

הוראות התכנית

מחלקת ת.ב.ע.

נקלט

מס' תכנית

תאריך קליטה 10.12.17

תכנית מס' 408-0433706

נת/מק/ 49/700 - מגורים רח' דב גרונר 5

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

סוג תכנית תכנית מפורטת

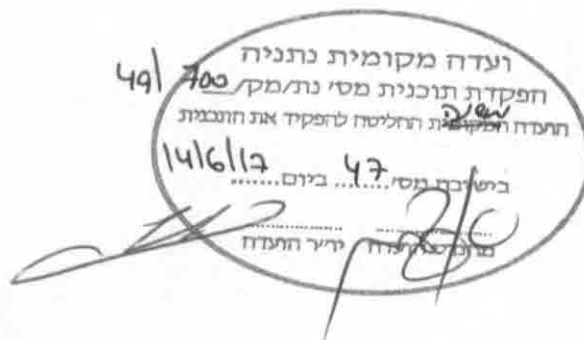
אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



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 ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/מק/ 49/700 - מגורים רח' דב גרונר 5

1.1 שם התכנית  
ומספר 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

לפי סעיף בחוק א62 (א) (16) (א) (1), א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף  
קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 8, א62 (א) סעיף קטן 9, א62  
(א) (1) (1) (א) (2), א62 (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



## 1.5 מקום התכנית



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



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 קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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	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	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחלה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
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 בינוי	17/11/2017	אילן אפשטיין	28/12/2016	1	1:250	מחייב	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	17/11/2017	אריה פלגר	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

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



משרד התכנון  
(משרד המגורים)

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

### 1.8.1 מגיש התכנית

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

### 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	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	אריה חלואני מעוז			נתניה	שמואל הנציב	24	09-8843313		
בעלים	שירי מעוז			נתניה	שמואל הנציב	24	09-8843313		
אחר			יוסף טהרני יזום ובניה בע"מ	נתניה	לבונטין	18			yossi_mor5@walla.com

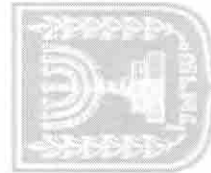
הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: 1. ייפוי כוח של הבעלים לע"ד ניסן שריפי מרחוב שמואל הנציב 24 נתניה

2. הערת אזהרה לטובת יוסף טהרני יזום ובניה בע"מ.

עורך התכנית ובעלי מקצוע 1.8.4

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
mepsarc@za hav.net.il	09-8324882	09-8324882	10	ברנר	נתניה		2245469	אילן אפשטיין	עורך ראשי	
alla@bylazar. co.il		09-8828151		תל חי	נתניה	לזר - ב.י.מדידות הנדסיות בע"מ	700	ירון לזר	מודד	מודד
fellner@netvi sion.net.il	09-8997264	09-8997260		(1)	כפר נטר		24800	אריה פלנר	יועץ תחבורה	יועץ תנועה

(1) כתובת: ת.ד. 3765.



משרד התכנון והתמסורת  
מחלקת תכנון



## 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 א62(א)(1)(1)(א)(2) לחוק.
- ב. תוספת שטחי בניה בשטח של 166.6 מ"ר המהווים 20% משטח החלקה לפי סעיף א62(א)(16)(א)(1) לחוק.
- ג. תוספת שטחי בניה בתת הקרקע בסך של 354 מ"ר לפי סעיף א62(א)(1)(8) לחוק.
- ד. תוספת יח"ד מ-5 ל-11 יח"ד בהתאם לסעיף א62(א)(8) לחוק.
- ה. הגדלת תכסית קומת הקרקע ל- 41% בהתאם לסעיף א62(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 א62(א)(4) לחוק.
- ז. שינוי קווי בניין בהתאם לסעיף א62(א)(4) לחוק.
- ח. הבלטת מרפסות עד 1.5 מ' מעבר לקו בנין אחורי בהתאם לסעיף א62(א)(9) לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

0.833

שטח התכנית בדונם



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	5	+6	11		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	570.61	+509.39	1,080		לא כולל שטח למרפסות

תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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

תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

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

**מצב מוצע**

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



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 ששונות 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 מכוניות 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



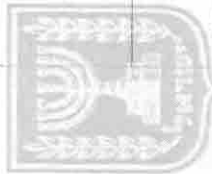
תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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

מספר קו בנין (מסר)	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	מספר קומות	גובה מובנה-מעל הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתח שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעד
									סה"כ שטחי בניה	שדות הקובעת	שדות מתחת לקובעת	מעל הכניסה הקובעת		
(5) 4.5	(4) 3	(3) 3	1	(2) 4	18.2	13.2	11	41	279	2324	704	(1) 540	1080	833
מגורים ג' 1														



משרד תכנון ומס'ר  
מנהל תכנון ומס'ר



משרד תכנון ומס'ר  
מנהל תכנון ומס'ר

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

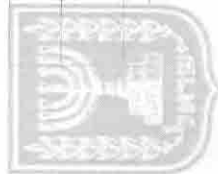
מגורים ג'	1	תאי שטח	יעוד	קו בנין (מטר)	
				קדמי (6) 5	

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

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

- (1) מתוכם 266 מ"ר לקומות כניסה/נללא דירת גן). שטח זה לא ניתן לנייד לקומות שמעל..
- (2) קומות כניסה הכללת דירת גן + 4 קומות + גג טכני..
- (3) 0.00 עבור מרתף.
- (4) 0.00 עבור מרתף..
- (5) הבלטות מרפסות עד 1.5 מ' מעבר לקו בניין אחורי. 0.00 עבור המרתף..
- (6) למרתף לפי המסומן בנספח תנועה וחניה..



משרד תכנון ומבנה  
מנהל תכנון ומבנה 8



משרד תכנון ומבנה  
מנהל תכנון ומבנה 8

## 6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>א. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה תשמ"ג 1983 ועל תיקוניהן.</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 סטייה ניכרת בהתאם לתקנה (2) 19 בתקנות התכנון והבניה (סטייה 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**

מס' חלקה	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	מספר יחיד מספר ח"ד	חכסית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה הקובעת		מס' חלקה	יעוד
		שירות	עיקרי	מותרת	שטחי בניה								שירות	עיקרי		
מגורים יי	833	3	171	ק.עמודים מפולשת (1)	1091.6	350	131.04	30	5	6	2	1	5	3	0	0

- (1) שרות עפ"י הסבת תכנית לשטחי שירות - 30% משטח עיקרי בקומות + שטח קומת עמודים
- (2) עפ"י הסבת תכנית לשטחי שירות - 70 מ"ר ליחיד מאושרת
- (3) ובנוסף שטח קומת עמודים
- 12 מ"ר עבור גוזזתרה בהתאם לתקנות לכל יחיד מאושרת יינתנו בנוסף לשטחים האמורים.

