

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-1068063

נת/מק/700/62-תוספת זכויות - גבע 57 א', נתניה

מרכז

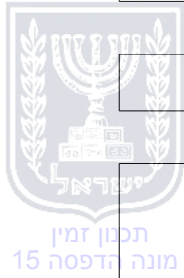
מחוז

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

התחדשות עירונית ע"י הריסה והקמת בניין מגורים הכולל 8 יח"ד. הבניין יבנה בקיר משותף עם בניין קיים שנבנה עפ"י תמ"א 38 בחצי החלקה המשלימה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

נת/מק/62/700-תוספת זכויות - גבע 57 א', נתניה

מספר התכנית 408-1068063

1.2 שטח התכנית 0.630 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 (א) (16) (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (א4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (א) (1) (1) (א) (2)

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

187511

קואורדינאטה Y

692373

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	גבע	57א	

שכונה רמת אפריים**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8233	מוסדר	חלק		97, 417

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 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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
408-0778126	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 408-0778126. הוראות תכנית 408-0778126 תחולנה על תכנית זו.	9127	190		01/10/2020
נת/ 100 / ש' 1	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית נת/ 100 / ש' 1	3459			14/06/1987
נת/ 229	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית נת/ 229	0			29/04/1943
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



1.7 מסמכי התכנית**1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית**

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					לריסה גל		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		לריסה גל		לא
בינוי	מחייב חלקית	נספח קווי בניין וחניה - מחייב לעיניין המבנים להריסה	1: 200		07/02/2022	לריסה גל	08: 31 03/09/2023	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב	סקר עצים		6	16/03/2021	אליאב אריאלי	20: 35 13/02/2022	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב	מפת עצים	1: 250		30/03/2021	אליאב אריאלי	23: 16 19/06/2022	לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
זכויות בניה מאושרות	רקע	זכויות בניה מאושרות		1	13/02/2022	לריסה גל	14: 53 26/02/2023	כן
מצב מאושר	רקע	תשריט מצב מאושר	1: 250	1	07/02/2022	לריסה גל	14: 54 27/06/2022	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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
עו"ד	מייצג בא כח	מייצג בא כח, מוטי ימין		מוטי ימין - חברת עו"ד וגישור	נתניה	הרצל	7	09-8610627	09-8848188	advyaminm oti@gmail.c om
	פרטי	ניסים דואני		בנייני ש.ר.ג.ד בע"מ	נתניה	גורדון	12	050-4778036		nisim477803 6@gmail.co m
	פרטי	שלום רוקח		בנייני ש.ר.ג.ד בע"מ	נתניה	אנילביץ	18	050-4778036		nisim477803 6@gmail.co m

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ניסים דואני		בנייני ש.ר.ג.ד בע"מ	נתניה	אנילביץ	18	050-4778036		nisim4778036@gmai l.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	לריסה גל	83798		רעננה	(1)		09-7462226	09-7462226	larisagal@wa lla.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגרונום	אגרונום	אליאב אריאלי		גן -גינן, שתלנות, חקלאות אורגנית	גן יאשיה	המייסדים	17	04-6258488		office@evergan.co.il
מודד מוסמך	מודד	וסאם עיראקי	1193		טירה	(2)		09-7930853		vvv015@015.net.il

(1) כתובת: רח' עטרות 3, רעננה.

(2) כתובת: טירה משולש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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**

הקמת בניין מגורים בקיר משותף עם הבניין הקיים ע"י תוספת יח"ד, זכויות בניה וקומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת השטח הכולל המותר לבניה בהתאם לסעיף 62א(1)(א)(1)(2) לחוק.
2. תוספת השטח הכולל המותר לבניה במגרש שלא יעלה על 20% בהתאם לסעיף 62א(16)(א)(1) לחוק.
3. תוספת יח"ד בהתאם לסעיף 62א(8) לחוק.
4. תוספת קומות בהתאם לסעיף 62א(4) לחוק.
5. הקטנת קווי בנין בהתאם לסעיף 62א(4) לחוק.
6. שינוי לבינוי בהתאם לסעיף 62א(5) לחוק.

