

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-1005222

נת/מק/366/ד/19 - שינוי קו בניין - רח' שפרינצק 37



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/SV4/1/4005158118/310>

דברי הסבר לתכנית

חלקה 267, בשטח של 1,230 מ"ר, נמצאת בפינת רחובות שפרינצק ולנדאו שמואל בשכונת "נאות גנים". התכנית מוגשת על המחצית המזרחית של החלקה במטרה לשנות קו בניין קדמי.



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

1.1 שם התכנית שם התכנית 37 נת/מק/366/ד-19- שינוי קו בניין - רח' שפרינצק

ומספר התכנית

מספר התכנית 408-1005222

1.2 שטח התכנית 0.804 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 62א (א), (4), 62א (א) (5)

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	189220
קואורדינאטה Y	691088

1.5.2 תיאור מקום

פינת רחובות לנדאו שמואל ושפרינצק

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
	37	שפרינצק	נתניה

שכונה נאות גנים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8217	מוסדר	חלק		276, 335, 337

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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
<u>נת/366/ד</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/366/ד ממשיכות לחול.	5857	81		12/10/2008
<u>נת/400/7</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/400/7 ועל תיקוניה ממשיכות לחול.	2844			26/08/1982
<u>408-0411330</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 408-0411330 ממשיכות לחול.	7944	297		02/10/2018



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	21: 21 12/10/2023	לריסה גל	01/08/2021	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי מחייב לעניין קווי בניין	22: 34 18/02/2024	לריסה גל	01/08/2021		1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	סקר עצים	22: 33 18/02/2024	אורי אייגנר	10/10/2021	6		מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תשריט מצב מאושר	10: 29 24/07/2023	לריסה גל	01/08/2021	1	1: 200	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, אשר נוטוביץ (1)	12470	עו"ד נוטוביץ אשר	רמת גן	ז'בוטינסקי	7	03-5613184	03-5613184	asher@rote mlaw.com
	פרטי	אליאב דאבוש			נתניה	שפרינצק	37	052-4449938		eliav052444 9938@gmail .com
	פרטי	יסמין דאבוש			נתניה	שפרינצק	37	052-4449938		eliav052444 9938@gmail .com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: גדל משה אביב קומה 53.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אליאב דאבוש			נתניה	שפרינצק	37	052-4449938		eliav0524449938@g mail.com

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	לריסה גל	83798		רעננה	עטרות	3	09-7462226		larisagal@wa lla.co.il
אגרונום וסקר עצים	אגרונום	אורי אייגנר		סקר עצים - אגרונום וגזם מומחה	כפר הרא"ה (1)			050-4239584	077-3293762	oritrees@gm ail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	מוחמד גנאים	1259	GLONASS שירותי מדידה והנדסה בע"מ	באקה אל גרבייה	(2)			04-6283066	mohamed83 @gmail.com

(1) כתובת: כפר הרא"ה, שבטי ישראל 1..

(2) כתובת: באקה אלגרבייה 301000 ת.ד 5019.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

הקטנת קו בניין והגדלת תכסית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בנין בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק.

2. שינוי לבינוי בהתאם לסעיף 62א(א)(5) לחוק.



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 א'	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	2
מבנה להריסה 2	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	189	23.51
מגורים 4 יח' למגרש	615	76.49
סה"כ	804	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	189.16	23.52
מגורים א'	615.03	76.48
סה"כ	804.19	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>1. שטח גינון לא יפחת מ-30% פנוי מבינוי, שבילים, חניות, מיסעות. יתאפשר שימוש בריצוף מחלחל כחלק מאחוזי הגינון עד 50% מסך השטחים המיועדים לגינון.</p> <p>2. לא תחוייב נסיגות בקומות עליונות.</p> <p>3. בניה חדשה בקו בנין צדדי אפס, לא יקבעו בה פתחים ולא יותקנו מרזבים או צנורות לצד שכנים/גובלים.</p> <p>4. תותר הקמת מבנה עזר/אחסנה בשטח לבניה חדשה שלא יעלה על 12 מ"ר ברוטו בצמוד ובמשולב למבנה בתחום קווי בנין או לחלופין במרתף.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך לפי חוק תכנון והבניה
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	דרך לפי חוק תכנון והבניה



תכנון ובינוי
מחלקת תכנון ובינוי
מונה הדפסה 13



תכנון ובינוי
מחלקת תכנון ובינוי
מונה הדפסה 13



תכנון ובינוי
מחלקת תכנון ובינוי
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי				שטחי בניה (מ"ר)		מפלגת הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שורות	עיקרי	שורות	עיקרי						
(6)	(5)	(4) 3	(3) 0	1	(2) 3	2	50	184.5	61.5	(1) 80	369	615	1	מגורים א'

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. עבור מחצית המזרחית של החלקה

ב. קווי בניין למרתפים במסגרת קווי הבניין. למעט מרתף חניה בקו בניין אפס צדדי ואחורי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 40 מ"ר לכל יח"ד.

(2) 3 קומות ועלית גג.

(3) 1. קו בניין מערבי (בקיר משותף) - אפס מ'..

(4) קו בניין דרומי 3 מ' לחלקה 275.

(5) ל"ר.

(6) 5 מ' לרח' שפרינצק, 4 מ' לרח' לנדאו שמואל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

1. תקן חניה יהיה עפ"י תקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה.
2. תותר הקמת גגון/מבנה חניה בתנאים הבאים:
 - א. שטח מבנה החניה לא יעלה על 15 מ"ר ליחיד ושטחו נכלל בסך שטחי השרות.
 - ב. מבנה החניה ימוקם לא פחות מ-2 מ' מחזית המגרש
 - ג. מבנה החניה יהיה חלק אינטגרלי של המבנה הראשי בבניה חדשה של מעל 100 מ"ר. מבנה החניה יבנה מבנייה קשיחה.

6.2**תשתיות**

- א. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מהנדס העיר.
- 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, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ד.

6.3**ניהול מי נגר**

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.

6.4**שמירה על עצים בוגרים**

1. הוראות תיקון 89 לחוק יחולו על התכנית.
2. ככל שנדרש, ניתן יהיה לשנות סטטוס העצים באישור פקיד היערות.

6.5**תנאים בהליך הרישוי**

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר:
 - א. הגשת נספח סניטרי לאישור תאגיד מי נתניה
 - ב. הגשת נספח ניקוז לאישור מחלקת ניקוז
2. תנאי להיתר בניה:
 - א. הריסות בתחום הדרך כמסומן בתשריט.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר לפי נת/366/ד

קווי בנין (מטרים)				מספר קומות		תכסית	מספר יח"ד	שטחי בניה מ"ר				גודל תא שטח (מ"ר)	מס' חלקה	יעוד
אחורי	צידי (דרומי)	צידי (מערבי)	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
לי"ר	3	0	5 מ' לרח' שפרינצק 7 מ' לרח' לנדאו שמואל לפי רוזטה	1	3 קומות ועלית גג עפ"י נת/400/7/97/א	40%	2	184.5	61.5	80	369	615	276	מגורים 4 יח' למגרש

כל הנתונים עבור מחצית המזרחית של החלקה