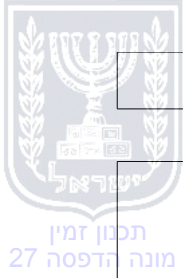


הוראות התכנית

תכנית מס' 408-1009950

נת/מק/537/14/ג/3- תוספת שטחים ויחידות דיור - דר נופרים



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

תוספת יחידות דיור, תוספת קומה ושטחי בניה למגורים ומרפסות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית
 נת/מק/14/537/ג-3 תוספת שטחים ויחידות דיור - דר נופרים

מספר התכנית 408-1009950

1.2 שטח התכנית 3,002 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 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (א) (1) (א) (3)

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	186697
קואורדינאטה Y	688455

1.5.2 תיאור מקום

רחובות קרל פופר פינת אייזיק ניוטון .

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			

שכונה 3 אגם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7940	מוסדר	חלק	328	

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 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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 על תיקוניה ממשיכות לחול.	2844			26/08/1982
נת/ 14 /537 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 14 /537 / ב ממשיכות לחול.	7032	5306		05/05/2015
408-0293373	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 408-0293373 (נת/מק/14/537/ג) ממשיכות לחול.	7220	3991		03/03/2016



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דן וינטראוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דן וינטראוב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	נספח זכויות מאושרות	09: 31 16/08/2021	דן וינטראוב	16/08/2021			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי	09: 31 24/03/2022	שמואל גרוברמן	24/03/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח חניה	13: 50 27/03/2022	שירי בר לב	27/03/2022	1	1: 250	מנחה	חניה
לא	תשריט מצב מאושר	15: 42 31/10/2021	דן וינטראוב	31/10/2021	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			דר נופרים בע"מ	קרית אתא	העצמאות	42		04-8446866	yaron@darnofarim.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			דר נופרים בע"מ	קרית אתא	העצמאות	42		04-8446866	yaron@darnofarim.co.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 ובונה ערים	עורך ראשי	דן וינטראוב	35111		נתניה	הצורן	4	09-8855060	09-8855059	danoots@walla.com
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן אבי	618		נתניה	עמק חפר	69	09-8844482	09-8844343	ben-avi@ben-avi.co.il
מהנדסת אזרחית	יועץ תחבורה	שירי בר לב	104869	א.ד. שירי ברלב בע"מ	חיפה	שער פלמר	1	04-8360542	04-8360542	office@shiribarlev.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל	שמואל גרוברמן	28898		תל אביב- יפו	העוגן	3	03-6815549		office@gabit etro.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

הגדלת שטחי מרפסות, תוספת יח"ד, תוספת קומה, תוספת שטחים, כפי שאושרו בוועדה בבקשה להיתר (ת.ב. 10293 תכנית 20200001).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה ב-30% עפ"י סעיף 62א(א1)(1)(א)(3) לחוק.
- ב. תוספת קומה וגובה של בניין עפ"י סעיף 62א(א4) לחוק.
- ג. תוספת יח"ד לפי סעיף 62א(א8) לחוק.
- ד. הבלטת מרפסות לפי סעיף 62א(א9) לחוק.
- ה. הקלה מקו בניין צפוני עפ"י סעיף 62א(א4) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	328

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	3,002	100
סה"כ	3,002	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	3,001.34	100
סה"כ	3,001.34	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים וחניה
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>א. כל הוראות התכנית, על מסמכיה, יהיו עפ"י נת/מק/14/537/ג למעט הוראות ששוננו בתכנית זו.</p> <p>ב. תמהיל דירות: 10 יח"ד בשטח כולל ממ"ד 75 מ"ר, 8 יח"ד בשטח כולל ממ"ד 95 מ"ר, 10 יח"ד בשטח כולל ממ"ד 120 מ"ר, 91 יח"ד בשטחים כוללים ממ"ד 122-157 מ"ר, 1 יח"ד בשטח כולל ממ"ד כ-250 מ"ר.</p> <p>ג. לובי הבניין יהיה בגובה חלקי של כ-8 מ' ובו ק. ביניים. תותר בניית שירותי פנאי בק. הקרקע, או בקומת הביניים.</p> <p>ד. טעינת רכבים חשמליים תהיה עפ"י החלטת הוועדה ומדיניות עירונית בעת הגשת בקשה להיתר בניה.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. כל הוראות התכנית, על מסמכיה, יהיו עפ"י נת/מק/14/537/ג למעט הוראות ששוננו בתכנית זו.</p> <p>ב. תותר הגבהת 3 קומות מגורים (16,33,34) לגובה נטו של 3.91 מ', גובה ח. מגורים בקומה 34 - 6.46 מ'.</p> <p>ג. תותר הגדלת שטחי מרפסות קונזוליות לכ- 30 מ"ר/מרפסת.</p> <p>ד. נטיעת עצים תהיה לפחות כמספר עצים המוצגים בנספח הבינוי.</p> <p>ה. תכסית מרתף של 85% לפי סעיף 6.3 ניהול מי נגר.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	צידי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט	
										שרות							עיקרי
4000	5 (5)	5 (4)	3 (3)	36 (2)	128.25	120	50	30456	8645	6747	(1) 15064	3002	1	328	מגורים ד'	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

הערה ברמת הטבלה:

