

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0791707

נת/מק/48/548 - מגורים ברחוב השבעה 17

מרכז

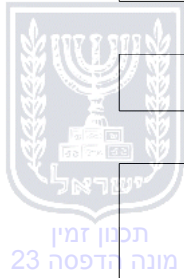
מחוז

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 מבקשת להרוס מבנה קיים ולבנות בניין חדש, בהתאמה תכנונית למבנה גובל קיים בקיר משותף, ל-13 יח"ד ב-7 קומות מעל 2 קומות מרתף באמצעות הגדלת שטחי בניה ושינויי קווי בנין



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית	408-0791707
-------------	-------------

שטח התכנית	1.2
-------------------	------------

שטח התכנית	0.691 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	1.4
---------------------	------------

סוג התכנית	תכנית מפורטת
-------------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
---	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
---	--------

לפי סעיף בחוק	א62 (א) (16) (א) (1), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (8), א62 (א) (1), א62 (א) (2), א62 (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

186183

קואורדינאטה Y

692094

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	השבעה	17	

שכונה מרכז העיר**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8259	מוסדר	חלק	91	65

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 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית נת/ 100 / ש / 1.	3459		14/06/1987
נת/ 400 / 7	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית נת/ 400 / 7.	2844		26/08/1982

הערה לטבלה:

כולל הסבה לתכנית נת/100/ש/1



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				אריה שניידר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אריה שניידר		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	06/08/2020	אריה שניידר	13: 20 09/08/2020		כן
שמירה על עצים בוגרים	מחייב			21/01/2020	יעקב שפיר	13: 38 09/08/2020	נספח סקר עצים	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 250	1	18/08/2020	אריה שניידר	12: 56 20/08/2020	מחייב לעניין חלון לקו בנין צדי 3 מ'	לא
חניה	מחייב חלקית	1: 250	1	10/08/2020	אריה פלנר	12: 54 20/08/2020	מחייב לעניין מיקום הכניסה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	18/08/2020	אריה שניידר	14: 04 19/08/2020		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
	אחר	פרויז יעקבזאדה		חברת גפן אלגד	נתניה	האומנות	8	09-8855574	09-8855073	gefengad@zahav.net.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פרויז יעקבזאדה		חברת גפן אלגד	נתניה	האומנות	8	09-8855574	09-8855073	gefengad@zahav.net.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
אדריכל	עורך ראשי	אריה שניידר	18679	אריק שניידר אדריכלים	נתניה	הרצל	53	09-8822770	09-8627625	Schneider@aric-arch.com
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן אבי	618	בן אבי מודד מוסמך	נתניה	עמק חפר	69	09-8844482	09-8611444	ben-avi@ben-avi.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	אריה פלנר	531	מהנדס אזרחי - תכנון תנועה	כפר נטר	השיטה	28	09-8997260	09-8997264	fellner@netvision.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אגרונום	יעקב שפיר			רעננה	הכוכב	32	09-7710911		jshafir8@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 והקמת בנין מגורים חדש בתוספת זכויות בנייה, יח"ד, קומות וקווי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הגדלת שטח עילי ב-60% עפ"י סעיף 62א(1)(א)1(1)(א)(2) לחוק.

ב. תוספת שטח בניה של עד 20% משטח המגרש עפ"י סעיף 62א(16)(א)(1) לחוק.

ג. תוספת שטחי בניה תת קרקעיים עפ"י סעיף 62א(8)(1) לחוק.

ד. תוספת 6 יח"ד מ-7 ל-13 עפ"י סעיף 62א(8)(א) לחוק.

ה. שינוי בקווי בנין עיליים ותת קרקעיים עפ"י סעיף 62א(4) לחוק.

ו. תוספת קומות מ-2 מרתפים + 4 קומות ע"ע ל-2 קומות מרתף + 7 קומות + גג טכני עפ"י סעיף 62א(4)(א) לחוק.

תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 ד'	1	בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	1
דרך מאושרת	2	מבנה להריסה	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר				
יעוד	מ"ר	אחוזים	יעוד	מ"ר מחושב
דרך מאושרת	72	10.42	דרך מאושרת	72.36
מגורים ד'	619	89.58	מגורים ד'	622.94
סה"כ	691	100	סה"כ	695.3

מצב מוצע				
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	יעוד	מ"ר מחושב
דרך מאושרת	72.36	10.41	דרך מאושרת	72.36
מגורים ד'	622.94	89.59	מגורים ד'	622.94
סה"כ	695.3	100	סה"כ	695.3

