

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0542407

נת/מק/700/52 מגורים, רחוב הפורצים 8

מרכז

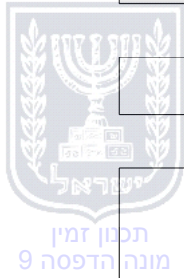
מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר מקומית

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

הריסת מבנה קיים במחצית הצפונית של החלקה, תוספת יח"ד, זכויות בניה וקביעת הוראות בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

נת/מק/52/700 מגורים, רחוב הפורצים 8

408-0542407

מספר התכנית

1.435 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 9, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9, 62 א (א) (1) (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

187233

קואורדינאטה Y

692446

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	הפורצים	8	

שכונה רמת - אפריים**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8233	מוסדר	חלק	161	182, 381

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

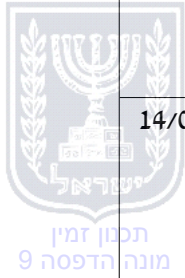
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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/ 326	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ 326. הוראות תכנית נת/ 326 תחולנה על תכנית זו.	186	1316	06/09/1951
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	08/02/2018	אילן אפשטיין	17: 29 22/11/2018	טבלת זכויות מצב מאושר	כן
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		9	06/05/2018	יורם וגשל	11: 24 11/11/2018	סקר עצים	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	18/03/2018	אילן אפשטיין	13: 08 05/11/2018	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 200	1	08/11/2018	אריה פלנר	11: 21 11/11/2018	נספח תנועה וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	27/06/2017	אילן אפשטיין	17: 35 04/11/2018	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			שמעון לביא בניה והשקעות בע"מ	נתניה	הכובשים	2	09-8848248		shanilmi@walla.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שמעון לביא בניה והשקעות בע"מ	נתניה	הכובשים	2	09-8848248		shanilmi@walla.co.il

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
	עורך ראשי	אילן אפשטיין	2245469		נתניה	ברנר	10	09-8324882	09-8324882	mepsarc@zahav.net.il
מודד	מודד	יצחק בן-אבי	618	מודדי השרון	נתניה	עמק חפר	69	09-8622396		ben-avi@ben-avi.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגרונומיה	אגרונום	יורם וגשל			חיבת ציון	(1)		04-6366037		yoram.vagshal@gmail.com
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	אריה פלנר	24800		כפר נטר	(2)		09-8997260	09-8997264	fellner@netvision.net.il

(1) כתובת: ד.נ. חפר.

(2) כתובת: ת.ד. 3765.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 במחצית חלקה ותוספת זכויות ויח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



1. תוספת של 4 יח"ד - שינוי מ- 6 יח"ד ל- 10 יח"ד לפי סעיף 62א(א)(8) לחוק.
2. תוספת של קומות שינוי מקומת מרתף+ 2 קומות ע"ע לקומת מרתף + קומת כניסה + 4 קומות + גג טכני עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
3. תוספת שטחי בניה עיליים עפ"י סעיף 62א(א)(1)(1) לחוק.
4. תוספת שטח שירות בתת הקרקע עפ"י סעיף 62א(א)(1)(8) לחוק.
5. שינוי לקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
6. הגדלת תכסית מ- 30% ל- 41% עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק.
7. הבלטת מרפסות עד 2.00 מ' מעבר לקו בניין קידמי לרחוב הפורצים עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק.
8. שינוי לבינוי עפ"י סעיף 62א(א)(5) 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'	1A, 1B	בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1A
דרך מאושרת	2	בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1A, 1B
		להריסה	דרך מאושרת	2
		להריסה	מגורים ג'	1A, 1B
		מבנה להריסה	מגורים ג'	1A, 1B
		מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ג'	1A, 1B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
דרך	35	2.47	
דרך מאושרת	397	28	
מגורים י'	986	69.54	
סה"כ	1,418	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
דרך מאושרת	432.48	30.34	
מגורים ג'	992.78	69.66	
סה"כ	1,425.25	100	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי תא שטח 1B הוראות בינוי : 1. הבינוי הינו בהתאם להיתרים הקיימים עבור תא שטח זה. 2. ניתן יהיה לנצל זכויות בניה עפ"י תמ"א 38 עבור המבנה הקיים בנוסף לזכויות המופיעות בטבלת זכויות מצב מוצע. - תא שטח 1A הוראות בינוי : 1. על התכנית יחולו הנחיות מרחביות שיהיו תקפות בעת הוצאת היתר בניה. 2. בשטח קומת הקרקע יותרו שטחי שירות כדוגמת לובי, מחסנים, חדרים טכניים, חניה וכו'. 3. מתקנים ומערכות טכניות על הגג ישולבו בעיצוב הגג. 4. לא תותר הצבת מתקני מיזוג אוויר בחזיתות הבניין. 5. תותר הבלטת מרפסות עד 2 מ' מעבר לקו בנין קדמי צפוני לכיוון רח' הפורצים . 6. גובה קומת כניסה נטו 2.90 מ'.
ב	הוראות פיתוח תא שטח 1A הוראות פיתוח : 1. גינון - ישמרו 20% שטחי גינון. מעל החניה התת"ק תשמר שכבת קרקע בעובי מינימלי של 0.5 מ' אך יוקצו אזורים בהם עובי המילוי יהיה לכל הפחות 1.5 מ' וזאת לשם הבטחת אפשרות גינון החצר ונטיעת עצים בגירים. 2. חילחול - ישמרו לכל הפחות 15% שטחים חדירי מים עבור מי נגר עיליים.
ג	זיקת הנאה זיקת הנאה בתא שטח 1A לטובת מעבר כלי רכב למרתף חניה עתידי בתא שטח 1B.

