

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0649319

נת/מק/366/ד/17 תוספת יח"ד - רח' דובנוב-נאות הגנים.

מרכז

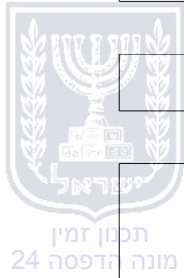
מחוז

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

מדובר בחלקה של כ-2 דונם ובה 2 יח"ד. התכנית מציעה הריסת מבנה קיימת ותוספת יח"ד וזכויות. סה"כ ח"ד המוצעות מתאים לצפיפות בסביבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/מק/366/ד/17 תוספת יח"ד- רח' דובנוב-נאות הגנים.

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

408-0649319

מספר התכנית

1,998 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62 (א) (1) (א) (2)

לפי סעיף בחוק

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	189560
קואורדינאטה Y	692050

1.5.2 תיאור מקום

שכונת נאות גנים

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	דובנוב	11	א
נתניה	דובנוב	11	ב
נתניה	דובנוב	11	ג

שכונה שכונת נאות גנים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8215	מוסדר	חלק	301	

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תתל/ 43	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 43. הוראות תכנית תתל/ 43 תחולנה על תכנית זו.	7597	214	02/10/2017
נת/ 366 / ד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 366 / ד ממשיכות לחול.	5857	81	12/10/2008
נת/ 400 / 7	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית נת/400/7.	2844		26/08/1982
408-0411330	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 408-0411330 נת/מק/366/ ד. ה. הוראות תכנית 408-0411330 נת/מק/366/ ד. ה תחולנה על תכנית זו.	7944	297	02/10/2018



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				עודד ירמיצקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עודד ירמיצקי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה			10/02/2020	יורי אסקין	11: 19 10/02/2020	נספח בינוי וחניה	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			09/02/2020	יאנה פיליפנקו	20: 29 09/02/2020		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250		16/12/2019	יאנה פיליפנקו	21: 00 16/12/2019		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 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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	שושנה ארזי			נתניה	דובנוב	11	09-8342075		erashefi@gmail.com
	פרטי	שמואל ארזי			נתניה	דובנוב	11	09-8342075		erashefi@gmail.com
	פרטי	אושרת שפי			נתניה	דרך הפארק (1)	27	077-3227576		shefi_o@mail-tel-aviv.gov.il
	פרטי	ערן שפי			נתניה	דרך הפארק	27	077-3227576		shefi_o@mail-tel-aviv.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דירה 11.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אושרת שפי			נתניה	דרך הפארק (1)	27	077-3227576		shefi_o@mail-tel-aviv.gov.il
פרטי	ערן שפי			נתניה	דרך הפארק	27	077-3227576		shefi_o@mail-tel-aviv.gov.il

(1) כתובת: דירה 11.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

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	עודד ירמיצקי			אודים	האזדרכת	5			odedjeremi@gmail.com
אדריכלות נוף ותכנון סביבה	מתכנן	יורי אסקין			חיפה	בובר מרטין	22		04-8204078	Eskiny1@gmail.com
מודד	מודד	בן אבי יציק	618	מודדי השרון בע"מ	נתניה	(1)	69	09-8844482	09-8611444	office@ben-avi.co.il
הנדסאית	הנדסאי	יאנה פיליפנקו	35791		אריאל	הערבה	61			yanapil@gmail.com

(1) כתובת: רח' עמק חפר 69, נתניה, מיקוד 42220.



תכנון זמין
הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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 וזכויות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטח הכולל המותר לבנייה עפ"י סעיף 62א (א) (1) (א) (2)
2. הגדלת מספר יח"ד עפ"י סעיף 62א(א)(8)
3. שינוי לבינוי עפ"י סעיף 62א(א)(5)



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ב'	301	בלוק עץ/עצים להעתקה
מגורים ב'	301	מבנה להריסה

3.2 טבלת שטחים

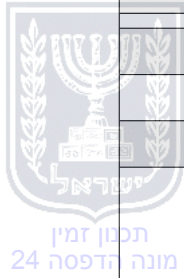
מ"ר	אחוזים	יעוד
1,998	100	מגורים מיוחד-4 יח"ד למגרש
1,998	100	סה"כ

מצב מוצע

מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	יעוד
2,001.71	100	מגורים ב'
2,001.71	100	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי תותר בניית 3 מבנים 6 יחידות דיור, מרתף + 3 קומות + עליית גג. א. תתאפשר הטמנת צוברי גז משותפים, אנטנה מרכזית, מעברי קווי תשתיות, פחי אשפה משותפים עם הפרדת פסולת. מיקום אשפה יקבע בעת הבקשה להיתר בניה עפ"י הנחיות אגף איכות הסביבה. ב. גדר הצפונית הגובלת עם השצ"פ וגדר קדמית (כניסה ראשית למגרש) יצופו האבן. ג. מתקנים טכניים - תליית כביסה, בלוני גז, מזגנים, מיכלי דלק וכד' יוסתרו מהרחוב. מערכת סולרית (דוד וקולטים) תשולב בעיצוב הגג. מסתור מזגנים יבוצע מחומרים מתאימים להגנה אקוסטית. ד. ניקוז המגרש - ניקוז המגרש יהיה בתחום המגרש. ה. דרך גישה לחניות תהיה מרוצפת באופן אחיד בתחום החלקה. גינון ישמר 30% משטח המגרש ללא ריצוף ו/או בנייה לגינון וחלחול.



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד			
							מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
							גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				סה"כ שטחי בניה		
3	3	3	1 (4)	3 (3)	11 (2)	6	40	144.14	2880	900	300	240 (1)	1440	1998	3	301	מגורים ב'



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד
קדמי			
5	3	301	מגורים ב'

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) 40 מ"ר לכל יחידה.
- (2) נמדד ממפלס 0.0 כניסה לקומת קרקע. לא כולל עליית גג.
- (3) 3 קומות + עליית גג..
- (4) קומת מרתף ייבנו במסגרת קווי בנין למעט מרתפי חניה בקו בנין 0 מ' צדדי ואחורי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג 1983 על תיקוניו שיהיו תקפות במועד הוצאת היתר בניה.

6.2**ניהול מי נגר**

בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגום עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, תמ"א 4/ב/34 נמצא שטח התכנית באזור רגישות א'. באזור זה יותרו 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 מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקי נחל וכד').

6.3**שמירה על עצים בוגרים**

בהתאם להוראות תיקון 89 לחוק בדבר הצורך בשמירה על עצים בוגרים בחלקה יש לקבל אישור של פקיד היערות בגין שמירת עצים בוגרים הקיימים במגרש.

6.4**תשתיות**

א. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה עפ"י הנחיות מה"ע.
ב. הועדה המקומית תהיה ראשית שלא לתת היתר בנייה 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.

6.5**היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון/

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

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר ע"פי נת 366/ד

קו בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	סה"כ אחוזים כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי			
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה (מ"ר)	599.4	199.8	160	1198.8	1998	מגורים 4 יח' למגרש	
5.0	3.0	3.0	3.0	1	+3 מרתף	4	(1)40	108	2158				

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עד 40% בנוי לפחות 30% גנון