

## הוראות התכנית

תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

תכנית מס' 408-0433706

נת/מק/ 49/700 - מגורים רח' דב גרונר 5

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

תכנון זמין  
מונה הדפסה 8ועדה מקומית נתניה  
אישור תכנית מס' נת/מק/ 49/700  
הוועדה המקומית/משטח תחליטה לאשר את התכנית

בשם מס' 47 14/6/17 2018.8.108

מזכיר הוועדה יו"ר הוועדה

תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית היא הריסת בית קיים בן קומה אחת בשכונת רמת אפריים והקמת בית מגורים בן 4 קומות מעל קומת כניסה הכוללת דירת גן



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

נת/מק/ 49/700 - מגורים רח' דב גרונר 5

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 408-0433706

1.2 שטח התכנית 0.833 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9, 62 א (א) (1) (1) (א) (2), 62 א (א) (1) (8)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 1.5 מקום התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	נתניה
	קואורדינאטה X	187050
	קואורדינאטה Y	691856

### 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	גרונר דב	5	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8240	מוסדר	חלק	3	

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 8

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
נת/ 100 / ש / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 100 / ש / 1 על תיקוניה ממשיכות לחול.	3459		14/06/1987
נת/ 229	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 229 ממשיכות לחול.	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

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן אפשטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן אפשטיין		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות מצב מאושר	26/09/2017	אילן אפשטיין	07/12/2016	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בניני	17/11/2017	אילן אפשטיין	28/12/2016	1	1:250	מחייב	בניני
לא	נספח תנועה וחניה	17/11/2017	אריה פלנר	10/01/2017	1	1:200	מחייב	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	26/09/2017	אילן אפשטיין	06/10/2016	1	1:250	רקע	מצב מאושר



מנהל תכנון ומב' 8

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



מנהל תכנון ומב' 8

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

### 1.8.1 מניש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי				יוסף טהרני יזום ובניה בע"מ	נתניה	לבונטין	18			yossi_mor5@walla.co m

תחמק/ 497/00  
מנהל תדפיס 8

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			יוסף טהרני יזום ובניה בע"מ	נתניה	לבונטין	18			yossi_mor5@walla.com

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		דוד מאוס			נתניה	שמואל הנציב	24	09-8843313		
בעלים		אמיר מעוז			נתניה	שמואל הנציב	24	09-8843313		
בעלים		ארית חלואני מעוז			נתניה	שמואל הנציב	24	09-8843313		
בעלים		שירי מעוז			נתניה	שמואל הנציב	24	09-8843313		
אחר	הערת אזהרה			יוסף טהרני יזום ובניה בע"מ	נתניה	לבונטין	18			yossi_mor5@walla.com

תחמק/ 497/00  
מנהל תדפיס 8

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: 1. יפזר כוח של הבעלים לעניין ניסן שריפי מרחוב שמואל הנציב 24 נתניה  
2. הערת אזהרה לטובת ניסן שריפי יזום ובניה בע"מ.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד ראשי	אילן אפשטיין	2245469	ל"ר - ב.י. מדידות הנדסיות בע"מ	נתניה	ברנר	10	09-8324882	09-8324882	mepsarc@za hav.net.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	אריה פלר	24800		כפר נטר	(1)		09-8997260	09-8997264	allaa@bylazar. co.il
										fellner@netvi sion.net.il

(ג) כתובת: ת.ד. 3765.



תכנית זמין  
מספר הדפסה 8



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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 קיים והקמת בנין חדש בן 4 קומות ו-11 יח"ד

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

- א. תוספת של 445 מ"ר לשטחים הכוללים לבניה המהווה 60% בהתאם לסעיף 62א(א)(1)(1)(א)(2) לחוק.  
 ב. תוספת שטחי בניה בשטח של 166.6 מ"ר המהווים 20% משטח החלקה לפי סעיף 62א(א)(16)(א)(1) לחוק.  
 ג. תוספת שטחי בניה בתת הקרקע בסך של 354 מ"ר לפי סעיף 62א(א)(1)(8) לחוק.  
 ד. תוספת יח"ד מ-5 ל-11 יח"ד בהתאם לסעיף 62א(א)(8) לחוק.  
 ה. הגדלת תכסית קומת הקרקע ל- 41% בהתאם לסעיף 62א(א)(9) לחוק.  
 ו. תוספת קומות מ-מרתף+2 קומות ע"ע וחדרים על הגג ל-מרתף+קומת כניסה גבוהה חלקית+דירת גן+4 קומות +גג טכני לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.  
 ז. שינוי קווי בניין בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק.  
 ח. הבלטת מרפסות עד 1.5 מ' מעבר לקו בנין אחורי בהתאם לסעיף 62א(א)(9) לחוק.

