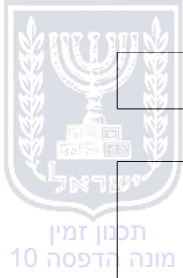


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 408-1181262

נת/מק/75/553 - תוספת זכויות - רח' החשמונאים פינת זנגביל



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי נתניה  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

החלקה נמצאת במרכז העיר בפינת רחובות החשמונאים וזבגביל ישראל. על חלקה בית קומה אחד קיים בהיתר. קווי הביניין בחלקה לא מאפשרים תכנון של בניין מגורים לפי זכויות קיימות. התכנית באה להוסיף זכויות ולשנות הוראות התכנית כדי לאפשר גמישות תכנונית לבניין מגורים חדש תוך הריסת המבנה הקיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/מק/75/553 - תוספת זכויות - רח' החשמונאים פינת  
זנגביל

שם התכנית 1.1  
שם התכנית  
ומספר התכנית

מספר התכנית 408-1181262

0.780 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4  
סיווג התכנית

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)  
(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

187161 קואורדינאטה X

693311 קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

פינת רחובות החשמונאים וזנגביל ישראל

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - חלק מתחום הרשות: נתניה

נפה השרון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	42	זנגביל	נתניה

שכונה צפון מזרח מרכז העיר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8267	מוסדר	חלק	202	275

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 10



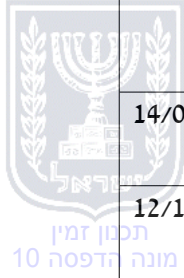
תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/06/1987			3459	תכנית זו מחליפה את התכנית נת/100/ש/1.	החלפה	נת/100/ש/1
12/11/1942			1233	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/230 מחוץ לתחום הקו הכחול ממשיכות לחול.	החלפה	נת/230
26/08/1982			2844	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/7/400 מחוץ לתחום הקו הכחול ממשיכות לחול.	שינוי	נת/7/400



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לריסה גל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לריסה גל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	זכויות בניה מאושרות	13: 56 30/03/2023	לריסה גל	16/01/2023	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי וחניה - מחייב לעיניין קווי ביניין	14: 21 26/06/2023	לריסה גל	19/06/2023	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח מים וביוב	14: 21 26/06/2023	לריסה גל	29/03/2023	1	1: 100	רקע	מים
לא	תשריט מצב מאושר	14: 21 26/06/2023	לריסה גל	16/01/2023	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
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, מיכל ברששת (1)		עוה"ד מיכל ברששת, LL.M	נתניה			052-8907399	077-5558093	michal@tgb- law.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 14082 מיקוד 4204002, נתניה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	בר חלפון			נתניה	סמילנסקי	12	052-6655551		shaymachluf@gmail .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	עטרות	3	09-7462226	09-7462226	larisagal@wa- lla.co.il
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן אבי	618	מודדי השרון בע"מ	נתניה	פתח תקוה ) (1	4	09-8844482	09-8611444	office@ben- avi.co.il

(1) כתובת: רח' פתח תקווה 4, מגדל החלוצים, קומה 4, משרד 410, נתניה.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

תוספת זכויות, תוספת קומות, יחידת דיור, שינוי קווי בניין והוראות בינוי

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת השטח הכולל המותר לבניה בהתאם לסעיף 62א(א1)(1)(א)(2) לחוק.
2. תוספת יח"ד בהתאם לסעיף 62א(א)(8) לחוק.
3. תוספת קומות בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק.
4. שינוי קווי בנין בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק.
5. שינוי לבינוי בהתאם לסעיף 62א(א)(5) לחוק



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	1
זיקת הנאה	דרך מאושרת	2
זיקת הנאה	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	2
מבנה להריסה	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	138	17.69
מגורים ו'	642	82.31
סה"כ	780	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	136.83	17.55
מגורים ב'	642.95	82.45
סה"כ	779.79	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים שטחי שירות נלווים חניה
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>1. בקומת הקרקע ייבנה : לובי גבוה בשטח שלא יפחת מ-50 מ"ר ובגובה מינימאלי של 3.40 מ' נטו. כמו כן יבנו: מתקנים טכניים כגון : ח. אשפה, חדר עגלות וכו', מתקני עזר לשימוש דיירי הבית, כגון: חדר גז, חדר עגלות, חדר אשפה, חדרי טרנספורמציה וכו', ימוקמו בקווי מתאר המבנה ו/או במרתפים.</p> <p>2. תמהיל דירות:</p> <p>א. 6 דירות בשטח ממוצע של כ-95 מ"ר כולל ממ"ד.</p> <p>ב. דירה 1 בשטח ממוצע של כ-110 מ"ר כולל ממ"ד.</p> <p>ג. 2 דירות בשטח ממוצע של כ-145 מ"ר כולל ממ"ד.</p> <p>3. גובה קומה טיפוסית תהיה עד 3.40 מ' ברוטו</p> <p>4. נסיגות יהיו לכיוון רח' החשמונאים בקומות ד', ה', ו'.</p> <p>5. שטח גינון לא יפחת מ-15% פנוי מבינוי, שבילים, חניות, מיסעות. עומק מילוי הקרקע מעל מרתפים (אם יהיו) לא יפחת מ-0.50 מ', במקומות המיועדים לנטיעת עצים ישמר בית גידול ברוחב ובעומק של 1.5 מ' להבטחת אפשרות לנטיעת עצים בוגרים.</p> <p>6. 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 הדיור, אלא במתקנים על גג הבניין ו/או במרפסות השירות, מאחרי מסתור.</p> <p>7. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קידמי עילי עד 2.5 מטר לכיוון רח' החשמונאים ו-2 מ' לכיוון רחוב זנגביל ישראל.</p>
<b>ב</b>	<b>זיקת הנאה</b>
	<p>1. תינתן זיקת הנאה להולכי רגל ו/או כלי רכב (כמסומן בתשריט ונספח בינוי) לטובת הציבור.</p> <p>2. זיקת הנאה לאורך רח' החשמונאים תהיה ברוחב של 3 מ' ולרח' זנגביל 2 מ' כמסומן בתשריט.</p> <p>3. זיקת הנאה בכל תחום התכנית תהיה לטובת הולכי רגל.</p>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	באזור זה יותרו התכליות המפורטות בהגדרת דרך בהוראות בחוק התכנון והבניה וכן גישה לכלי רכב והולכי רגל
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(6) 230	(5)	(4)	(3)	(3)	1	(2) 7	30	9	40	514		(1) 540	895	642	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

