

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0500660

נת/מק/600/א/2/41 - תוספת זכויות לחלקה 155 גוש 8568

מרכז

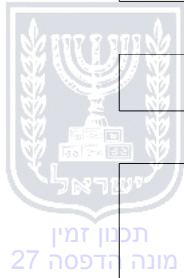
מחוז

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

החלקה ממוקמת בשכונת נת/600, ברח' בני בנימין.
עפ"י תכנית מאושרת מותר לבנות מבנה של 35 יח"ד בגובה עד 83 מ'. תכנית זו מציעה תוספת יח"ד, זכויות וקומות ללא שינוי גובה הבניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

נתניה

קואורדינאטה X

185364

קואורדינאטה Y

689203

1.5.2 תיאור מקום

נמצא על רחוב בני בנימין בצדו המזרחי ונמצא דרומית לבית גולמינץ

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	בני בנימין		

שכונה דרום העיר - נת/600/א**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8568	מוסדר	חלק	155	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
נת/600/א/41/1	1

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/ 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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 600 / א ממשיכות לחול.	4255	428	20/10/1994
נת/ 600 / א / 41 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 600 / א / 41 ממשיכות לחול.	6709	1916	05/12/2013



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				נחום כץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		נחום כץ		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			23/04/2017	נחום כץ	14: 32 23/04/2017	טבלת זכויות מאושרות	כן
חוות דעת סביבתית	מנחה		22	19/10/2019	מיכל ויטל	20: 51 21/10/2019	נספח מיקרו אקלים - הצללה ורוחות	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 200		21/03/2017	נחום כץ	22: 39 22/09/2019	נספח בינוי	לא
חניה	מחייב חלקית	1: 200		16/09/2019	אריה פלנר	22: 40 22/09/2019	נספח תנועה וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		23/04/2017	נחום כץ	14: 15 06/08/2018		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
	אחר	סולקין אלון		ס. אלון חב' לבניין והשקעות בע"מ	רמת גן	דרך בגין מנחם	17	03-6120332	03-6120311	alon@s-alon.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 27**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סולקין אלון		ס. אלון חב' לבניין והשקעות בע"מ	רמת גן	דרך בגין מנחם	17	03-6120332	03-6120311	alon@s-alon.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		סולקין אלון		ס. אלון חב' לבניין והשקעות בע"מ	רמת גן	דרך בגין מנחם	17	03-6120332	03-6120311	alon@s-alon.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 27**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	נחום כץ	22874		נתניה	שד ח"ן	9	09-8616766		nkarch@bezeqint.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן אבי	618		נתניה	עמק חפר	69	09-8622396		ben-avi@ben-avi.co.il
בניה ירוקה	יועץ סביבתי	מיכל ויטל	353.7.11.1 0		פרדס חנה-כרכור	אשכולית	19	04-6231479		micah@vital-baron.com
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	אריה פלנר	561		כפר נטר	(1)		09-8997260		fellner@netvision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 40593.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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, קומות, זכויות לבנית מבנה חדש, שינוי קווי בניין קדמי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הגדלת מספר יח"ד מ-35 יח"ד ל-43 יח"ד עפ"י סעיף 62א (א) 8

ב. הגדלת שטח על קרקעי הכולל המותר לבניה מ- 9,380 מ"ר ל-9,720 מ"ר עפ"י סעיף 62א (א) 16

ג. הגדלת שטח מרתף מ-3,000 מ"ר ל-3,100 מ"ר עפ"י סעיף 62א (א) 1(8)

ד. תוספת קומות מ-2 ק. מרתף + 19 קומות מעל קומת עמודים חלקית כפולה + גלריה ל-2 ק. מרתפים + 22

קומות מעל קומת כניסה חלקית גבוהה הכוללת גלריה + גג טכני עפ"י סעיף 62א (א) 4(א)

ה. שינוי קו בנין קדמי דרומי מ-13 מ' ל-16 מ' עפ"י סעיף 62א. (א) 4.

תכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

יעוד		תאי שטח
מגורים ד'		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים ד'	1
תחום הסביבה החופית	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	1,700	100
סה"כ	1,700	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	1,699.79	100
סה"כ	1,699.79	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. נספח הבינוי מחייב בעניין גובה הבניין, קווי הבניין, סימון זיקת הנאה, מיקום הבניין הינו מחייב כך שהבניין לא יחסום מבט לים. ב. תמהיל הדירות בשטח עיקרי כלהלן: 42 יח"ד בשטח עיקרי של כ- 138 מ"ר, 1 יח"ד בשטח של כ- 200 מ"ר. ג. תותר הבלטת מרפסות על 2.5 מ' מקו בניין קדמי מערבי. ד. שטח לובי כניסה כפול חלקית לא יפחת מ-80 מ"ר וגובהו לא יפחת מ-5.5 מ' נטו. ה. כל מתקני העזר לשימוש דיירי הבית, כגון: חדר אשפה, חדר גז, חדר עגלות וכו', ימוקמו בקונטור המבנה. ו. גובה המבנה 83 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת. ז. הבניין יחופה באבן נסורה/שיש ו/או לוקובנד וזכוכית בכל החזיתות. ח. לא תותר הקמת גדרות במעבר משותף/זיקת הנאה לחניה עם החלקות הסמוכות. ט. מתקנים טכניים, כדוגמת מסתורי כביסה, מיזוג אוויר וכו' יתוכננו כחלק אינטגרלי של הבניין. י. הבניה תהיה לפיי עקרונות בניה ירוקה בהתאם למדיניות כפי שאושרה בוועדה המקומית לתכנון ובניה. יא. גינון - שטח הגינון לא יפחת מ-30% פנוי מבינוי, חניות, שבילים ומסעות. עומק מילוי אדמה מעל תקרת מרתף לא יפחת מ-0.5 מ' מפני פיתוח ובמקומות המיועדים לנטיעת עצים לא יפחת מ-1.2 מ' להבטחת אפשרות נטיעת עצים בוגרים. יב. בקומת הגלריה לא תותר בנייה למגורים אלא לשימוש דיירי הבניין כגון מועדון דיירים, חדר כושר כולל מלתחות וכיו"ב. תותר הקמת מחסנים. יג. מרתפי חניה - קווי בנין למרתפים יהיו עד 0 מ' בכפוף לעמידה בתנאי סעיף 6.4 בתקנון - ניהול מי נגר. תותר בניית חניות, מחסנים פרטיים, מחסנים משותפים, מתקנים טכניים וחנייה לאופניים. יד. גובה קומות טיפוסיות, ריצפה - ריצפה עד 3.40 מ'. גובה פנטהאוז עד 4 מ'. טו. הבקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח השטח שמסביב לבניין, בה יתוארו הסדרי חניה, גדרות (חומרים ועיצוב), מתקני אשפה וגינון.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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)		
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								צידדי- ימני	קדמי	
מגורים ד'	1	1700	7510 (1)	2210		3100	12820	754.11	25	43	25.3	83	22 (2)	2	(3)	(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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל 1,470 מ"ר מרפסות ו-80 מ"ר מועדון כושר..

(2) כולל ק.כניסה גבוהה+גלריה וגג טכני..

(3) קו צדדי מזורחי 5 מ'. תת קרקעי 0 מ' למרתפים מגבולות החלקה יאושרו בכפוף לעמידה בתנאי סעיף 6.4 - ניהול מי נגר..

(4) קו קדמי מערבי 5 מ'. תת קרקעי 0 מ' למרתפים מגבולות החלקה יאושרו בכפוף לעמידה בתנאי סעיף 6.4 - ניהול מי נגר.

