

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0647073

נת/מק/8-408-תוספת זכויות, שינוי קווי בניין ברח' וולפסון נווה איתמר

מרכז

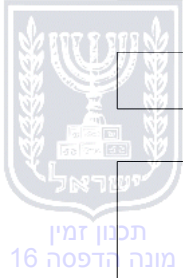
מחוז

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 מוסיפה זכויות, משנה קווי בניין ומגדירה שטח לפי הסכם שיתוף וזאת עפ"י שניתן יהיה לתכנן יחיד ללא הריסת בניין קיים בפועל במבנה הצמוד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	נת/מק/8-408 תוספת זכויות, שינוי קווי בניין ברח' וולפסון נווה איתמר
-----------------------------------	------------------	--

מספר התכנית	408-0647073
--------------------	-------------

1.2 שטח התכנית	0.998 דונם
-----------------------	------------

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
א62 א (א) סעיף קטן 4, א62 א (א) סעיף קטן 7, א62 א (א) (1)
א (א) (1)

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

188212

קואורדינאטה Y

692672

1.5.2 תיאור מקום

נווה איתמר, רחוב וולפסון 10, 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	וולפסון	10	

שכונה

נווה איתמר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8284	מוסדר	חלק		26

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 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 ממשיכות לחול.	2844		26/08/1982
נת/ 400 / 7 / 93	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 400 / 7 / 93 ממשיכות לחול.	4436	4534	15/08/1996
נת/ 408 / 4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 408 / 4 ממשיכות לחול.	5518	2531	10/04/2006
נת/ 408 / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 408 / 5 ממשיכות לחול.	5104	3694	21/08/2002

הערה לטבלה:

RS /19 - שינוי



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				לריסה גל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		לריסה גל		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			14/05/2018	לריסה גל	09: 34 06/01/2019	זכויות בניה מאושרות	כן
חניה	מנחה	1: 250		14/05/2018	לריסה גל	23: 10 12/06/2019	נספח חניה - נספח חניה יהיה מחייב רק לנושא מרחקים בין הבניינים.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		14/05/2018	לריסה גל	22: 44 09/12/2018	תשריט מצב קיים	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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	אלגלי אייל			נתניה	וולפסון	10			shanir@jpost.com
	פרטי	לילך נבון			נתניה	וולפסון	10			shanir@jpost.com
	פרטי	אלגלי שני			נתניה	וולפסון	10			shanir@jpost.com
	פרטי	איזה תקוה			נתניה	דבורה	9	09-8629972		
	פרטי	שוטה תקוה			נתניה	דבורה	9	09-8629972		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלגלי אייל			נתניה	וולפסון	10			shanir@jpost.com
פרטי	אלגלי שני			נתניה	וולפסון	10			shanir@jpost.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				קרן קיימת לישראל	ירושלים	(1)		02-6233453	02-6233453	info@kk1.org.il

(1) כתובת: רח' קק"ל 1, ת.ד. 7283, ירושלים 9242801.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	לריסה גל	83798		רעננה	עטרות	3	09-7462226		larisagal@walla.co.il
	מודד	וסאם עיראקי	1193		טירה	(1)				vvv37158920@gmail.com

(1) כתובת: טירה משולש ת.ד. 3056.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 זכויות בניה, שינוי קווי בניין והוראות בניה ליח"ד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינויי קווי בניין בבית צמוד קרקע עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
- ב. הגדלת שטח עיקרי בבית צמוד קרקע עפ"י סעיף 62א(א)(1)(1) לחוק.
- ג. שינוי קו בניין צדדי לברכה עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
- ד. קביעת גודל מגרש עפ"י סעיף 62א(א)(7) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים א'	26	מבנה להריסה 2
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מגורים א'	26	מבנה להריסה 2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	998	100
סה"כ	998	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,006.23	100
סה"כ	1,006.23	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות כללי: - שטח הגינון לא פחות מ- 20 % . - גובה קומת הקרקע עד 4.00 מ'. - גובה גדר לכוון הרחוב לא יעלה על 1.20 מ'. 30 מ' מצומת דרכים לא יעלה גובה גדר על 0.60 מ', וגדרות צידיות ואחוריות לא יעלו על 1.20 מ' גדר בנויה+ 0.60 מ' גדר קלה. - מתקנים טכניים: תליית כביסה, מיקום בלוני גז, מזגנים וכו' יוסתרו מהרחוב ויוסדרו לשביעות רצון מה"ע. דוד השמש וקולטי השמש יכללו בעיצוב הגג ובגג רעפים יוסתר דוד השמש בחלל הגג. - תותר הקמת מבנה עזר/יחידת אחסון בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר בקומת הקרקע בצמוד למבנה בתחום קווי הבניין (או לחלופין במרתף). לא יותרו מבנה עזר נפרדים, מבלבד החניה. - לא תותר הקמת שטח שירות בלי הקמת שטח עיקרי מינימלי של לפחות 50 מ"ר. - תותר הקמת גגון/מבנה חנייה בתנאים הבאים: א. החניה תהיה בתחום המגרש. תותר הקמת גגון/מבנה חנייה בתנאים הבאים: מבנה חניה ימוקם לא פחות מ-2 מ' מחזית המגרש ויתאפשר כחלק אינטגרלי מהמבנה. שטח החנייה מקורה לא יעלה על 15 מ"ר ליחיד. מבנה החנייה יבנה מבנייה קשיחה. ב. שטח החנייה המקורה לא יעלה על 15 מ"ר ליחיד. - יותר מבנה אחד בכל תת חלקה כפי שמופיע בנספח החניה. - מרחק בין הבניינים יהיה: 4.5 מ' מבנה A ו-1.5 מ' מבנה B כמופיעה בנספח חניה. - נספח חניה יהיה מחייב רק לנושא מרחקים בין הבניינים. - הגשת תכנית פיתוח בעת הגשת היתר בניה תכיל: העמדת המבנים, עמדת החניות ודרכי הגישה הפנימיים, גובה הגגות, כניסות לבתים, שיפועי קרקע מתוכננים, מפלסי 0.00, אופן ניקוז המיחס מתחומי החלקה וחיבורם לביוב, פחי אשפה, גדרות, פרגולות, מתקנים טכניים וכיוצ"ב. - גודל מגרש מינימלי - 499 מ"ר. - מיקום פחי אשפה יקבע בתאום ואישור מאגף איכות הסביבה. - המרתף ייבנה במסגרת קונטור קומת הקרקע. - מרתפים השמוש במרתף למטרות שרות (עפ"י תקנות התכנון והבניה וזכויות הבניה). ושימוש שאינו מגורים כדוגמת חד' עבודה, משרד, שרותים, חדרי הובי ומשחקים וכד', ביתרת השטח. אם יבנה מרתף יהיו המחסנים והממ"ד במרתף. הוראות עבור מבנה הדרומי - B: - תותר הקמת בריכת שחיה מעבר לקו בניין צדדי. הוראות עבור מבנה צפוני - A: - קו בניין לשביל יהיה 3.66 מ' למעבר כלי רכב והולכי רגל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(6)	2.5	3	3	1 (5)	2 (4)	11 (3)	1	35	50 (2)	50	42 (1)	220	499	מבנה דרומי	26	מגורים א'	מגורים א'
(6) 5	(6)	3	3.66 (6)	1 (5)	2 (4)	11 (3)	1	35	50 (2)		42 (1)	170	499	מבנה צפוני	26	מגורים א'	מגורים א'

