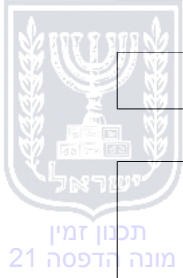


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 408-0641191

נת/400/7 ח - מרתפים במגורים צמודי קרקע



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי נתניה  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית באה לאפשר הקמת מרתף ביחידות דיור צמודות קרקע בלבד בכל תחום העיר תוך קביעת הוראות, שטחי בניה ושימושים מותרים. אין בהוראות התכנית להקטין זכויות בניה שנתנו בתכניות תקפות או תכניות שהוחלט להפקידן טרם תחילת תכנית זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית נת/7/400 ח - מרתפים במגורים צמודי קרקע

מספר התכנית 408-0641191

1.2 שטח התכנית 30,757,185 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	187114
קואורדינאטה Y	690241

### 1.5.2 תיאור מקום

כל מקום בתחום התכנון של העיר נתניה אשר מותר לבנות בו יחידות דיור צמודות קרקע.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - כל תחום הרשות: נתניה

נפה השרון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

### 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

חוף השרון, לב השרון, עמק חפר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/08/2015	7808	7089	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/13/9 א. הוראות תכנית תמא/13/9 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/13/9 א
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/4 ב. הוראות תכנית תמא/34/4 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34/4 ב
26/08/1982		2844	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/400/7 על תיקוניהן ממשיכות לחול.	שינוי	נת/400/7

הערה לטבלה:

בינוי בתחום 50 מטר מגג המצוק ייערך בהתאם להוראות תמ"א 9/13/א



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ציונה הופמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ציונה הופמן		1	1: 50000	מחייב	תשריט מצב מוצע

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



מחלקת תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



מחלקת תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		וועדה מקומית	נתניה	הצורן	6	09-8603192		

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		וועדה מקומית	נתניה	הצורן	6	09-8603192		talia@netanya.muni. 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	ציונה הופמן	2937254	עיריית נתניה	נתניה	הצורן	6	09-8603188		talia@netany a.muni.il



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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

קביעת זכויות והוראות לתכנון מרתפים לבינוי צמוד קרקע בלבד, בכל תחום העיר.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

התכנית מעניקה תוספת זכויות למרתפים ביח"ד בבינוי צמוד קרקע בלבד, באופן ששטח המרתף יהיה בתחום קונטור קומת הקרקע. התכנית תחול על בינוי צמוד קרקע בלבד. במגורים צמודי קרקע יותר מרתפים בתנאים הבאים:

1. קומה אחת מתחת לקומת הכניסה.
2. קביעת שטח עיקרי ושרות ליחידת דיור עד לקונטור המבנה.
3. קביעת הוראות בינוי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

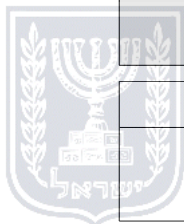
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
יעוד עפ"י תכנית מאושרת	30,757,185	100
סה"כ	30,757,185	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	30,757,184.38	100
סה"כ	30,757,184.38	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**4. יעודי קרקע ושימושים****4.1****יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת****4.1.1****שימושים**

כל השימושים העיקריים ושטחי שרות המותרים למגורים.

**4.1.2****הוראות**

א

**הוראות בינוי**

1. קומות:

תותר קומת מרתף אחת עד לקונטור הקומה שמעל, למעט חניה שתותר בקו בניין צדדי ואחורי אפס.

2. שטחי בניה:

- א. שטחי הבניה במרתף יחושבו כשטחים לשימוש עיקרי למעט שטחי שרות כמוגדר בתקנות, אך שטחי השירות למחסן, חניה וממ"ד לא יעלו על הגודל הקבוע בתכנית זו מתוך סך שטחי השרות שנקבעו.
- ב. גודל שטחי השירות עבור מחסן, ממ"ד וחניה, לא יעלו על הקבוע בטבלה 5, אולם תכנית זו אינה פוגעת בשטחי שרות שהותרו בתכניות אחרות.
- ג. שטחי השרות יהיו חלופיים מעל או מתחת לקומת הכניסה הקובעת לבניין. ניווד שטחים חלופיים אל מעל לפני הקרקע יבוא על חשבון שטחים עיקריים, מבלי להגדיל את נפחי הבניה העל קרקעיים וללא שינוי בסה"כ שטחי השירות שנקבעו בתכנית, למעט הקמת חניה עילית מקורה שתתאפשר מעל או מתחת לפני הקרקע.

3. הוראות נוספות:

תותר תוספת קומת מרתף בתנאים הבאים:

- א. המרתף יחובר לקומות שמעל, במדרגות פנימיות מתוך המבנה.
- ב. לא תותר הקמת יחידת דיור נפרדת במרתף.
- ג. עמידה בהנחיות ניהול מי נגר כמפורט בסעיף 6.2.

4. לא תותר הקמת יחידת דיור במרתף.

5. יותר קו בניין אפס צדדי ואחורי עבור חניה בלבד.

6. לא ניתן לנייד שטחים עיקריים מהמרתף לקומות שמעל הקרקע, ניוודם ייחשב כסטייה ניכרת, למעט השטחים החלופיים המוגדרים בתכנית זו.

7. תותר כניסה חיצונית למרתף בנוסף לכניסה הפנימית.



יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p><b>הוראות בינוי</b>  סימון מהתשריט: <b>גבול מגבלות בניה</b>  בינוי בתחום 50 מטר מגג המצוק ייערך בהתאם להוראות תמ"א 9/13 א</p>	ב
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>א. אין בתכנית זו כדי לפגוע במרתפים שהוקמו כדין עד כניסת תכנית זו לתוקף.</p> <p>ב. אין בתכנית זו להקטין שטחי בניה ולפגוע בשימושים המותרים לבניה במרתפים עפ"י תכנית מאושרת החלה על המקרקעין .</p> <p>ג. יינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.</p> <p>ד. זכויות הבניה והשימושים במרתף ע"פ תכנית זו לא יהיו מצרפיים לזכויות הבניה והשימושים במרתף מכוח תכניות תקפות קודמות, אלא חלופיים בלבד.</p> <p>ה. אין בתכנית זו לפגוע בתכניות תקפות ערב אישור תכנית זאת.</p>	ג



## 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)	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	שרות	עיקרי
					48 (2)	(1)				יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה מעל הקרקע, תכסית, מסי יח"ד וקווי בניין יהיו בהתאם לתכנית מאושרת. שטח המרתף (עיקרי+שרות) לא יעלה על קונטור קומת הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: עד לקונטור המבנה.

(2) עד לקונטור המבנה על פי הפרוט הבא: מחסן: 6 מ"ר ליחידה חניה: 30 מ"ר ליחידה ממ"ד: 12 מ"ר ליחידה, שטחי השרות יהיו חלופיים מעל או מתחת לקרקע כמפורט בסעיף 4.1.2 א סעיף קטן ג2.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

א. החניה תהא על פי התקן הארצי התקף בעת הוצאת היתר בניה.  
 ב. אין בתכנית זו לשנות הוראות בדבר חניה עפ"י התכנית המאושרת החלה על המקרקעין.

6.2

ניהול מי נגר

יותר 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.

6.3

חומרי חפירה ומילוי

א. טיפול בחומרי חפירה ומילוי:  
 ככל שתידרש לצורך הקמת הפרוייקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלביות הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת על ידי מסמך ההנחיות של משדר הנים מיום 25.7.07 או מסמך שיחליף אותו.  
 ב. בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרוייקט יינקטו כל האמצעים לצמצום פליטות אבק.

6.4

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

## 7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

