

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 408-0677096

נת/מק/700/57 - תוספת מגורים ברח' גרונר דב 15



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי נתניה  
סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת במרכז העיר בשכונת רמת אפריים. התכנית מוסיפה 2 יחיד בצמוד (קיר משותף) למבנה מגורים קיים בן 3 קומות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית נת/מק/57/700 - תוספת מגורים ברח' גרונר דב 15

ומספר התכנית

מספר התכנית 408-0677096

1.2 שטח התכנית 0.605 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 (א) (4), 62 (א) (4א), 62 (א) (5), 62 (א) (8), 62 (א) (9), 62 (א) (1), 62 (א) (1), 62 (א) (1), 62 (א) (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	186975
קואורדינאטה Y	691700

### 1.5.2 תיאור מקום

המגרש נמצא בפינת רחובות בן יוסף שלמה 2 וגרונר דב 15 בשכונת רמת אפרים בנתניה.

### 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	גרונר דב	15	

שכונה רמת אפרים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8238	מוסדר	חלק	135	145

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 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
נת/ 7 /400	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 7 /400 ממשיכות לחול, "על כל תיקוניה".	2844			26/08/1982
נת/ 1 /100 /ש	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 100 /ש/ 1 ממשיכות לחול.	3459			14/06/1987
408-0298224	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 408-0298224 ממשיכות לחול.	8083	6409		17/01/2019

הערה לטבלה:

נת/265 "סוג יחס- שינוי".



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			זלטקה עוז				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		זלטקה עוז		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		13: 07 23/12/2021	זלטקה עוז	23/12/2021			מנחה	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי ותנועה	08: 55 13/03/2022	זלטקה עוז	13/03/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	09: 35 13/03/2022	זלטקה עוז	13/03/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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	גלעד אדיבי			נתניה	גרונר דב	15			herzel9999@gmail.com
	פרטי	טניה פורטונה לגזיאל			נתניה	גרונר דב	15			herzel9999@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גלעד אדיבי			נתניה	גרונר דב	15			
פרטי	טניה פורטונה לגזיאל			נתניה	גרונר דב	15			

**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
אדריכלית	עורך ראשי	זלטה עוז	82110	זלטה עוז- אדריכלית בע"מ	נהריה	ויצמן	47	04-9510207	04-9124296	zlatka@zo-arch.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	מדחת תלאוי	967		טייבה	(1)		09-7994913	09-7990761	midhat@beze qint.net

(1) כתובת : ת.ד 4114.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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

התכנית מוסיפה זכויות בניה, יח"ד, קומה ומשנה קווי בניין.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטחי בניה, לפי סעיף בחוק 62 א (א) 1(1)(א).
2. תוספת שטח בתת הקרקע, לפי סעיף בחוק 62 א (א) 8(1).
3. תוספת יח"ד, לפי סעיף בחוק 62 א (א) 8(8).
4. תוספת גובה וקומה, לפי סעיף בחוק 62 א(א) 4(א4).
5. שינויי בהוראות בינוי, לפי סעיף בחוק 62 א(א) 5(5).
6. שינוי לקו בניין עילי וקביעת קו בניין תת קרקעי, לפי סעיף בחוק 62 א(א) 4(4).
7. ניווד שטח עיקרי מעל ומתחת לקרקע, לפי סעיף בחוק 62 א(א) 9(9).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

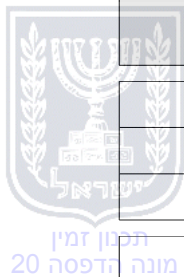
### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	135
דרך מאושרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ב'	135



#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	542.26	מגורים י'
100	542.26	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
10.40	62.95	דרך מאושרת
89.60	542.25	מגורים ב'
100	605.2	סה"כ



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תוספת 2 יח"ד : יח"ד 1 בשטח עיקרי 177.0 מ"ר - מגורים בקומת כניסה + קומת מרתף.          יח"ד 2 בשטח עיקרי 155 מ"ר - מגורים בקומה א' +קומה ב'.          2. גרעין המדרגות במבנה המוצע, ישמש את 2 יח"ד וישמור על מעבר פתוח וגישה לגג הטכני לכל הדיירים.          בנוסף לגרעין המדרגות, יתוכנן בכל יח"ד גרם מדרגות למעבר בין הקומות.          3. תוספת הבניה תתוכנן בצמוד למבנה המגורים הקיים ותישמר תבנית בניה זהה למבנה הקיים.          4. הגג יהיה שטוח וללא רעפים, בגג יוצבו מתקנים טכניים והנדסיים, כל המתקנים יהיו משולבים ומוסתרים בעיצוב הגג. הגישה למתקנים הטכניים תעשה מיתוך חדר המדרגות ולא תותר התקנת סולמות על חזיתות המבנה.          5. תוספת המגורים המוצעת תתוכנן בצמוד (קו הבנין 0) למבנה המגורים הקיים ותשמור על תבנית בניה וחומרי גמר זהה למבנה הקיים.          6.קומת מרתף המגורים יתוכנן בקונטור קומת המגורים שמעל.          7. תוספת הבניה תתוכנן כך שלא יפגע או ישתנה תכנון הבנייה הקיימת לרבות פתחים ושמירה על מעברים וגישה פתוחה לגג הטכני לכל הדיירים.          8. שטח גינון המתוכנן הוא : 7% .          9.נסיגה בקו בניין צדדי למזרח של 4 מ' בקומה ב .          10.אין בתכנית זו להכשיר חריגות בניה באם קיימות במבנה הקיים.          11.לא יותר פיצול דירה ותירשם הערת אזהרה בטאבו עבור 2 יח"ד הנ"ל לעניין איסור פיצול.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים כמפורט בהוראות החוק
4.2.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b>          כמפורט בהוראות החוק</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	12.5	5	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	135	מגורים ב'
(5)	(5)	(5)	1	4 (4)			721	36	(3) 94	(2) 30	(1) 561	538		

