדמי מערבי עד 2.2 מ' עפ"י סעיף 62א(א)5 לחוק.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.795

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

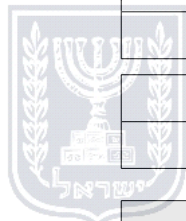
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	9	+5	14		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	950	+625	1,575		

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**

תאי שטח		יעוד
1		דרך מאושרת
93		מגורים ד'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
93	מגורים ד'	מבנה להריסה

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

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	173	21.73
מגורים ב'	623	78.27
סה"כ	796	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	164.7	20.93
מגורים ד'	622.04	79.07
סה"כ	786.73	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. זכויות הבניה יהיו עפ"י טבלת זכויות וקווי בנין עפ"י תשריט. ייבנה בית מגורים בן : מרתף+ ק.כניסה גבוהה+9 קומות+ קומה טכנית. ב.לובי: גודל הלובי לא יפחת מ- 60 מ"ר, גובה הלובי לא יפחת מ-4.5 מ'. ג.גובה קומת הביניים לא יעלה על 2.4 מ' . ד.תכליות בקומת הכניסה הגבוהה חלקית: לובי כפול , מחסנים ומתקנים טכניים. ה.להלן תמהיל וגודל יח"ד : 2 יח"ד בשטח עיקרי+ממ"ד עד - 90 מ"ר, 7 יח"ד בשטח עיקרי+ ממ"ד כ - 105 מ"ר 5 יח"ד (דופלקס) בשטח עיקרי+ממ"ד עד -119מ"ר. ו. גינון : שטח הגינון לא יפחת מ- 15% משטח המגרש. השטח אינו כולל מעברים , חניות, משטחי תמרון וקומת עמודים. ז. תותר הבלטות מרפסות עד 2.2 מ' מעבר לקווי בנין קדמיים . ח.מחסנים : תותר בניית מחסנים פרטיים וציבוריים בק. הקרקע והמרתף , שטחו של המחסן הציבורי בקומת הקרקע לא יפחת מ-12 מ"ר. ט. מרתף: תקרת המרתף תונמך בלא פחות מ- 1.5 מ' מפני הפיתוח הסופי באזור המגוון, בכדי לאפשר שתילת עצים מעליו. קיר דיפון המרתף יהיה כולו בתחום המגרש ולא יחרוג לתוך תחום זכות הדרך. שימושים במרתף: חניות,ח.טכניים ומחסנים פרטיים.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	כמוגדר בחוק
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
								סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת									
									קדמי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי	
4	5	5	1	9 (3)	39	22	14	40	468	2918	570	(2) 773	(1) 1575	623	1	93	מגורים ד'	מגורים

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

הערה ברמת הטבלה:

מרתפי חניה בקווי בניין 0.0 בתנאי עמידה בסעיף 6.3 ניהול מי נגר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל מרפסות מקורות בשטח של 216 מ"ר.

(2) מתוכם 247 מ"ר ישמשו לקומת כניסה. לא יותר ניוד שטחים אלה לקומות שמעל.

(3) 9 ע"ג קומת כניסה גבוהה+ק. טכנית.

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

- א. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983 על תיקוניהן.
- ב. מספר מקומות החניה לא יפחת ממספר המקומות המצויים והדרושים בטבלת מאזן החניה שבנספח תנועה וחניה.
- ג. מיקום הכניסה לחניה מחייב.
- ד. לא ניתן יהיה להצמיד את חנית הנכים ליח"ד. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

6.2

בניה ירוקה

המבנה כולו יעמוד בתקן ישראלי לבניה ירוקה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה ועפ"י הנחיות ואישור האגף לאיכות הסביבה

6.3

ניהול מי נגר

התכנית חלה באזור רגישות א' עפ"י תמ"א/34/ב/4. באזור זה יש להתיר שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש, 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 להותר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני חדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש, בהיקף הנדרש.

6.4

תנאים למתן היתרי בניה

אישור האגף לאיכות הסביבה לרבות לעניין בניה ירוקה.

6.5

תשתיות

- 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 והפתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ב
- ג. עלות התאמת התשתיות על חשבון מבקש הבקשה להיתר

6.6

חומרי חפירה ומילוי

ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט, חפירה בהיקף של למעלה מ-100,000 ממ"ק עודפי עפר, תדרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.07.2007 או מסמך שיחליף אותו.

6.7

היטל השבחה

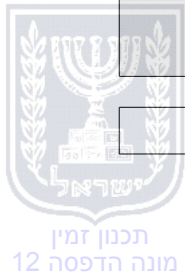
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 15 שנה



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר - עפ"י נת/100/ש/1 - עפ"י הסבת תכנית

יעוד	מס' גוש/ חלקה	גודל מגרש מזערי/ מירבי (מ"ר)	שטח בניה במ"ר			מספר יח"ד	תכסית	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מפלגת הבנייה	מפלגת הבנייה	מפלגת הבנייה				מפלגת הבנייה	מפלגת הבנייה	מפלגת הבנייה	מפלגת הבנייה	
													מפלגת הבנייה
מגורים ב'	8268 / 93	623	152.5% 950 (1), (2)	532 (3)	498 (4)	1,980	30%	15	5 ע"ע+ ח. יציאה לגג	1	5.0 (מערבי)	4.0 (דרומי)	5.0 (צפוני)

הערות:

- (1) השטחים כוללים 2.5% בניה על הגג או יציאה לגג.
 - (2) בנוסף יותרו מרפסות מקורות עפ"י תקנה.
 - (3) סה"כ שטחי שרות על קרקעיים: 950 מ"ר * 30% + שטח ק.עמודים = 285 מ"ר + ק.עמודים
 - (4) סה"כ שטחי שרות תת-קרקעיים: 623 מ"ר * 80% = 498 מ"ר
- שטח קומת עמודים: 5/(285+950) קומות = 247 מ"ר (שטח המיועד לק. כניסה בלבד. לא יותר לנייד שטח זה)