

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-1197441

נת/מק/556/א/9 - תוספת שטחי בניה וקומה אחת



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי נתניה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005291300/310>

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו מציעה תוספת של שטחים עיקריים עבור מרפסות ותוספת של קומה אחת לבניין ללא תוספת יחיד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/מק/556/א/9 - תוספת שטחי בניה וקומה אחת	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
408-1197441	מספר התכנית	
4.414 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
א62 (א) (א4), א62 (א) (א13)ב	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	נתניה
קואורדינאטה X	186153
קואורדינאטה Y	691239

1.5.2 תיאור מקום

המתחם המתוכנן נמצא בין רחוב ליפקין שחק במזרח (חלקה 149), חלקה 128 בדרום, חלקה 130 בצפון וחלקה 136 במערב.

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
		אמנון ליפקין שחק	נתניה

שכונה שכונת נוף הטיילת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8254	מוסדר	חלק	129	

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



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/ 400 /7	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/ 556 /א/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 556 /א/ 1 ממשיכות לחול.	6835	6718		14/07/2014



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לאה רובננקו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לאה רובננקו		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת זכויות בניה מאושרות	12: 43 11/10/2023	לאה רובננקו	11/10/2023	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	תשריט נספח בינוי	11: 08 04/09/2023	לאה רובננקו	26/07/2023	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	01: 53 31/07/2023	יצחק בן אבי	31/07/2023	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	תשריט נספח תנועה	11: 13 03/08/2023	אלבר אנדריא	30/07/2023	1	1: 250	רקע	תנועה

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			קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	154	03-6891240		yossi@kard anre.co.il

1.8.2 יזם

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	לאה רובננקו		לאה רובננקו אדריכלים	תל אביב- יפו	הברזל	32	03-6484860		adi@lru.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אלבר אנדריא		אנדריא הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	נצרת	הגליל	34	04-6987946		office@andri a.co.il
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן אבי	618	מודדי השרון בע"מ	נתניה	פתח תקוה	4	09-8844482	09-8611444	office@ben- avi.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 של שטחים עיקריים עבור מרפסות ותוספת של קומה אחת לבניין ללא תוספת יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת השטח הכולל המותר לבניה למגורים עפ"י סעיף 62א (א) (13ב) (א) (3) (א) לחוק התכנון והבניה. קביעת מספר קומות עפ"י סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

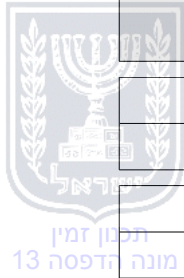
יעוד	תאי שטח	
מגורים ד'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	4,414	100
סה"כ	4,414	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	4,417.04	100
סה"כ	4,417.04	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
בינוי א. שטח יחיד: 1. שטח של 85 מ"ר בשטח של 20% מיחיד יהיו בשטח של 85 מ"ר שטח עיקרי. 2. 80% מיחיד יהיו בשטח מינימלי של 110 מ"ר שטח עיקרי. 3. יבנה לובי כפול בשטח שלא יפחת מ- 80 מ"ר וגובהו לא יפחת מ- 5 מ'. תותר קומת עמודים חלקית. בקומת הביניים יותרו מחסנים, חדרים טכניים ושרותי פנאי לדיירים. 4. גינון: 5. שטח מגוון לא יפחת מ- 30%. בשטחים אלה לא יכללו שטחי חניה, מדרכות ומיסעות, וגינון בקומת העמודים.	א
מרתפים א. תותר בניית 2 קומות מרתף בגבולות המגרש ובתנאי מתן מעבר לתשתיות עירוניות עפ"י דרישת אגף תשתית. ב. שימושים מותרים: במסגרת שטחי שרות-חניה, אחסון, מרתבים מוגנים. במסגרת שטחים עיקריים-שרותי פנאי לרווחת הדיירים. ג. חדר טרנספורמציה יהיה תת קרקעי ויתוכנן במסגרת מרתפי החניה למגורים. ד. גג המרתף העליון יונמך ב- 1 מטר לפחות במקומות בהם יינתן שטח מגוון במפלס הקרקע.	ב



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
2255	15	15	12 (5)	5 (4)	2	32 (3)	117	30090	8778 (2)		7410	13902 (1)	4414	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

הוראות טבלה 5:

קווי בניין למרתפים - בגבולות המגרש ובתנאי מתן מעבר לתשתיות עירוניות עפ"י דרישת אגף תשתית ועפ"י סעיף 6.9 - ניהול מי נגר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) השטח כולל 300 מ"ר לשירותי פנאי דיירים.