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:

- אין בתכנית לפגוע בשטחי הבניה שניתנו בהיתר.
- מרפסות ו/או גזוזטראות ע"פ התקנות.
- ישמרו אחוזי חלחול ע"פ הנחיות סעיף 6.5 בתקנון לניהול מי נגר.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מיתוכם 238 מ"ר עבור 2 יח"ד מבוקשות בלבד..
- (2) מיתוכם 14 מ"ר עבור 2 יח"ד מבוקשות בלבד..
- (3) שטח למגורים עבור יח"ד 1, הכוללת 2 קומות: ק.כניסה + מרתף..
- (4) 3 קומות על הקרקע + 1 גג טכני..
- (5) ע"פ תשריט (תוספת המגורים תיבנה בקו בניין 0 לבניין המגורים הקיים).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 סטייה ניכרת</b></p> <p>סטייה מההוראות הבאות, יחשבו לסטייה ניכרת בהתאם לתקנה 192(1) בתקנות התכנון והבנייה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. סגירת מרפסות ו/או גוזזטראות לרבות נידוד שטחם לשימושים אחרים.</li> <li>2. תוספת קומות ו/או הגבהת המבנה לרבות בניה על הגג.</li> <li>3. תוספת יח"ד.</li> <li>4. פיצול דירה.</li> </ol>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תקן החניה יהיה עפ"י תקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה.</li> <li>2. פתרון חניה כולל תמרון עבור כל יח"ד יתוכנן בתחומי החלקה.</li> </ol>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 פסולת בניין</b></p> <p>סידורי סילוק הפסולת יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לאתר מוסדר. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת האתר המוסדר בדבר הטמנת הפסולת.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>תנאים לקליטת הבקשה להיתר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. סימון הריסות ע"פ נספח הבינוי והתנועה.</li> <li>2. אטימת החלונות בקיר המזרחי (קו בניין 0) בבניין הקיים והעתקת המזגנים באחריות וע"ח היזם.</li> <li>3. הגשת נספח סניטרי הכולל התייחסות לגובה 0.00 של הבניין הקיים לרבות פתרונות לביוב, לאישור תאגיד המים מי נתניה.</li> <li>4. אישור אגף תשתיות (תנועה וחניה, ניקוז).</li> <li>5. אישור אגף איכות הסביבה לרבות בניה ירוקה.</li> </ol> <p>תנאי למתן היתר: לא יותר פיצול דירה ותירשם הערת אזהרה בטאבו עבור תוספת 2 יח"ד באחריות וע"ח היזם.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 ניהול מי נגר</b></p> <p>בהתאם לתכנית מתאר ארצית תמ"א 1, פרק המים, סעי' 7 (7.1) משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, נמצא שטח התכנית באזור חשיבות גבוהה. באזור זה, יש להותיר שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ- 15% משטח התכנית. ככל שלא יתאפשר יש להתקין אמצעים להחדרת מי נגר לתת הקרקע שאושרו ע"י רשות המים ומחלקת הניקוז בעיריית נתניה זאת בהתאם למסמך בנושא שיוגש למחלקת ניקוז.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 תשתיות</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מה"ע.</li> <li>ב. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התוכנית 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.</li> <li>ג. עלות התאמת תשתיות תהיה על חשבון יזם.</li> </ol>	<p><b>6.6</b></p>

**.7 ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר לפי תכניות תקפות ע"פ נת/100/ש/1**

קו בנין				שטחי בניה (%)		מספר קומות	מספר יח"ד	גודל מגרש (מ"ר)	חלקה	גוש	יעוד	
צדדי דרומי	צדדי מזרחי	קדמי מערבי	קדמי צפוני	שרות								
				תת קרקעי	עילי							
3	3	5	5	26.90 (3)	16 (2)	2	2 יח"ד צמודות קרקע או 4 ע"ע (1)				מגורים יי עפ"י נת/100/ש/1	
				סה"כ 60% (4)		מרתף		538	135	8238	מגורים עפ"י נת/400/7ח	
				שטח המרתף (עיקרי ושירות) לא יעלה על קונטור קומת הקרקע								

1. קיים בהיתר 3 יח"ד ללא קומת עמודים.
2. 3% מחסנים ובנוסף 12 מ"ר לממ"ד ע"פ התקנות.
3. ע"פ נת/100/ש/1 5% .
4. חישוב 60% משטח המגרש : 322.8 מ"ר