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

תאי שטח		יעוד
1		מגורים ג'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים ג'	בלוק עץ/עצים לעקירה
1	מגורים ג'	להריסה

תכנון זמין  
מונה הדפסה 8**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים י'	833	100
סה"כ	833	100

מצב מוצע		
מגורים ג'	יעוד	מ"ר מחושב
		אחוזים מחושב
		100
		835.77
	סה"כ	835.77
		100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תכנית זו בהתאם הנחיות מרחביות כלל עירוניות שתהיינה תקפות לעת בקשה להיתר למעט הוראות ששונו בתכנית זו.</p> <p>2. הבניין יחופה בכל ארבעת החזיתות באבן נסורה או בשיש וזכוכית.</p> <p>3. זכויות הבניה יהיו עפ"י טבלת זכויות בניה - מצב מוצע.</p> <p>4. מספר יח"ד ותמהיל דירות:</p> <p>3 יח"ד - 90 מ"ר כולל ממ"ד.</p> <p>4 יח"ד - 108 מ"ר כולל ממ"ד.</p> <p>3 יח"ד - 115 מ"ר כולל ממ"ד.</p> <p>1 יח"ד - 140 מ"ר כולל ממ"ד.</p> <p>סה"כ 11 יח"ד.</p> <p>5. בשטח קומת הקרקע יותרו שטחי שירות כדוגמת לובי, מחסנים, חדרים טכניים, חניה וכו' וכן דירת גן אחת.</p> <p>6. מסתרי כביסה יתוכננו כחלק מהאדריכלות של חזית המבנה.</p> <p>7. גובה לובי הכניסה לא יפחת מ-3.10 מ' נטו ולא יעלה על 3.5 מ' נטו.</p> <p>8. לא תותר הצבת מתקני מיזוג אוויר בחזיתות הבניין.</p> <p>9. תותר הבלטת מרפסות עד 1.5 מ' מעבר לקו בניין אחורי.</p> <p>10. מספר קומות: קומת מרתף + קומת כניסה הכוללת דירת גן + 4 קומות + גג טכני.</p> <p>11. תותר הקמת מרתף לשימושים הבאים: חניה, חדרי מכוונות ומערכות, אחסון, מגדלי מעליות ומדרגות, מתקני בטיחות וכיו"ב.</p> <p>12. במגרש ישמרו 15% חלחול.</p> <p>13. גודל הלובי בקומת הכניסה כ-50 מ"ר.</p> <p>14. עיצוב כותרת הגג בהתאם למדיניות עיצובית של עיריית נתניה.</p> <p>15. מתקנים ומערכות טכניות על הגג ישולבו בעיצוב הגג.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. גינון - מעל החניה התת"ק תשמר שכבת קרקע בעובי מינימלי של 0.5 מ'. בחזית המגרש תוכשר רצועה של לפחות 2 מ' לצרכי גינון לרבות נטיעת עצים. תיתכן גם נטיעה במיכלים.</p> <p>2. ישמרו 20% גינון.</p> <p>3. גדרות - על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בניית גדר אבן מקומית בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>גדר לרחוב באזור דירת הגן תהיה מורכבת מגדר בנויה בגובה 60 ס"מ בשילוב גדר חיה בלבד.</p>
ג	<p><b>בניה ירוקה</b></p> <p>הבניה תהיה לפי עקרונות בניה ירוקה בהתאם למדיניות כפי שאושרה בוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

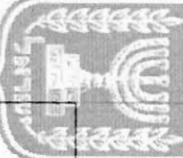


תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 5. טבלת זכויות והוראות בנייה - מצב מוצע - חלק א'

	קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדגום	מספר יח"ד	תכנית (% מרח' שטח)	אחוז בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
		צד-י- שמאלי	צד-י- ימני						מותחם לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בנייה	מותחם לכניסה הקובעת				שרות
אחורי תוכן זמין מונה הדפסה 8	(4) 3	(3) 3	1	(2) 4	18.2	13.2	11	41	279	2324	704	(1) 540	1080	833	1	גורמים ג'
(5) 4.5																



תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 8

## 5. טבלת זכויות והוראות בנייה - מצב מוצע - חלק ב'

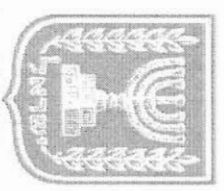
קו בנין (מסר)		תאי שטח	יעוד
קדמי			
(6) 5		1	מגורים ג'

תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

האמור בטבלה זו נובד, במקרה של שתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית  
שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המיועדים בתכנית זו