(2) מרתפים+מסד.

(3) מס' קומות אלה מתייחס למס' קומות המגורים מעל קומת כניסה כפולה חלקית. מעל קומות אלה תותר קומה טכנית בגובה ע"פ הדרישות של מתכנני המערכות.

(4) צפוני.

(5) דרומי.

6. הוראות נוספות

6.1	בניה ירוקה	המבנים והפיתוח הסביבתי יעמדו בתקן ישראלי 5281 בכל דרישות הניקוד המינימלי (55 נק') בכל הפרקים, ע"פ בחירתו של היוזם/אדריכל בתאום עם אגף איכות הסביבה בעיריית נתניה.
6.2	תנאים למתן היתרי בניה	א. עמידה בהוראות תכנית הבינוי לנת/מק/556/א/1. ב. שדרוג תנאים תחבורתיים כמפורט: 1. ביצוע קטע דרומי של רח' מס' 1. 2. סלילת רח' בנימין בקטע שבין שד' בן אב"י לרח' אברהמס. 3. סלילת רח' אברהמס בקטע שבין שד' בן גוריון לרח' פתח תקוה. 4. ביצוע רח' מס' 4 בקטע שבין רח' מס' 1 עד לגבול התוכנית.
6.3	תחזוקה	אחזקת שטחים משותפים לרבות מרתפי החניה והגינה משותפים תבוצע ע"י חברת אחזקה מרכזית.
6.4	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	בטיחות טיסה: א. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית. ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בזמן הבניה הינו אישור רשות תעופה אזרחית.
6.5	חניה	א. החניה תהא על פי התקן הארצי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה. ב. תותר חניה עילית רק לאחר ביצוע 2 מרתפי חניה מלאים ובתנאי שישמרו 30% גינון.
6.6	תנאים למתן היתרי איכלוס	הסכם חתום עם חברת אחזקה.
6.7	תשתיות	א. אספקת מים, מערכת חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מהנדס העיר. ב. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התוכנית עד למועד שבו יהיו תשתיות הפיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ניקוז, רשת ביוב, רשתות מים ותאורה ומבני ציבור. ג. מערכות תשתית וביניהן מים, מוני מים ממוחשבים, חשמל, ביוב, ניקוז וסילוק אשפה יבוצעו עפ"י הנחיות מהנדס העיר. ד. קווי חשמל תקשורת וכבלים בשטח התוכנית יהיו תת קרקעיים.
6.8	סטיה ניכרת	תוספת יח"ד וגובה למבנים מעבר למותר בתוכנית והעברת שטחי המרפסות למגורים תחשב כסטייה ניכרת כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית-תשכ"ז).
6.9	ניהול מי נגר	מי הנגר העילי יטופלו בתחומי המגרשים על ידי שטחי חלחול הפנויים מבינוי בתחום המגרש ו/או באמצעים טכנולוגיים הנדסיים. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות

6.9	ניהול מי נגר
	גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
6.10	שמירה על עצים בוגרים
	בהתאם לתיקון 89 לחוק אישור פקיד היערות.
6.11	הנחיות מיוחדות
	1. כל הוראות נת/א/556/1 חלות על התכנית למעט הוראות ששוננו בתכנית זו. 2. הוראות עריכת תכנית נת/א/556/1 על כל מסמכיה, לרבות מדידה ותכנית לצורכי רישוי, יחולו על הבעלים עפ"י סעיף 69 ס"ק 12 לחוק, לפי יחסיות הבניה מכלל התכנית.



7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית