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 ג'	1	בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	1
דרך מאושרת	2	מבנה להריסה	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
דרך מאושרת	55.5	8.81	
מגורים י'	574.5	91.19	
סה"כ	630	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
דרך מאושרת	60.41	9.55	
מגורים ג'	571.92	90.45	
סה"כ	632.33	100	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות תכנוניות
4.1.2.1	בינוי ו/או פיתוח
	1. המבנה המוצע יהיה זהה ככל שניתן למבנה הבנוי במחצית החלקה הצפונית ע"י : א. חומרי הגמר של המבנה המוצע כולל אלומיניום, מעקות יהיו זהים ככל שניתן למבנה הקיים. ב. מפלסי הקומות יותאמו למבנה הקיים. ג. מפלס הגג העליון בבניין המוצע לא יעלה על קיים. ד. תינתן עדיפות, במידת האפשר, למיקום רכיבים פחות רגישים בבניין המגורים המתוכנן(כגון למשל: מעלית או חדרי מדרגות) בחזית החלקה לכיוון רחוב גבע ותחנת התדלוק הסמוכה. 3. תותר חניה בקומת הקרקע 4. מתקני עזר לשימוש דיירי הבית, כגון: חדר גז, חדר עגלות, חדר אשפה, חדרי טרנספורמציה וכו', ימוקמו בקווי מתאר המבנה 5. בתחום המגרש חובה נטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 5 מ"א חזית מגרש. העצים יינטעו בחזית המגרש, בגבול בין חצר המגרש לרחוב. העץ יהיה בכיר (מס. 8 לפחות, לפי הגדרות משרד החקלאות). 6. חניות עיליות יהיו חניות מגוננות ובכל ערוגת גינון יינטעו עץ צל אחד לפחות. 7. לא תותר הבלטת מרפסות מקו בניין קדמי וצידי.
4.1.3	
4.1.3.1	בגג תותר הצבתם של מתקנים טכניים והנדסיים. כל המתקנים טכניים יהיו משולבים ומוסתרים בעיצוב הגג. לא תותר הצבת מעבי מ"א בחזית הבניין ו/או במרפסות הדיר, אלא במתקנים על גג הבניין ו/או במרפסות השירות, מאחרי מסתור.
4.1.3.2	תמהיל דירות: 8 דירות במוצע של - 102 מ"ר כולל ממ"ד. גודל דירה מינימאלי לא יפחת מ-90 מ"ר פלדלת.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כמפורט בחוק
4.2.2	
4.2.2.1	אדריכלות
	כמפורט בחוק

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
								קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות
(3)	(3)	(3)	(3)	1	7 (2)	25	8	237	1361	210		(1) 429	722	575	1	מגורים ג'

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

הוראות טבלה 5:

א. יותר ניוד שטח עיקרי לשרות ובתנאי עמידה בתמהיל הדירות

ב. יותרו שטחי גזוזטראות עפ"י התקנות

ג. קווי בניין מרתפים - 0 מ' צידי ואחורי, קדמי 5 מ' (בהתאם למצב המאושר).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 246 מ"ר בקומת הקרקע (שטח שאינו ניתן לניוד) ו-183 מ"ר בקומות.

(2) ק. קרקע+ 5 קומות מגורים + גג טכני..

(3) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****6.1.1****תנאים למתן תעודת גמר**

תנאי לתעודת גמר בכל מקום חניה לאופניים יותקן מתקן חניה לאופניים המאפשר את קשירתם ובכל מקום חניה לאופנוע יהיה עוגן קשירה, המחובר לרצפת משטח החניה או לקיר, המאפשר נעילה של האופנוע.

6.1.2**בניה ירוקה**

הבניין יה עפ"י תקן ישראלי לבניה ירוקה 5281 על תיקוניו כוכב אחד לפחות בדירוג אנרגטי A או תקן שווה ערך.
תוך מתן דגש לנושאים הבאים: העמדת המבנה, התייעלות אנרגטית, בניה משמרת מים, נטיעת עצים, פסולת ומחזור.