4.2 דרך מאושרת

4.2.1	שימושים
	עפ"י חוק
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)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					
								מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			צידדי- ימני				צידדי- שמאלי
(5)	(4)	(3)	1	4 (2)	19	12	6	41	217	(1) 1066	270	(1) 191	605	493	1A	מגורים ג'
5	(4)	(4)	1	3 (7)	13	8	4	32	134	(6) 662	210	(6) 98	354	493	1B	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

הערה ברמת הטבלה:

א. תותר תוספת גזוזטראות עפ"י התקנות.

ב. בתא שטח 1B תותר תוספת זכויות, יח"ד ושינוי בקווי בניין עפ"י תמ"א 38.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ובנוסף 199 מ"ר בקומת הכניסה עפ"י הסבה. שטח זה הינו שטח שירות בלבד ואינו ניתן לניוד..

(2) קומת כניסה + 4 קומות + גג סכני..

(3) עפ"י המסומן בתשריט. 0.00 למרתף..

(4) עפ"י המסומן בתשריט. 0.00 למרתף..

(5) עפ"י המסומן בתשריט. הבלטת מרפסות עד 2 מ' מעבר לקו בניין צפוני. למרתף: 1.5 מ' לרחוב הפורצים, 3.4 מ' לרחוב הל"ה כמסומן בנספח החניה..

(6) ובנוסף 151 מ"ר בקומת הכניסה עפ"י הסבה. שטח זה הינו שטח שירות בלבד ואינו ניתן לניוד..

(7) קומת כניסה + 3 קומות..

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

- א. רישום זיקת מעבר כרכוש משותף של תאי שטח 1A ו-1B כמסומן בנספח הבינוי.
 ב. רישום תלצ"ר להפקעת דרך בלשכת רשם המקרקעין.

6.2**חניה**

- א. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה תשמ"ג 1983 ועל תיקוניהן.
 ב. מס' מקומות החניה בתא שטח 1A לא יפחת ממספר מקומות החניה הדרושים כמופיע בטבלת מאזן החניה שבנספח התנועה.

6.3**בניה ירוקה**

- הבניה בתא שטח 1A תהיה לפי עקרונות בניה ירוקה בהתאם למדיניות כפי שאושרה בוועדה המקומית לתכנון ובניה.

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 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**שמירה על עצים בוגרים**

- בהתאם להוראות תיקון 89 לחוק בדבר הצורך בשמירה על עצים בוגרים בחלקה יש לקבל חו"ד/כונן זמין מונה הדפסה 9
 אישור של פקיד היערות בגין שמירת עצים בוגרים הקיימים במגרש.
 הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:
 א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
 ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.
 ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
 ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
 ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.
 הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:
 א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.
 ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום



6.5	שמירה על עצים בוגרים
	מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ. הוראות בנוגע לעצים לכריתה: א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם. ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובמידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד. ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך. הוראות מיוחדות בנוגע לעצים בוגרים א. ריכוז הנחיות מיוחדות, ככל שתהיינה, בנוגע לעצים בוגרים ספציפיים הכלולים ברשימת העצים שבתשריט תחום נספח עצים בוגרים.



6.6	סטיה ניכרת
	לא ניתן לנייד שטחים של 199 מ"ר בתא שטח 1A ו-151 מ"ר בתא שטח 1B המיועדים לקומת כניסה בלבד. סטיה מהוראות אלו יהיו סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 19(2) בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.

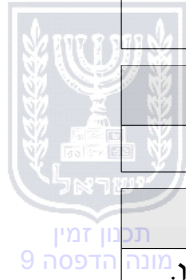
6.7	רישום שטחים ציבוריים
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, יירשמו ו/או יופקעו לרשות המקומית וירשמו ע"י הרשות המקומית בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

6.8	תנאים למתן היתרי בניה
	א. אישור האגף לאיכות הסביבה לרבות בעניין בניה ירוקה. ב. אישור פקיד היערוות. ג. הגשת תלצ"ר להפקעת דרך בלשכת רשם המקרקעין.



6.9	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.

6.10	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



6.10	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.
6.11	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.12	הריסות ופינויים
	הריסת כל המבנים הקיימים בתא שטח 1A 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)				תכנית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי לרח' הפורצים	צידי דרומי	צידי מזרחי	קדמי לרח' הצנחנים
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים יי	161/1	986	651 מ"ר (1)	195 מ"ר + ק.עמודים מפולשת (2)	420 (3)	30	6	6	2 ע"ע	1	6.5	3.0 למרתף	3.0 למרתף	7	
דרך	161/2	35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
דרך	182(חלק), 381(חלק)	397	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	



(1) 60% + 6% הריסה

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

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