הוראות טבלה 5:

תותר בניית מרתפים בקווי בניין עד אפס לכל הכיוונים, בתכסית מקסימלית של 85% ובכפוף לעמידה בתנאי בניה משמרת מים בסעיף ניהול מי נגר לתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 268 מ"ר עבור קומת קרקע בלבד.
- (2) 6 קומות מגורים על גבי קומת קרקע + גג טכני.
- (3) לפי תשריט.
- (4) ל"ר.
- (5) 8 מ' לרח' החשמונאים, 5 מ' לרח' זנגביל.
- (6) 180 מ"ר עבור מרפסות קונזוליות + 50 מ"ר שטח למרפסות גג מקורות.




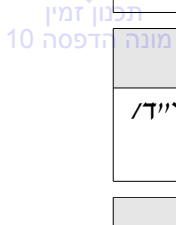
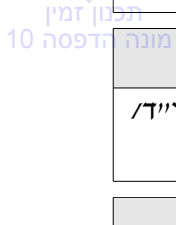




תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**6. הוראות נוספות**

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p><b>6.1 חניה</b></p> <p>1.תקן החניה יהיה עפ"י תקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה.  2.מספר מקומות חניה סופי יקבע בעת הגשת בקשה להיתר עפ"י תמהיל דירות המבוקש.  3.החניה תהיה על קרקעית .  4. פתרון חניה לאופניים יינתן בחדר אופניים סגור שיהיה חלק מהמבנה, ניתן למקם חלק מחניות האופניים במתקן קשירה לאופניים מחוץ למבנה בתחום המגרש.  5. כל שימוש בשטח ציבורי כגון מיקום רחבת כיבוי אש, יותנה באישור ועדת תנועה עירונית כתנאי להיתר בניה.  6. פתרון חניית נכה יהיה במפרץ חניה מותנה באישור ועדת תנועה עירונית כתנאי לקבלת היתר בניה.  7. לא תותר כניסה לכלי רכב מרחוב החשמונאים הכניסה לכלי רכב תתבצע מרחוב זנגביל בלבד.</p>	<p><b>6.1</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p><b>6.2 בניה ירוקה</b></p> <p>הבניין יה עפ"י תקן ישראלי לבניה ירוקה 5281 על תיקונו 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.</p>	<p><b>6.2</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p><b>6.3 ניהול מי נגר</b></p> <p>בהתאם לתכנית מתאר ארצית תמ"א 1, פרק המים, סעי' 7 (1.7) 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.</p>	<p><b>6.3</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p><b>6.4 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>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 היזם התכנית.</p>	<p><b>6.4</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p><b>6.5 תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>סיום פיתוח וביצוע כל זיקות ההנאה</p>	<p><b>6.5</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p><b>6.6 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה :  סימון כל זיקות ההנאה כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.  תאום מוקדם מול אגף התברואה לנושא אשפה  בקרת תכן :  אישור מהנדס חשמל לתכנון תעלות להנחת כבלי חשמל לכל עמדה, הכנה ללוח חלוקה וכל ההכנות הנדרשות לשם הפעלת עמדות הטעינה.  סימון מיקום העצים לרבות הנמכות כנדרש עבור בית גידול לנטיעת עצים בוגרים.</p>	<p><b>6.6</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p><b>6.7 תשתיות</b></p> <p>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.</p>	<p><b>6.7</b></p>

<b>זיקת הנאה</b>	<b>6.8</b>
<p>1. ירשמו זיקות הנאה למעבר הולכי רגל ו/או כלי רכב כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.</p> <p>2. זיקות ההנאה ירשמו בלשכת רשם המקרקעין על ידי בעל הנכס ובאחריותו ועל חשבונו.</p> <p>3. בשטחי זיקת ההנאה לא יותרו מכשולים וגדרות, להבטחת מעבר פנוי.</p>	



<b>חומרי חפירה ומילוי</b>	<b>6.9</b>
<p>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.</p> <p>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.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית





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

אחורי	קו בנין (מטר)		מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	מס' חלקה	יעוד
	קדמי	צידי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
לי"ר	8	4	1	4	8	(3)514	516 (2)	(1)824.97	642	202	מגורים ו'



### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

- (1) 120% בקומות + 2.5 יציאה לגג + 6% הריסה = 128.5%
- (2) שטח שירות 30% (לפי נת/הס/100/ש/1) + קומת קרקע מפולשת - 247.49 מ"ר + 268.11 מ"ר (4:1072) = 516 מ"ר בנוסף ניתן יהיה להוסיף שטחים לגזוזטראות עפ"י תקנות התקפות בעת הוצאת היתר בניה.
- (3) 80%