קו קדמי דרומי 16 מ'. תת קרקעי 0 מ' למרתפים מגבולות החלקה יאושרו בכפוף לעמידה בתנאי סעיף 6.4 - ניהול מי נגר.

קו קדמי צפוני 11 מ'. תת קרקעי 0 מ' למרתפים מגבולות החלקה יאושרו בכפוף לעמידה בתנאי סעיף 6.4 - ניהול מי נגר..

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

תנאים לקליטת בקשה להיתר:

אישור האגף לאיכות הסביבה.

תנאים למתן היתר:

א. עלות התאמת תשתיות על חשבון המבקש ובהתאם להוראות חל"ת.

ב. רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 על קיומה של זיקת הנאה במקרקעין.

ג. קבלת חוות דעת מלשכת הבריאות נתניה בעניין תכנון בריכות שחייה.

ד. אישור האגף לאיכות הסביבה לרבות לעניין בנייה ירוקה.

תנאים לתחילת עבודות ביצוע:

א. עלות התאמת תשתיות על חשבון המבקש ובהתאם להוראות חל"ת.

6.2**תנאים למתן תעודת גמר**

א. רישום שטחים משותפים על שם הדיירים.

ב. הגשת הסכם חתום עם חברת אחזקת השטחים המשותפים לרבות מרתפי חניה, בריכת

שחייה וחדר כושר.

ג. ביצוע רמפה לאנשים עם מוגבלויות בשיפוע נוח, בהתאם לחוק לגישה ולתנועת נכים בקומת

הקרקע.

6.3**פיתוח תשתית**

א. אספקת מים, חשמל, מערכות ביוב, ניקוז וסילוק אשפה, חדר טרנספורמציה, וכו' ימוקמו בקונטנר המבנה.

ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית שלא ליתן היתרי בנייה בתחום התכנית עד מועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות תשתית ופיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, בתי ספר, וכו'.

ג. מערכות חשמל, תקשורת כבלים וכו' יהיו תת-קרקעיות בתחום התכנית.

ד. תינתן זכות למעבר חופשי לתשתיות עירוניות במרתף לפי הצורך ברוחב ובעומק של 1.5 מ' ובתיאום עם אגף התשתיות של העירייה.

ה. יבוצע ויותקן מתקן להחדרה לאדמה של מי נגר עיליים כולל מרזבים בתחומי החלקה. במתקן "סידיקט".

6.4**ניהול מי נגר**

התכנית חלה באיזור רגישות א' ע"פ תמ"א 4/ב'34 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 או מחופים 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.

6.5**חומרי חפירה ומילוי**

א. ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 מ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתרי סילוק מועדף, כל זאת על פי 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

6.5

חומרי חפירה ומילוי

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.

6.6

זיקת הנאה

בחלק המזרחי של תא שטח 1, בגבול עם החלקות 114 ו 117 תובטח מעבר לציבור ולרכב (שטח זיקת הנאה) בגודל של כ-115 מ"ר כמסומן בתשריט מצב מוצע.

6.7

בינוי ו/או פיתוח

תותר הקמת בריכת שחייה לרווחת דיירי הבניין בהתאם לתנאים ולהוראות חוק התכנון והבנייה ובהתאם לתקנות רישוי עסקים (תנאי תברואה נאותים לבריכות שחייה) התשנ"ד-1994, ו/או תיקונים אחרים שיאושרו מזמן לזמן. בריכת השחייה תמוקם במפלס קומת הקרקע. הבריכה תהיה משוקעת ולא תעלה על מפלס החצר בקווי בניין קדמי 5 מ' וצדדי 5 מ'. הקמת מבנה עזר למלתחות וכיו"ב ימוקמו בקו בניין 10 מ' מגבול החלקה. תתאפשר הקמת שירותים נלווים לבריכת השחייה בקומת המרתף.

