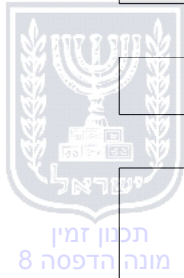


הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0433706

נת/מק/ 49/700 - מגורים רח' דב גרונר 5



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

מטרת התכנית היא הריסת בית קיים בן קומה אחת בשכונת רמת אפריים והקמת בית מגורים בן 4 קומות מעל קומת כניסה הכוללת דירת גן



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

נת/מק/ 49/700 - מגורים רח' דב גרונר 5

מספר התכנית 408-0433706

0.833 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת לא

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 4, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9, 62 א
(א) (1) (א) (2), 62 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

187050

קואורדינאטה Y

691856

1.5.2 תיאור מקום**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	גרונר דב	5	

שכונה**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8240	מוסדר	חלק	3	

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

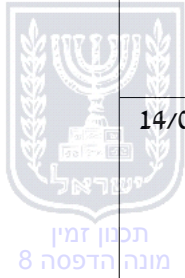
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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 על תיקוניה ממשיכות לחול.	3459		14/06/1987
נת/ 229	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 229 ממשיכות לחול.	0		29/04/1943
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



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				אילן אפשטיין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אילן אפשטיין		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	07/12/2016	אילן אפשטיין	26/09/2017	טבלת זכויות מצב מאושר	כן
בינוי חלקית	מחייב	1: 250	1	28/12/2016	אילן אפשטיין	17/11/2017	נספח בינוי	לא
תנועה חלקית	מחייב	1: 200	1	10/01/2017	אריה פלנר	17/11/2017	נספח תנועה וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	06/10/2016	אילן אפשטיין	26/09/2017	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



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			יוסף טהרני ייזום ובניה בע"מ	נתניה	לבונטין	18			yossi_mor5@walla.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			יוסף טהרני ייזום ובניה בע"מ	נתניה	לבונטין	18			yossi_mor5@walla.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		דוד מאוס			נתניה	שמואל הנציב	24	09-8843313		
בעלים		אמיר מעוז			נתניה	שמואל הנציב	24	09-8843313		
בעלים		ארית חלואני מעוז			נתניה	שמואל הנציב	24	09-8843313		
בעלים		שירי מעוז			נתניה	שמואל הנציב	24	09-8843313		
אחר	הערת אזהרה			יוסף טהרני ייזום ובניה בע"מ	נתניה	לבונטין	18			yossi_mor5@walla.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: 1. ייפוי כוח של הבעלים לעו"ד ניסן שריפי מרחוב שמואל הנציב 24 נתניה
2. הערת אזהרה לטובת יוסף טהרני ייזום ובניה בע"מ.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אילן אפשטיין	2245469		נתניה	ברנר	10	09-8324882	09-8324882	mepsarc@zahav.net.il
מודד	מודד	ירון לזר	700	לזר - ב.י.מדידות הנדסיות בע"מ	נתניה	תל חי		09-8828151		alla@bylazar.co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	אריה פלנר	24800		כפר נטר	(1)		09-8997260	09-8997264	fellner@netvision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 3765.

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**

הריסת מבנה קיים והקמת בנין חדש בן 4 קומות ו-11 יח"ד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת של 445 מ"ר לשטחים הכוללים לבניה המהווה 60% בהתאם לסעיף 62א(א)(1)(1)(א)(2) לחוק.
- ב. תוספת שטחי בניה בשטח של 166.6 מ"ר המהווים 20% משטח החלקה לפי סעיף 62א(א)(16)(א)(1) לחוק.
- ג. תוספת שטחי בניה בתת הקרקע בסך של 354 מ"ר לפי סעיף 62א(א)(1)(8) לחוק.
- ד. תוספת יח"ד מ-5 ל-11 יח"ד בהתאם לסעיף 62א(א)(8) לחוק.
- ה. הגדלת תכסית קומת הקרקע ל- 41% בהתאם לסעיף 62א(א)(9) לחוק.
- ו. תוספת קומות מ-מרתף+2 קומות ע"ע וחדרים על הגג ל-מרתף+קומת כניסה גבוהה חלקית+דירת גן+4 קומות
- ז. גג טכני לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
- ז. שינוי קווי בניין בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק.
- ח. הבלטת מרפסות עד 1.5 מ' מעבר לקו בנין אחורי בהתאם לסעיף 62א(א)(9) לחוק.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	1	בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1
		להריסה	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר	יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים י'		833	100
סה"כ		833	100

