

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0965897

נת/מק/553/68 - החשמונאים 50 נתניה

מרכז

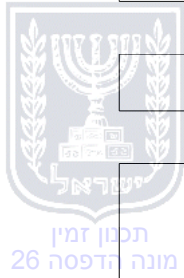
מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר מקומית

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

הריסת מבנה מגורים והקמת מבנה חדש בן 8 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/מק/68/553 - החשמונאים 50 נתניה

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

408-0965897

מספר התכנית

1 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9), 62 א (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 187334

קואורדינאטה Y 693370

1.5.2 תיאור מקום

מגרש ברחוב חשמונאים, 50, נתניה.

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	החשמונאים	50	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8267	מוסדר	חלק	891	

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 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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/ 100 / ש / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל הוראות תכנית נת/100/ש/1 על תיקוניה ממשיכות לחול.	3459			14/06/1987
נת/ 230	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/230 ממשיכות לחול	1233			12/11/1942
נת/ 400 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 400 / 7 על תיקוניה ממשיכות לחול.	2844			26/08/1982

הערה לטבלה:

נת/400/ג - כפיפות - תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/400/ג. הוראות תכנית נת/400/ג תחולנה על תכנית זו.



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				ניר צרפתי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ניר צרפתי		תשריט מצב מוצע	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		10	30/09/2021	איתי קובשי	13: 19 27/02/2022	חו"ד אגרונום מומחה סקר עצים בוגרים	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה			27/10/2021	איתי קובשי	14: 17 30/03/2022	נספח שמירה על עצים בוגרים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	17/04/2022	ניר צרפתי	21: 05 17/04/2022	תשריט מצב מאושר	לא
טבלת שטחים	רקע		1	28/03/2022	ניר צרפתי	16: 22 28/03/2022	טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר	כן
בינוי	מחייב חלקית	1: 250	1	17/04/2022	ניר צרפתי	21: 01 17/04/2022	מחייב חלקית לעניין הריסת המבנה	לא
תנועה	מנחה	1: 200	1	09/03/2022	אריה פלנר	09: 44 07/04/2022		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
יום	פרטי	ברק שקד			כפר מונש	(1)	14	050-6928402		barakshake d@gmail.co m

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דרך הקורא 14 כפר מונש.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ברק שקד			כפר מונש	(1)	14	050-6928402		barakshaked@gmail .com

(1) כתובת: דרך הקורא 14 כפר מונש.

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	ניר צרפתי	24870217	ניר ועדי צרפתי אדריכלים	נתניה	עמק חפר	(1)	7	073-7277220	office@naz- a.com
מודד	מודד	יצחק בן אבי	618	יצחק בן אבי מודדים	נתניה	(2)	69	09-8844482		ben- avi@ben- avi.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	אריה פלנר	24800	אריה פלנר הנדסה אזרחית בע"מ	נתניה	רגב אריה	5	03-7702378		fellner.tnua@gmail.com
B.Sc.Agr	אגרונום	איתי קובשי	1014	אכת.איתי חובשי אגרונום	מזכרת בתיא	(3)	4	08-9451532		itayacat@gmail.com

(1) כתובת: רחוב משפחת מלבסקי 7 נתניה.

(2) כתובת: רחוב עמק חפר 69 נתניה.

(3) כתובת: רחוב משה הרשקוביץ 4 מזכרת בתיא 7680400.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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 מגורים והקמת מבנה חדש בן 8 יח"ד ללא שינוי במספר הקומות האפשרי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

א. תוספת יח"ד עפ"י סעיף 62א (א)(8).

ב. הגדלת שטחי הבניה עפ"י סעיף 62א (א)(1)(1)א(2).

ג. הקטנת קו בניין אחורי והבלטת מרפסות בקו בניין קדמי ואחורי עפ"י סעיף 62א (א)(4).

ד. שינוי לבינוי עפ"י סעיף 62א (א)(5).

ה. ניווד שטח עיקרי מעל אל מתחת לקרקע עפ"י סעיף 62א (א)(9).



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ב'	1	מגורים ב'
מגורים ב'	1	מבנה להריסה