6.1.3**שמירה על עצים בוגרים**

בהתאם להוראות תיקון 89 לחוק בדבר הצורך בשמירה על עצים בוגרים, עלויות וביצוע חוו"ד/אישור של פקיד היערות כגון כריתה ו/או העתקת עצים, יהיו ע"ח היום התכנית.

6.1.4**תנאים בהליך הרישוי**

א. ביצוע הריסות כמסומן בתשריט.
ב. אישור האגף לאיכות סביבה ובתאום עם יועץ בטיחות מטעם הוועדה המקומית לעניין תכנון המבנה ביחס לתחנת הדלק. כמו כן אישור האג"ס לעניין בניה ירוקה וסקר קרקע ודיגום בפועל ואישור NFA.
ג. עלות התאמת התשתיות על חשבון המבקש.
ד. הגשת הסכם עם קבלן מורשה לפינוי פסולת בניין לאתר מסודר.
ה. אישור פקיד היערות.
ו. תאום ואישור מיקום רחבת כיבוי אש מול רשות הכיבוי וחב' החשמל.

תנאי לבקרת תכן:
א. אישור מחלקת מב"ת
ב. הגשת נספח סניטרי לאישור תאגיד מי נתניה.

6.1.5**חומרי חפירה ומילוי**

א. ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט, חפירה בהיקף של למעלה מ-100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי 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.
ב. בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרויקט יינקטו כל האמצעים לצמצום פליטות אבק, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימאלי, הפעלה ותחזוקת מסנני אבק במכלי אחסון מלט, הרטבת ערמות אכסון עפר ואחסון חומרי גלם לייצור בטון במתקנים סגורים במידה האפשרית.

6.2**הוראות תכנוניות****6.2.1****חניה**

א. תקן חניה יהי עפ"י תקן חניה ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה לרבות התייחסות לרכב דו גלגלי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

הוראות תכנוניות	6.2
ב. חניות הנכים לא יוצמדו לאף יחיד וירשמו כרכוש משותף. ג. סה"כ מקומות חניה סופי יקבע בעת הגשת בקשה להיתר עפ"י תמהיל דירות. ד. מיקום סופי לרחבות כיבוי אש יקבע בעת הגשת בקשות להיתר בניה מותנה באישור רשות הכיבוי. ה. פתרון חניה לאופניים יינתן בחדר אופניים סגור שיהיה חלק מהמבנה, ניתן למקם חלק מחניות האופניים במתקן קשירה לאופניים מחוץ למבנה בתחום המגרש.	
ניהול מי נגר	6.2.2
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. 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 למחלקה.	
תשתיות	6.2.3
א. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה עפ"י הנחיות מה"ע. ב. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביובים, רשת מים, תאורה, מבנה ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ד. ג. העתקת תשתיות ככל שיידרש על חשבון מבקש הבקשה להיתר.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

--



טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר – עפ"י נת/100/ש/1

ייעוד	מספר חלקה	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			מספר יח"ד	מספר קומות		קו בניה (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-דרומי	צידי-צפוני	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות	שרות							
מגורים י	97	574.5	379.17 (1)	360.21 (2)	210 (3)	3 (4)	3 (5)	1	4	(6)	6	5

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

(1) 60% – 30% בקומה + 6% הריסה = 66%

(2) השטח כולל 246 מ"ר המיועד קומת הכניסה בלבד. שטחים אלא לא ניתנים לניוד:

א. השטח כולל **246.46 מ"ר** (379.17 מ"ר + 113.75 מ"ר = 492.92 מ"ר : 2) המיועדים לקומת כניסה בלבד.

ב. מעל קומת הכניסה הקובעת לבניין – 30% מהשטח העיקרי המותר – 113.75 מ"ר

(3) מתחת לכניסה הקובעת לבניין – 70 מ"ר ליח"ד – 210 מ"ר

(5) ק.כניסה + 2 קומות + בניה על הגג

(6) אפס בקיר משותף

* זכויות עבור מחצית הדרומית של החלקה