מצב מוצע

מגורים ג'	יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
		835.77	100
סה"כ		835.77	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. תכנית זו בהתאם הנחיות מרחביות כלל עירוניות שתהיינה תקפות לעת בקשה להיתר למעט הוראות ששונות בתכנית זו. 2. הבניין יחופה בכל ארבעת החזיתות באבן נסורה או בשיש וזכוכית. 3. זכויות הבניה יהיו עפ"י טבלת זכויות בניה - מצב מוצע. 4. מספר יח"ד ותמהיל דירות: 3 יח"ד - 90 מ"ר כולל ממ"ד. 4 יח"ד - 108 מ"ר כולל ממ"ד. 3 יח"ד - 115 מ"ר כולל ממ"ד. 1 יח"ד - 140 מ"ר כולל ממ"ד. - סה"כ 11 יח"ד. 5. בשטח קומת הקרקע יותרו שטחי שירות כדוגמת לובי, מחסנים, חדרים טכניים, חניה וכו' וכן דירת גן אחת. 6. מסתרי כביסה יתוכננו כחלק מהאדריכלות של חזית המבנה. 7. גובה לובי הכניסה לא יפחת מ-3.10 מ' נטו ולא יעלה על 3.5 מ' נטו. 8. לא תותר הצבת מתקני מיזוג אוויר בחזיתות הבניין. 9. תותר הבלטת מרפסות עד 1.5 מ' מעבר לקו בניין אחורי. 10. מספר קומות: קומת מרתף + קומת כניסה הכוללת דירת גן + 4 קומות + גג טכני. 11. תותר הקמת מרתף לשימושים הבאים: חניה, חדרי מכונות ומערכות, אחסון, מגדלי מעליות ומדרגות, מתקני בטיחות וכיו"ב. 12. במגרש ישמרו 15% חלחול. 13. גודל הלובי בקומת הכניסה כ-50 מ"ר. 14. עיצוב כותרת הגג בהתאם למדיניות עיצובית של עיריית נתניה. 15. מתקנים ומערכות טכניות על הגג ישולבו בעיצוב הגג.
ב	הוראות פיתוח 1. גינון - מעל החניה התת"ק תשמר שכבת קרקע בעובי מינימלי של 0.5 מ'. בחזית המגרש תוכשר רצועה של לפחות 2 מ' לצרכי גינון לרבות נטיעת עצים. תיתכן גם נטיעה במיכלים. 2. ישמרו 20% גינון. 3. גדרות - על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בניית גדר אבן מקומית בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית. גדר לרחוב באזור דירת הגן תהיה מורכבת מגדר בנויה בגובה 60 ס"מ בשילוב גדר חיה בלבד.
ג	בניה ירוקה הבניה תהיה לפי עקרונות בניה ירוקה בהתאם למדיניות כפי שאושרה בוועדה המקומית לתכנון ובניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	מתחת לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי
מגורים ג'	1	833	1080	540 (1)	704	2324	279	41	11	13.2	18.2	4 (2)	1	3 (3)	3 (4)	4.5 (5)	



מונה הדפסה 8



מונה הדפסה 8

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי 5 (6)	1	מגורים ג'

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) מתוכם 266 מ"ר לקומת כניסה(ללא דירת גן). שטח זה לא ניתן לנייד לקומות שמעל..
- (2) קומת כניסה הכוללת דירת גן + 4 קומות + גג טכני..
- (3) 0.00 עבור מרתף.
- (4) 0.00 עבור מרתף..
- (5) הבלטת מרפסות עד 1.5 מ' מעבר לקו בניין אחורי. 0.00 עבור המרתף..
- (6) למרתף לפי המסומן בנספח תנועה וחניה..

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

- א. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה תשמ"ג 1983 ועל תיקוניהן.
- ב. מס' מקומות החניה לא יפחת ממספר מקומות החניה הדרושים כמופיע בטבלת מאזן החניה שבנספח התנועה.
- ג. נספח התנועה והחניה יהיה מחייב בעניין קווי בנין, רוחב מעבר לרכב ומיקום כניסה לחניה.

6.2**ניהול מי נגר**

התכנית חלה באיזור רגישות אי' ע"פ תמ"א 4/ב/4. באזור זה יש להותיר שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחום המגרש. שטחים אלה יהיו מגוננים בחומר חדיר (כגון: חלוקי נחל, חצץ וכדומה). ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% משטח המגרש כשטחים חדירי מים בהתאם לתכנית הידרולוג המנחה לפתרונות חילחול חליפיים.

6.3**סטיה ניכרת**

הגדלת מספר הקומות, שינוי גובה הבניין והמרת השטחים המיועדים למרפסות למגורים תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה (2) 19 בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.

6.4**תנאים למתן היתרי איכלוס**

- א. ביצוע מערכת הרמזורים עפ"י המסומן בנספח החניה.
- ב. נטיעת גדר חיה לרחוב בגבול דירת הגן.

6.5**תנאים למתן היתרי בניה**

- א. רישום שטחים משותפים על שם הדיירים.
- ב. הגשת הסכם עם קבלן מורשה לפינוי פסולת לאתר מוסדר.
- ג. אישור האגף לאיכות הסביבה לרבות בעניין בניה ירוקה.

6.6**תשתיות**

- א. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מהנדס העיר.
- 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"ד.

6.7**חומרי חפירה ומילוי**

- א. ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אמדן 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 25/7/07 או מסמך שיחליף אותו.
- ב. בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרויקט יינקטו כל האמצעים לצמצום פליטות אבק, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימלי, הפעלת ותחזוקת מסנני אבק במכלי אחסון מלט, הרטבת ערמות אחסון עפר ואחסון חומרי גלם לייצור בטון במתקנים סגורים במידה האפשרית.

6.8	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.9	הריסות ופינויים
	הריסת המבנים/סככות וכיו"ב הקיימים תהווה תנאי בהיתר הבניה שיוצא מכח תכנית זו.
7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	מיידי





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר לפי נת/100/ש/1

יעוד	מס' חלקה	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי שמאלי	צידי ימני
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים יי	3	833	570.6 (68.5%)	171מ"ר + ק.עמודים מפולשת (1)	350 (2)	1091.6 (3)	131.04 (3)	30	5	6	2 ע"ע + חדרים על הגג	1	5	3	0
														3	6

(1) שרות עפ"י הסבת תכנית לשטחי שירות - 30% משטח עיקרי בקומות + שטח קומת עמודים

(2) עפ"י הסבת תכנית לשטחי שירות - 70 מ"ר ליח"ד מאושרת

(3) ובנוסף שטח קומת עמודים

• 12 מ"ר עבור גזוזטרה בהתאם לתקנות לכל יח"ד מאושרת יינתנו בנוסף לשטחים האמורים.