6.8

חניה

על התכנית יחולו תקנות התכנון והבנייה, התקנת מקומות חניה, התשמ"ג-1983 על תיקוניהן. א. כל החניות יהיו תת-קרקעיות, לא יותרו חניות עיליות בתחום החלקה למעט חניות אורחים. ב. מקומות החניה המסומנים בנספח התנועה כחניית אורחים לא יימכרו ולא יוצמדו לדירות ויישארו פנויים לכלל הציבור. ג. גובה תקרת המרתף העליון לא יעלה מעל 0.4 מ' ממפלס רח' בני בנימין. ד. נספח החניה מנחה בלבד ומחייב לגבי מספר מקומות החניה וטבלת מאזן החניה ולא פחות משני מקומות חניה לדירה.

6.9

איכות הסביבה

א. נספח אקלימי: התגברות הרוחות הצפויה אינה במסגרת המגרש הנדון. יש לפעול למיתון הרוח באמצעות נטיעת עצים בכיוון כניסת הרוח מצפון למבנה ומדרום מזרח לו. יש לשתול עצים רחבי חופה וצפופי עלים. פינות ישיבה וגינות יתוכננו עם פרגולות המגבילות רוחות מכיוון מערב. ב. להגנה מפני רוחות אופקיות בחזית הדרום מזרחית של המבנה המתוכנן ישולבו עצים בוגרים ירוקי עד בעל צפיפות עלים גבוהה. ג. כדי לסייע במיתון הרוח במעבר בין החזית המזרחית של התכנית עד לשדרות בן גוריון, ישולבו אלמנטים פיזיים מחוררים או עצים בוגרים ירוקי עד בעלי צפיפות עלים גבוהה במעבר בין הבניינים המתוכננים בחלקות 114 ו-117 ובסמיכות לחזית המזרחית של הבינוי המוצע בתכנית. ד. תכנון האמצעים למיתון הרוח על פי סעיפים א', ב' ו-ג' ייעשה בתיאום עם היועצים הסביבתיים של התכנית ובטרם הוצאת היתר.

6.10

סטיה ניכרת

שינוי קווי בניין, מיקום המבנה לנושא הסתרת המבטים לים למבנים שמאחוריו, העלאת החניות לקומת הקרקע, המרת השטחים המיועדים למרפסות ולמועדון הכושר למגורים, תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 19 (2) בתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ג-2002.

6.11**גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**

- א. תנאי להיתר בנייה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' ומעלה מעל פני השטח יהיה אישור רשות התעופה האזרחית.
- ב. תנאי להקמת עגורנים ומנופים שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבנייה הנו אישור רשות התעופה האזרחית.

6.12**הוצאות הכנת תוכנית**

הוצאות עריכת התכנית הכוללות לוח איזון והקצאות, מדידה ותכנית לצורכי רישום יחולו על היזם/יזמים, המוציא אל הפועל את מימושה, על פי חוק התכנון והבנייה סעיף 69 ס"ק 12, לפי יחסיות זכויות הבניה מכלל התכנית.

6.13**היטל השבחה**

היטל השבחה ייגבה על פי הוראות החוק.

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

תוך 10 שנים מיום מתן תוקף.



תכנית מס' נת/600/א/2/41

מבא"ת 2006

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י נת/600/א/2/41

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			צידי		
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי רח' בני בנימין	קדמי לדרך משולבת צפון	קדמי לדרך משולבת דרום			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות													
מגורים ד'	1	1,700	(1) 7,170	2,210	---	3,000	12,380	728	35	20.6	24	83	19 קומות ע"י ק"ק כפולה חלקית וגלריה	2 מרתפים	0	5	0	0	5

(1) כולל 1,470 מ"ר מרפסות ו-80 מ"ר מועדון כושר.

(2) קווי בניין למרתפים בגבולות המגרש ובתנאי עמידה בסעיף 6.4-ניקוז

(3) קווי בניין לברכה בהתאם לסעיף 6.8



עמוד 13 מתוך 14

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

תאריך 21.3.17