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות 1. ייבנה בניין מגורים בקו בנין אפס למבנה קיים בחלקה הגובלת. 2. תכנית זו בהתאם להנחיות מרחביות כלל עירוניות שתהיינה תקפות לעת בקשה להיתר למעט הוראות ששונות בתכנית זו. 3. גובה רום קומת לובי הכניסה יהיה תואם לגובה רום קומת הלובי של הבניין הגובל 4. הבניה תהיה לפי עקרונות בניה ירוקה בהתאם למדיניות מהנדס העיר התקפה לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון והבניה . 5. הגינון יהיה 25% משטח המגרש. 6. החלחול הטבעי יהיה 15% משטח המגרש 7. יותרו מחסנים במרתף 8. המבנה המוצע בתכנית זו ייבנה בהתאמה גאומטרית תכנונית למבנה הגובל. 9. בקומת כניסה תהייה דירת גן בחלקו האחורי של הבניין + 2 דירות בקומה טיפוסית + 2 דירות בקומה חלקית עליונה. 10. תמהיל דירות : סה"כ 13 יח"ד : 2 יח"ד עד 105 מ"ר כולל ממ"ד , 7 יח"ד עד 120 מ"ר כולל ממ"ד , 4 יח"ד בין 105-130 מ"ר כולל ממ"ד. 11. יותר חלון אחד בלבד לכל דירה בקו בנין צדי 3 מ' 12. האחריות למופע אדריכלי אחיד, בחזית הקדמית בלבד, לבניין הגובל בקו בנין אפס (חלקה 92) , לרבות חומרי גמר, תהייה על חשבון היזם.

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	כמפורט בחוק
4.2.2	הוראות
א	דרכים כמפורט בהוראות החוק

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד			
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי					
							עיקרי	שרות							
צידי	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת											
(4)	6.3 (3)	4.27 (2)	2	7	26	13	476	(1) 2948	990		(1) 562	1396	619	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 258 מ"ר עבור קומת כניסה. שטח זה לא יותר לניוד לקומות מעל ויחשב סטייה ניכרת. יותר ניוד שטחי שרות מקומות המגורים לקומת הקרקע ..
- (2) קו בניין במרתף 3.8.
- (3) קו בניין במרתף 5.6.
- (4) לכיוון צפון - קו בניין 3מ'. למרתף קו בניין 0. לכיוון דרום-קו בניין 0 לבניין הגובל הקיים. למרתף קו בניין 0.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

על תכנית זו יחול חוק העתיקות התשל"ח -1978.

6.2**חניה**

1. תקן החניה יהיה עפ"י תקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה
2. כל החניה תת קרקעית
3. מיקום כניסה לחניה תת קרקעית מחייב

6.3**ניהול מי נגר**

התכנית חלה באיזור רגישות א' ע"פ תמ"א 34/ב/א'. באזור זה יש להותיר 15% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי-נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע. שטחים אלה יהיו מגוננים או מחופים בחומר חדיר (כגון: חלוקי נחל, חצץ וכדומה).

6.4**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.

6.5**סטיה ניכרת**

ניוד שטח קומות העמודים יהווה סטייה ניכרת כמפורט בהוראות החוק

6.6**תנאים למתן היתרי איכלוס**

- א. רישום מחסנים פרטיים על שם הדיירים.
- ב. ביצוע בפועל של המופע האדריכלי אחיד, בחזית הקדמית בלבד, לבנין הגובל בקו בנין אפס (חלקה 92), לרבות חומרי גמר.

6.7**תנאים למתן היתרי בניה**

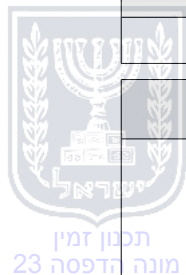
- א. אישור האגף לאיכות הסביבה לרבות לעניין בניה ירוקה.
- ב. אישור פקיד יערות
- ג. הצגת מופע אדריכלי אחיד, בחזית קדמית בלבד, לבנין הגובל בקו בנין אפס (חלקה 92), לרבות חומרי גמר, לאישור מה"ע.

6.8**תשתיות**

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לבצוע עבודות התשתית והפתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ב.
- ב. אספקת מים, חשמל, מערכות ביוב, ניקוז וסילוק אשפה על פי הנחיות מה"ע.
- ג. עלות התאמת תשתיות תהיה על חשבון היזם.
- ד. מערכות חשמל, תקשורת כבלים וכד' יהיו תת קרקעיות בתחום התכנית.

6.9**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 אומדן, היקף עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת על פי נספח הנחיות של משרד הפנים מיום 25.07.2007 או מסמך שיחליף אותו.
- ב. בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרויקט יינקטו כל האמצעים לצמצום פליטות אבק, כולל



6.9

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.

6.10

היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.11

הריסות ופינויים

הריסת מבנים/סככות וכיו"ב הקיימים כמסומן בתשריט תהווה תנאי בהיתר הבניה שיוצא מכח תכנית זו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר על פי נת/100/ש/1



יעוד	מס' חלקה	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	מספר קומות		קווי בנין (מטר) (4)		
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	אחורי	צדדי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מגורים ד'	91	619	(1)795	(2)238	---	(3)495	246	7	4 ע"ע	2	7.5	6.0	4.0

(1) לפי נת/100/ש/1 – 120% + 2.5% בניה על הגג + 6% הריסה = 128.5%

(2) לפי נת/הס/100/ש/1 – 30% מהשטח העיקרי + קומת כניסה עפ"י הסבה בשטח של 258 מ"ר

(3) לפי נת/הס/100/ש/1 – 80% משטח המגרש

(4) קווי בניין למרתפים- צדי ואחורי 0 – קדמי לפי רוזטה

