

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0461715

מק/600/א/35 - תוספת יח"ד ושטחי בנייה במגדל מגורים לפי נת/600/א/35

מרכז

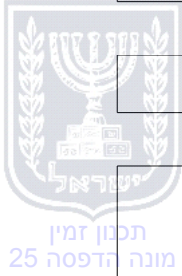
מחוז

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 המוצעת מבקשת תוספת של 5 יח"ד לבניין הכולל 35 יח"ד, סה"כ 40 יח"ד, מעל קומת קרקע כפולה חלקית כולל גלריה וגג טכני.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית
מק/600/א/1/35 - תוספת יח"ד ושטחי בנייה במגדל
מגורים לפי נת/600/א/35

מספר התכנית
408-0461715

שטח התכנית 1.2
1.770 דונם

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מקומית

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

185358

קואורדינאטה Y

689086

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נתניה - חלק מתחום הרשות:

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
8568	מוסדר	חלק	122-123	

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

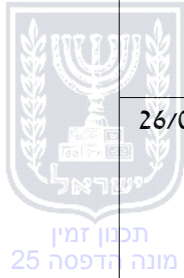
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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/ 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/ 600 / א / 35	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 600 / א / 35 ממשיכות לחול.	6578	4244	18/04/2013



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				דורון אהלי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דורון אהלי		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			07/12/2017	דורון אהלי	07/12/2017	טבלת זכויות מאושרות	כן
בינוי	רקע	1: 200	1	10/01/2018	דורון אהלי	10/01/2018	תוכנית בינוי	לא
תנועה	מחייב	1: 200		10/01/2018	אריה הוכברג	10/01/2018	תוכנית תנועה, מחייב למספר החניות הנדרשות בתכנית.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	10/01/2018	דורון אהלי	10/01/2018	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	עוזי נעמן		א.ד.א תמיר יזמות ובניה בע"מ	נתניה	המלאכה	45	09-8853641	09-8851286	naaman.uzi@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עוזי נעמן		א.ד.א תמיר יזמות ובניה בע"מ	נתניה	המלאכה	45	09-8853641	09-8851286	naaman.uzi@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		עוזי נעמן		א.ד.א תמיר יזמות ובניה בע"מ	נתניה	המלאכה	45	09-8853641	09-8851286	naaman.uzi@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דורון אהלי	33038	דורון אהלי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	רעננה	חנקין	40	09-7432947	09-7486195	doron@ohaly arc.co.il
	יועץ תחבורה	אריה הוכברג	5678	ארצי הנדסה אזרחית בע"מ	אזור	העליה השניה	43	03-9504351	03-6227876	Arzi.Eng@g mail.com
מודד וקרטוגרף	מודד	ירון לזר	700	לזר - ב.י.מדידות הנדסיות בע"מ	נתניה	תל חי		09-8828151		alla@bylazar. co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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 ושטח לבנייה למגדל מגורים, ללא תוספת גובה וקומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת מספר יחידות דיור מ-35 ל-40 יח"ד עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק.
- תוספת שטח עיקרי של 322 מ"ר מ-5780 מ"ר ל-6102 מ"ר עפ"י סעיף 62א(א)(16)(א)(1) לחוק.
- תוספת 60 מ"ר שטחי שירות מ-2,685 מ"ר ל-2,745 מ"ר עפ"י סעיף 62א(א)(1)(4) לחוק.
- הבלטת מרפסות עד 1 מ' מעבר לקו בניין קדמי עפ"י 62א(א)(9) לחוק.
- שינוי לבינוי ע"י מילוי הקומות וביטול הנסיגות עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק.

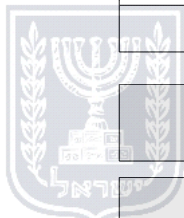
תכנון זמין
מונה הדפסה 25**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
שטח ציבורי פתוח	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	2

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	1,609	90.90
שטח ציבורי פתוח	161	9.10
סה"כ	1,770	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

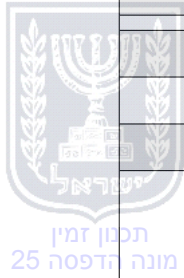
מצב מוצע

ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים די'	1,610.81	90.91
שטח ציבורי פתוח	161.08	9.09
סה"כ	1,771.89	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. תוספת 5 יח"ד, תוספת שטחי בניה כמפורט בטבלה 5 וביטול הנסיגות בקומות העליונות.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	שימוש לשטח ציבורי פתוח
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	1. שימוש לשטח ציבורי פתוח.
	2. זיקת ההנאה בשטח השצ"פ עבור חניה למגורים בתת הקרקע.