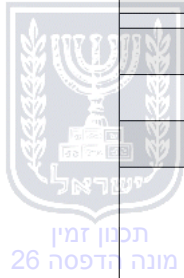
3.2 טבלת שטחים

מ"ר	מ"ר	מ"ר
100	1,000	מגורים י'
100	1,000	סה"כ

מ"ר מחושב	מ"ר מחושב	מ"ר מחושב
100	998.99	מגורים ב'
100	998.99	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח הוראות בינוי 1. תותר הבלטת מרפסות בקו בניין קדמי עד 3 מטר ובקו בנין אחורי עד 2 מטר. 2. בתחום החלקה תחול חובת נטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 8 מ"א לחזית קדמית ואחורית. העץ יהיה בכיר (מספר 8 לפחות, לפי הגדרות משרד החקלאות). בכל מקום בו יינטעו עצים, יישמרו בתי גידול. היתר הבניה יכלול סימון של בתי גידול לעצים. יינטעו לפחות 2 עצים בוגרים אשר יחוברו למערכת השקיה קבועה. במקרים בהם מתוכנן מרתף חניה יש להציג בית גידול נפחי בעל מינימום של 10 מ"ק חופשיים לעץ לפחות. 3. יישמרו לא פחות מ-15% משטח החלקה לטובת שטחים מגוננים. 4. מחסנים דירתיים בקומות יתוכננו לכניסה חיצונית ללא קשר ישיר לדירה.
ב	סביבה ונוף כל הנטיעות יבוצעו בבתי גידול נפחיים בעלי מינימום של 10 מ"ק חופשיים לכל עץ. על בתי הגידול להיות רציפים ככל הניתן.



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	שימוש	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט
8 (4)	5 (3)	3	0	1	2 (2)	12 (1)	8	1693	425	253	250	765	1000	1	מגורים ב'	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

הערה ברמת הטבלה:

* קווי בנין למרתפים - עד 0 לצורך חניה, ובתנאי שלא יעלו על 85% משטח החלקה. קו בניין צידי שמאלי בקומת המרתף יהיה 0 לחניה ו-3 מ' למגורים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) לא כולל אנטנות...

(2) 2. קומות + קומת עליית גג.

(3) תותר הבלטת מרפסות עד 2 מ' מקו בניין אחורי.

(4) תותר הבלטת מרפסות עד 3 מ' מקו בניין קדמי.

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	על התכנית יחול חוק העתיקות התשל"ח - 1978
6.2	חניה
	1. ע"פי תקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה לרבות בתייחסות לרכב דו גלגלי. 2. כל החניה תהיה תת קרקעית.
6.3	בניה ירוקה
	הבניה תהייה עפ"י עקרונות ותקן בניה ירוקה על תיקוניו, כוכב אחד לפחות בדירוג אנרגטי A או תקן שווה ערך תוך מתן דגש להעמדת המבנה, התייעלות אנרגטית, בנית משמרת מים, נטיעת עצים, פסולת ומיחזור.
6.4	ניהול מי נגר
	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.
6.5	שמירה על עצים בוגרים
	בהתאם להוראות תיקון 89 לחוק בדבר הצורך בשמירה על עצים בוגרים בחלקה יש לקבל את אישור פקיד היערות בגין שמירת עצים בוגרים הקיימים במגרש.
6.6	סטיה ניכרת
	תוספת יח"ד תהווה סטייה ניכרת
6.7	תנאים בהליך הרישוי
	1. הכנת נספח סניטרי לאישור מי נתניה 2. הבקשה להיתר תכלול הריסות כמסומן בתשריט. 3. אישור אגף תברואה לנושא אצירת אשפה עפ"י הנחיות התקפות בעת הגשת בקשה להיתר בניה. 4. הגשת דו"ח הידרולוגי ותכנית טיפול במי נגר. 5. אישור אגף איכות הסביבה לרבות אקוסטיקה, קרינה אלקטרומגנטית, אסבסט, בניה ירוקה אישור מקדמי, נטיעת עצים, אוורור חניון ומיקום פתחים לאוויר צח. 6. תכנון פיתוח נופי לאישור פקידת היערות קליטת בקשה להיתר : א. אישור אגף תברואה לנושא אצירת אשפה ע"פי הנחיות תקפות בעת הגשת בקשה להיתר בניה. ב. הכנת סקר אסבסט ע"י סוקר מוסמך ובמידה ונדרש פינוי ייעשה בהתאם להחיות המשרד להגנת הסביבה. הממצאים יועברו לאישור האגף לאיכות הסביבה. ג. אישור תכנית ניקוז וניהול מי נגר עפ"י הנחיות תמ"א 1 במחלקת תכנון ותאום תשתיות. תחילת עבודות : א. אישור פקיד היערות.

6.7

תנאים בהליך הרישוי

ב. רישיונות כריתה/העתקה.

6.8

תשתיות

1. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מה"ע.
2. הועדה המקומית תהיה רשאית לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, בתי ספר וכיו"ב.
3. עלות התאמת התשתיות בגבול התכנית תהיה על חשבון היזם.

6.9

חומרי חפירה ומילוי

1. ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי חפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר, וקביעת אתר סילוק מועדף. כל זאת עפ"י מסמך של משרד הפנים מיום 25.7.07 או מסמך בנושא אשר יחליף אותו.
2. בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרויקט יינקטו כל האמצעים לצמצוח פליטות אבק, כולל 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

הריסות ופינויים

היזם יהרוס את המבנה הקיים בחלקה, על חשבון, בעת התחלת הבנייה.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

5 שנים מיום אישור התכנית.



טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר - בהתאם לתכנית נת/100/ש/1

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בנייה כוללים	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בנייה	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי	
מגורים י'	1	1000	685	236	522	1443	144.3%	6	*2	2	*0	3	6	8**

הערות:

* על עמודים.

** מתוקף תכנית נת/230.