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) שטחי מקלט/ממ"ד, חניה, מבנה עזר יהיו שטחים חלופיים מעל/מתחת לפני הקרקע..
- (2) בנוסף לחנייה וממ"ד. בכול מקרה המבנה יבנה במסגרת קונטור הבניין.
- (3) גובה שיא הגג רעפים לא יעלה על 11 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת ו-9 מ' לגג שטוח.
- (4) 2 קומות+עליית גג/יציאה לגג.
- (5) מרתף במסגרת קונטור הבנין..
- (6) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983 ועל תיקוניהן.
6.2	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 המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').
6.3	תנאים למתן היתרי בניה
	א. אישור האגף לאיכות הסביבה לרבות לעניין בניה ירוקה. ב. אישור מח' מב"ת בעיריית נתניה. ג. אישור תצ"ר. ד. תנאי להיתר ליח"ד צפונית יהיה הריסות כמסומן בתשריט. ה. תנאים לקליטת בקשה להיתר: הכנת תכנית פיתוח אשר תכלול את: העמדת המבנים, העמדת החניות, דרכי גישה פנימיות, כניסות לבתים, שיפועי קרקע מתוכננים, אופן ניקוז המים מתחומי החלקה וחיבורים לביוב, מפלסי ה-0.00, גדרות, מתקנים טכניים (מזגנים, דודי שמש, פחי אשפה וכו'), חומרי גמר, פרגולות, עליית גג באם ישנן וכיוצ"ב.
6.4	תשתיות
	א. מערכות חשמל, תקשורת כבלים וכיו"היו תת-קרקעיות בתחום התכנית. ב. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתיות והפתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ב.
6.5	חומרי חפירה ומילוי
	א. ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט, חפירה בהיקף של למעלה מ-100,000 ממ"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 אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.07.2007 או מסמך שיחליף אותו. ב. בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרויקט יינקטו כל האמצעים לצמצום פליטות אבק, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימאלי, הפעלה ותחזוקת מסנני אבק במכלי אחסון מלט, הרטבת ערמות אכסון עפר ואחסון חומרי גלם לייצור בטון במתקנים סגורים במידה האפשרית.
6.6	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16


טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר – לפי נת/408/5

יעוד	מס' חלקה	גודל חלקה (מ"ר)	מס' יחיד	מס' קומות	תכנית מקסימלית למגרש	שטח בניה עיקרי מירבי (מ"ר) למגרש	שטחי שירות-מ"ר	קווי בנין
מגורים א'	26	998	2	מרתף + 2 קומות + עלית גג	35%	340 מ"ר ל-2 יחיד. עד 130 מ"ר בקומה ליחיד. 170 מ"ר ליחיד ושטחי המרתף למעט שטחי השירות שבהם.	שטחי מקלט/ממ"ד, חניה, מבנה עזר יהיו שטחים חלופיים מעל/מתחת לפני הקרקע. (1)	קדמי- 5 מ' צדדי- 3 מ' אחורי – 5 מ' תותר הצמדת מבנים בתחום המגרש, בקו בנין צדדי 0 בקיר אטום. מרחק המינימלי בין המבנים בתוך המגרש לא יפחת מ-6 מ'.

(1) המרתף ייבנה במסגרת קונטור הבניין, ושטחם לא יעלה על 50 מ"ר בנוסף לחניה וממ"ד

