

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 408-0589929

נת/מק/552/48/ב - סלומון 12 נתניה

מרכז

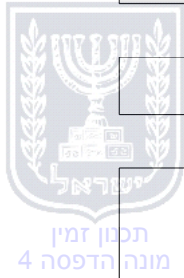
מחוז

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

תכנית זו באה לאשר מצב קיים ע"י תוספת של יחידת דיור אחת בקומת הביניים של כל אחד משני הבניינים A ו-B הקיימים והמאוכלסים. היות ומבוקשת תוספת בקונטור המבנים הקיימים, בקומת הביניים, אזי התכנית אינה מתייחסת לסעיף חומרי חפירה ומילוי ומי נגר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

נת/מק/552/48-ב - סלומון 12 נתניה

408-0589929

מספר התכנית

2.788 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

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

היתרים או הרשאות

סוג 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	186617
קואורדינאטה Y	693264

**1.5.2 תיאור מקום**

במתחם בתים משותפים במרכז העיר נתניה

**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	סלומון יואל	12	ב'
נתניה	סלומון יואל	12	א'

שכונה מרכז העיר נתניה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8271	מוסדר	חלק	119	

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 4תכנון זמין  
מונה הדפסה 4תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1982		2844	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ 400 /7. הוראות תכנית נת/ 400 /7 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	נת/ 400 /7
15/08/1996	4534	4436	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ 400 /7. הוראות תכנית נת/ 400 /7 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	נת/ 400 /7 /93
23/02/2011	2691	6203	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 48 /552 ממשיכות לחול.	שינוי	נת/ 48 /552



**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				אבי צרפתי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אבי צרפתי		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	12/11/2017	אבי צרפתי	15: 16 12/08/2018	טבלת זכויות מצב מאושר	כן
בינוי	מנחה	1: 100	1	12/11/2017	אבי צרפתי	15: 17 12/08/2018	תכנית בינוי וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	12/11/2017	אבי צרפתי	15: 17 12/08/2018	תשריט מצב מאושר + תרשים סביבה	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			רויאל נתניה בע"מ	נתניה	תל חי	1	09-8857766	09-8654405	attia.holdings@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			רויאל נתניה בע"מ	נתניה	תל חי	1	09-8857766	09-8654405	attia.holdings@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**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	אבי צרפתי	25305		נתניה	סלומון יואל	12	09-8337168	09-8842335	avitsarfati@012.net.il
מודד מוסמך וקרטוגרף	מודד	ירון לזר	700	לזר - ב.י.מדידות הנדסיות בע"מ	נתניה	תל חי	6	09-8828151	09-8624674	alla@bylazar.co.il



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

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

אישור מצב קיים ע"י תוספת שתי יח"ד בחלקה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

אישור מצב קיים ע"י:

1. תוספת שתי יחידות דיור מ-54 יח"ד ל-56 יח"ד עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק.

2. תוספת של 170 מ"ר שטחי בנייה עפ"י סעיף 62א(א)16 לחוק.

3. תוספת קומת מגורים ע"י הפיכת קומת ביניים משימושים של מחסנים, ח. טכניים, ספא ושירותי פנאי שונים לקומת מגורים, מחסן וחדרים טכניים.

מקומת מרתף חניה + 14 קומות מגורים ע"ג ק' כניסה + ק' טכנית + גג לקומת מרתף חנייה + 15 קומות

מגורים על גבי ק' כניסה + גג עפ"י 62 א (א) (4) לחוק.

4. הקטנת תקן החניה המצוין בתכנית נת/48/552 משתי חניות לדירה ששטחה מעל 120 מ"ר ל-1.96 חניות לדירה

ששטחה מעל 120 מר עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



### 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 למעבר רגלי	מגורים ד'	1

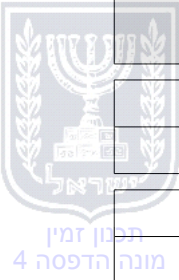
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ה'	2,788	100
סה"כ	2,788	100

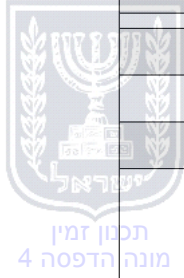
##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	2,791.96	100
סה"כ	2,791.96	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
	<p>1. על התכנית תחולנה זכויות והוראות של נת/48/552 למעט הוראות ששוננו בתכנית זו.</p> <p>2. תותר תוספת של יח"ד אחת בקומת הביניים של בניין A בשטח 92.00 מ"ר כולל ממ"ד ושל יח"ד אחת בקומת הביניים של בניין B בשטח 104.00 מ"ר כולל ממ"ד.</p> <p>3. זיקת הנאה - שביל להולכי רגל:</p> <p>א. השטח המסומן בזיקת הנאה בתשריט ישמש להולכי רגל ורוחבו יהיה 4.5 מ'.</p> <p>ב. השביל ישמש מעבר בין רחוב יואל סלומון למתחם בית הספר הנמצא מדרום לתכנית.</p> <p>ג. תכנון השביל ייעשה ע"י אדריכל נוף לאישור מה"ע ואגף הגנים ויהיה חלק מתכנית הפיתוח בחלקה. הפיתוח הכולל</p> <p>בחלקה לרבות השביל יכלל בבקשה להיתר.</p> <p>ד. שטח השביל ישמש כחלק מגינון החלקה כולה ויכלל בחישוב אחוזי הגינון הנדרשים.</p> <p>ה. השביל יגודר מכיוון מזרח בכדי למנוע כניסת הולכי רגל לתחום המבונה.</p> <p>לא תתאפשר סגירת השביל מצפון ודרום.</p>



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

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
								סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
צידי- שמאלי 5.8	צידי- ימני 5.8	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת (2) 16	59.22	20	56	35	523.67	14600	2700		3600	(1) 8300	2788	1	מגורים	מגורים ד'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

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

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי			
5	10	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 7,290 מ"ר למגורים + 200 מ"ר לשרותי פנאי + 810 מ"ר למרפסות מקורות = 8,300 מ"ר.

(2) קומת כניסה + 15 קומות מגורים + גג.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

**6. הוראות נוספות****6.1****עתיקות**

על התוכנית יחול חוק העתיקות התשל"ח - 1978

**6.2****חניה**

על התכנית תחולנה תקנות התכנון והבנייה - התקנת מקומות חניה תשמ"ג-1983 על תיקוניו ובהתאם למספר מקומות החנייה הנדרשים בטבלת מאזן החניה שבנספח החניה.

**6.3****ניקוז**

באזור זה-אזור רגישות א', יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת קרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחמר 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.

**6.4****היטל השבחה**

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

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

מיידי



## טבלת זכויות והוראות בנייה - מצב מאושר (עפ"י נת/48/552)

קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה (מ"ר)	שטחי בניה		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
אחורי	צידי- ומערבי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת למפלס הכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי				
10.0	5.8	5.0	1 (1)	ק' כניסה כפולה + חלקית + 14 קומות למגורים + ק' טכנית + גג.	65.50	19.3	54	35	518	14,430	2,700	3,600	7,120 למגורים 200+ לשירותי פנאי 810+ למרפסת מקורה (3)	2,788	119	מגורים ד'
קוי הבניין למרתף יהיו 0.0 לכל הצדדים (2)																

הערות:

- (1) תותר תוספת קומות מרתף עפ"י הצורך ושטח שירות בהתאם.
- (2) בתנאי מתן אפשרות למעבר תשתיות עירוניות תת-קרקעיות.
- (3) לא יותר ניווד זכויות בין השימושים השונים.