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% 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					גודל מגרש כללי		
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	80 (2)	40	50	826.41	13297	3500		2745	(1) 7052	1609	1	מגורים ד'	מגורים
(5)	(5)	(4)	2	23 (3)													



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (6)	1	מגורים	מגורים ד'

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:

- קו בנין 0 למרתפים בתנאי עמידה בסעיף 6.4 ד' לנושא ניהול מי נגר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) א. השטחים כוללים 950 מ"ר למרפסות.

ב. 300 מ"ר מתוך סה"כ השטחים העיקריים יהיו אך ורק לשימושי פנאי כגון בריכת שחיה, חדר כושר, מועדון דיירים וכו'. לא ניתן יהיה להעביר שטחים אלה לשימוש אחר. יותר להגדיל שטחי פנאי על חשבון שטחים למגורים.

ג. לא ניתן יהיה לסגור את השטחים המיועדים למרפסות מקורות או להעביר את שטחי מרפסות מקורות לשימוש אחר.

ד. קו בנין לדרך משולבת יהיה 0.0 ע"פ התשריט.

(2) לא כולל אנטנות.

(3) קומת קרקע כפולה חלקית כולל גלריה+21 קומות מגורים+גג טכני..

(4) עפ"י תשריט.

(5) עפ"י תשריט.

(6) עפ"י תשריט. במקום בו נקבע קו בנין קדמי 5 מ' תותר הבלטת מרפסות עד 1 מ' מעבר לקו הבנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן תעודת גמר**

- א. רישום שטחים משותפים על שם הדיירים.
- ב. אחזקת כל השטחים המשותפים בתכנית, לרבות מרתפי חניה, מועדון כושר ובריכת שחיה תבוצע ע"י חברת אחזקה מרכזית, אשר תרכז את ניהולם.
- ג. רישום תכנית איחוד וחלוקה לפי תכנית נת/600/א/35 וכן רישום זיקת הנאה לחניה תת קרקעית בתא שטח מס' 2 (שצ"פ).

6.2 חניה

מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.

6.3 בניה ירוקה

הבניה תהיה לפי עקרונות בניה ירוקה בהתאם למדיניות מהנדס העיר התקפה לאותה עת, כפי שאושרה בועדה המקומית לתכנון ובניה.

6.4 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, חלוקי נחל 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. על פי הנחיות מחלקת איכות סביבה.

6.5 פיתוח תשתית

1. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה עפ"י הנחיות מה"ע.
2. 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 המים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ד.

6.6 תנאים למתן היתרי בניה

אישור האגף לאיכות הסביבה בעיריית נתניה בהתאם ובהמשך להיתר הבניה הקיים במגרש ע"פ נת/600/א/35.

6.7 היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר - ע"פ תכנית תקפה נת/600/א/35

יעוד	מס' תא שטח	גודל (מדידה גרפית)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)							
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							סה"כ שטחי בניה	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מזרחי	צפוני	דרומי ודרומי מערבי	מערבי וצפון מערבי		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות															
מגורים ד'	1	ד' 1.609	5780 מ"ר* + 950 מ"ר למרפסות ** מקורות	2685	--	3500	12,915	803%	50%	35	21.7 יח"ד/ד'	80 מ'	2	ק.ק. כפולה חלקית כולל גלריה + 21 ק' + גג טכני	מעל הקרקע	8	4	5 *****	5 *****		
													2	מרתפים***		0	0	0	0	0 ****	0 ****
שטח ציבורי פתוח	2	ד' 0.161	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	2	---	---	0	0	0	0	0	0

* 300 מ"ר מתוך סה"כ השטחים העיקריים יהיו אך ורק לשימושי פנאי כגון בריכת שחיה, חדר כושר, מועדון דיירים וכו'.

לא ניתן יהיה להעביר שטחים אלה לשימוש אחר.

** לא ניתן יהיה לסגור את השטחים המיועדים למרפסות מקורות (950 מ"ר) או להעביר את שטחי מרפסות מקורות לשימוש אחר.

*** קו בנין 0 למרתפים בתנאי עמידה בסעיף 6.6 ד' לנושא ניקוז.

**** קו בנין לדרך משולבת.

***** על פי תשריט.