### הערות לטבלת זכויות והוראות בנייה - מצב מוצע:

- (1) מתוכנן 266 מ"ר לקומות כניסה\ללא דירת גן). שטח זה לא ניתן לנייד לקומות שמעל..
- (2) קומת כניסה הכוללת דירת גן + 4 קומות + גג סכני..
- (3) 0.00 עבור מרתף.
- (4) 0.00 עבור מרתף..
- (5) הבלטת מרפסת עד 1.5 מ' מעבר לקו בניין אחורי. 0.00 עבור המרתף..
- (6) למרתף לפי המסומן בנספח תעודת וחניה..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 6. הוראות נוספות

6.1	חניה	<p>א. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה תשמ"ג 1983 ועל תיקונין.</p> <p>ב. מסי מקומות החניה לא יפחת ממספר מקומות החניה הדרושים כמופיע בטבלת מאזן החניה שבנספח התנועה.</p> <p>ג. נספח התנועה והחניה יהיה מחייב בעניין קווי בנין, רוחב מעבר לרכב ומיקום כניסה לחניה.</p>
6.2	ניהול מי נגר	<p>התכנית חלה באיזור רגישות אי ע"פ תמ"א 4/ב/34. באזור זה יש להותיר שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחום המגרש. שטחים אלה יהיו מגוננים בחומר חדיר (כגון: חלוקי נחל, חצץ וכדומה). ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% משטח המגרש כשטחים חדירי מים בהתאם לתכנית הידרולוג המנחה לפתרונות חילחול חליפיים.</p>
6.3	סטיה ניכרת	<p>הגדלת מספר הקומות, שינוי גובה הבניין והמרת השטחים המיועדים למרפסות למגורים תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה (2) 19 בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p>
6.4	תנאים למתן היתרי איכלוס	<p>א. ביצוע מערכת הרמזורים עפ"י המסומן בנספח החניה.</p> <p>ב. נטיעת גדר חיה לרחוב בגבול דירת הגן.</p>
6.5	תנאים למתן היתרי בניה	<p>א. רישום שטחים משותפים על שם הדיירים.</p> <p>ב. הגשת הסכם עם קבלן מורשה לפינוי פסולת לאתר מוסדר.</p> <p>ג. אישור האגף לאיכות הסביבה לרבות בעניין בניה ירוקה.</p>
6.6	תשתיות	<p>א. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מהנדס העיר.</p> <p>ב. 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"ד.</p>
6.7	חומרי חפירה ומילוי	<p>א. ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אמדן 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 25/7/07 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 מינימלי, הפעלת ותחזוקת מסנני אבק במכלי אחסון מלט, הרטבת ערמות אחסון עפר ואחסון חומרי גלם לייצור בטון במתקנים סגורים במידה האפשרית.</p>



6.8	<b>היטל השבחה</b>
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.9	<b>הריסות ופינויים</b>
	הריסת המבנים/סככות וכיו"ב הקיימים תהווה תנאי בהיתר הבניה שיוצא מכח תכנית זו.
7.	<b>ביצוע התכנית</b>
7.1	<b>שלבי ביצוע</b>
7.2	<b>מימוש התכנית</b>
	מיידי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8





## טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר לפי נת/100/ש/1

קווי בנין (מטר)	קווי בנין		מספר קומות		גובה ממונה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח רחב השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)						גודל מגורים/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' חלקה	יעד
	צירי צמודי	צירי ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה		מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
אחורי	0	0	5	1	2 ע"ע + חדרים על הגג	6	5	30	131.04 (3)	1091.6 (3)	350 (2)		171מ"ר + ק.עמודים מפורשת (1)	570.6 (68.5%)	833	3	מגורים "	
0	0	0	5	1		6	5	30	131.04 (3)	1091.6 (3)	350 (2)		171מ"ר + ק.עמודים מפורשת (1)	570.6 (68.5%)	833	3	מגורים "	
6	3	3	5	1		6	5	30	131.04 (3)	1091.6 (3)	350 (2)		171מ"ר + ק.עמודים מפורשת (1)	570.6 (68.5%)	833	3	מגורים "	

- (1) שורות עפ"י הסבת תכנית לשטחי שירות - 30% משטח עיקרי בקומות + שטח קומות עמודים
- (2) עפ"י הסבת תכנית לשטחי שירות - 70 מ"ר ל"ח"ד מאושרת
- (3) ובנוסף שטח קומות עמודים

12 מ"ר עבור גזוזטרה בחתאם לתקנות לכל יח"ד מאושרת ינתנו בנוסף לשטחים האמורים.