מרתפים: קו בנין עד 0.0 מ' לכל הכיוונים בתנאי עמידה בסעיף 6.3.
התכנית אינה פוגעת בהיתרים קיימים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל 200 מ"ר שרותי פנאי.
- (2) לובי גבוה הכולל ק. ביניים + 34 ק' + ק' טכנית.
- (3) מתחת לקומה 3- יותר מפלס לקומת "בור מעלית".
- (4) מערבי. בדרומי: תותר הבלטת מרפסות עד 2.0 מ' מעבר לקו הבניין הדרומי.
- (5) מזרחי. בצפוני: תותר הבלטת החלק העילי של ח. השנאים, מעבר לקו הבניין עפ"י היתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



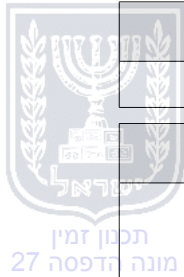
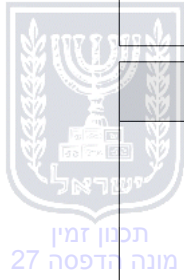
תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	<p>א. עפ"י תקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ב. מספר מקומות החניה יקבע בעת הגשת הבקשה להיתר עפ"י תמהיל המוצע עיקרי + ממ"ד.</p> <p>ג. כל החניות הכפולות יוצמדו לאותה יח"ד .</p> <p>ד. שאר ההוראות יהיו לפי תכנית נת/מק/14/537/ג.</p>
6.2	בניה ירוקה	<p>א. הבניה תהיה לפי עקרונות בניה ירוקה בהתאם למדיניות כפי שאושרה בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p> <p>ב. שאר ההוראות יהיו לפי תכנית נת/מק/14/537/ג.</p>
6.3	ניהול מי נגר	<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. יש להותיר שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ - 15% משטח התכנית. יתר ההוראות יהיו לפי נת/מק/14/537/ג.</p>
6.4	חומרי חפירה ומילוי	<p>א. ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט, חפירה בהיקף של למעלה מ-100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחמרי 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.</p> <p>ב. בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרויקט יינקטו כל האמצעים לצמצום פליטות אבק, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימלי, הפעלת ותחזוקת מסנני אבק במכלי אחסון מלט, הרטבת ערמות אחסון עפר ואחסון חמרי גלם לייצור בטון במתקנים סגורים במידה האפשרית.</p>
6.5	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	<p>בטיחות טיסה:</p> <p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p> <p>3. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף יש לקבל אישור רשות התעופה האזרחית לתוספת הגובה המבוקשת.</p> <p>4. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה.</p>
6.6	תנאים בהליך הרישוי	<p>א. אישור אגף איכות הסביבה לרבות רוחות, הצללות, אקוסטיקה, קרינה אלקטרו-מגנטית, בניה ירוקה אישור מקדמי, שלב א' ושלב ב', נטיעת עצים, אוורור חניונים, מיקום פתחים</p>



6.6	תנאים בהליך הרישוי
	לאוויר צח וכדומה. ב. תנאי לקליטת בקשה להיתר: אישור אגף תברואה לנושא אשפה. ג. ועפ"י תכנית נת/מק/14/537/ג.
6.7	תחזוקה
	א. כל השטחים המשותפים בתחום התכנית לרבות הרחבות, מעברים, שטחי גינון, מרתפים והרכוש הכלול ברכוש המשותף, יפותחו ע"י היזמים ועל חשבונם. ב. אחזקת כל השטחים המשותפים תבוצע ע"י חברת אחזקה מרכזית אשר תרכז את ניהולו בצורה מרבית באופן שיבטיח שמירתם לתקופה ארוכה.
6.8	תשתיות
	א. אספקת מים, חשמל, תקשורת כבלים, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מה"ע. ב. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה 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"ב. ג. עלות התאמת התשתיות על חשבון מבקש הבקשה להיתר.
6.9	תנאים למתן תעודת גמר
	הסכם חתום עם חברת אחזקה.
6.10	סטייה ניכרת
	א. סטייה מההוראות הבאות, יחשבו לסטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) בתקנות התכנון והבניה: ניוד שטחי מרפסות או שרותי פנאי למגורים. ב. סגירת גזוזטראות תהווה סטייה ניכרת. ג. סטייה ניכרת לתוספת יח"ד מעבר למה שאושר בתכנית.
6.11	עתיקות
	על התכנית יחול חוק העתיקות התשל"ח-1978
6.12	שמירה על עצים בוגרים
	לפי נת/מק/14/537/ג' סעיף 6.5.
6.13	הוצאות הכנת תוכנית
	הוצאות עריכת התכנית נת/14/537/ב ו- נת/מק/14/537/ג, הכוללת לוח איזון והקצאות, מדידה ותכנית לצרכי רישום, יחולו על היזם/יזמים, המוציא/אים אל הפועל את מימושה, עפ"י חוק התכנון והבניה סעיף 69 ס"ק 12, לפי יחסיות זכויות הבנייה מכלל התכנית.
7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית





תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י נת/מק/14/537/ג-3 נספח זכויות בניה מאושרות



מרפסות בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		מס' יח"ד	תכסית % מתא השטח	סה"כ אחוזי בניה	שטחי בניה (מ"ר)				גודל חלקה (מ"ר)	גוש/ חלקה/ תא (שטח)	יעוד	
	צידי ימני/ שמאלי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
1,500	(2)	(2)	4	35 (1)	100	50	973	29,205	8,645	----	6,507	12,553	3,002	/7940 328 (104)	מגורים ד'
		מרתף: 0.0 מ' תכסית מירבית של 85%													



הערות: (1) ק.קרקע כפולה + 33 + גג טכני
(2) עפ"י המסומן בתשריט.

