

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 408-0535153

נת/מק/800/27/ג'- מגורים, כיכר המיסדים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

הקמת מבנה מגורים בן 14 יח"ד ב-9 קומות מעל ק. כניסה גבוהה. הזכויות יינתנו עפ"י תיקון 101 לחוק



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

נת/מק/800/27/ג'- מגורים, כיכר המיסדים

מספר התכנית 408-0535153

שטח התכנית 0.795 דונם

1.2 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) (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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתניה

קואורדינטה X 186629

קואורדינטה Y 693017

1.5.2 תיאור מקום מרכז העיר, ברחוב כיכר המיסדים.

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	המייסדים	18	

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8268	מוסדר	חלק	93	94

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 נבשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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 ממשיכות לחול.	3459		14/06/1987
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
נת/ 114 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 114 / 1 ממשיכות לחול.	599		15/05/1958

הערה לטבלה:

תכנית זו מבטלת תכנית 408-0134395 נת/מק/800/27-ב המופקדת.



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחילה	סוג המסמך
כן			דן וינטראוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דן וינטראוב		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	נספח זכויות מאושרות	07/08/2017	דן וינטראוב	07/08/2017			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח ביער	30/10/2017	דן וינטראוב	30/10/2017	1	1:200	רקע	ביער
לא	נספח תנועה וחניה	03/10/2017	אריה פלגר	03/10/2017	1	1:200	מנחה	חניה
לא	תשריט מצב מאושר	03/10/2017	דן וינטראוב	03/10/2017	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תוכן מסמך  
מסמך תוספת 12

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים 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



תוכן מסמך  
מסמך תוספת 12

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

### 1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
effipeer@bc	03-5605076	09-8612824	44	(1)	נתניה			אפרים פאר	פרטי	
zeqint.net								דבורה פולק	פרטי	
effipeer@bc	03-5605076	09-8612824	44	(1)	נתניה			פנינה פידלמן	פרטי	
zeqint.net										
effipeer@bc	03-5605076	09-8612824	44	(1)	נתניה					
zeqint.net										
effipeer@bc	03-5605076	09-8612824	44	(1)	נתניה					
zeqint.net										

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דיזינגוף 44.

### 1.8.2 יזם

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
effipeer@bc	03-5605076	09-8612824	44	(1)	נתניה			אפרים פאר	פרטי
ct									
effipeer@bc	03-5605076	09-8612824	44	(1)	נתניה			דבורה פולק	פרטי
ct									
effipeer@bc	03-5605076	09-8612824	44	(1)	נתניה			פנינה פידלמן	פרטי
ct									

(1) כתובת: דיזינגוף 44.

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
effipeer@bc	03-5605076	09-8612824	44	(1)	נתניה			אפרים פאר	בעלים
ct									

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	דבורה פולק		נתניה	(1)		44	09-8612824	03-5605076	effipeer@bezeqint.n
בעלים	פנינה פידלמן		נתניה	(1)		44	09-8612824	03-5605076	et effipeer@bezeqint.n

(1) כתובת: דיוניגוף 44.

תוכן דין  
עמוד 12 מסמך

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	דן וינטראוב			נתניה	הצורן	4	09-8855060	09-8855059	danoots@waila.com
	אדריכל	גבי סטור	22254	גבי סטור אדריכלים בע"מ	נתניה	(1)	40	09-8820022	09-8871126	Office@gabitetro.co.il
מודד מוסמך	מודד	בני ליבוביץ'	450		נתניה	(2)	11	09-8343920	09-8820341	benny450@w alla.com
מתנדס אזרחי	יועץ תחבורה	אריה פלר	24800		כפר נטר	(3)		09-8997260	09-8997264	fellher@netvi sion.net.il

(1) כתובת: אוסישקין 40.

(2) כתובת: דוד המלך 11.

(3) כתובת: ת.ד. 3765 מיקוד: 40593.

תוכן דין  
עמוד 12 מסמך



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

הקמת בית מגורים בן 14 יח"ד, 9 קומות על עמודים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. ביטול תכנית מופקדת מספר 408-0134395.

2. תוספת של 5 יח"ד, שינוי מ-9 יח"ד ל-14 יח"ד עפ"י סעיף 62א(א)8 לחוק.

3. תוספת שטח של 813 מ"ר (עד 60% מסך שטחי הבניה) עפ"י סעיף סעיף 62א(א)1(1)(א)(2) לחוק.

4. תוספת שטח של 125 מ"ר (עד 20% משטח המגרש) עפ"י סעיף 62א(א)16 לחוק.

5. שינוי בק.ב. קדמי עילי מ-5 מ' ל-4 מ' עפ"י סעיף 62א(א)4 לחוק.

6. שינוי בק.ב. קדמי תת-קרקעי מ-4 מ' ו-5 מ' ל-אפס עפ"י סעיף 62א(א)4 לחוק.

7. תוספת של 4 קומות, שינוי מ-5 קומות ע"ע ל-9 קומות מעל קומת כניסה עפ"י סעיף 62א(א)4 לחוק.

8. שינוי לבינוי ע"י הגדלת תכסית מ-30% ל-40% עפ"י סעיף 62א(א)5 לחוק.

9. הבלטת מרפסות מעבר לק.ב. קדמי מערבי עד 2.2 מ' עפ"י סעיף 62א(א)5 לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם	0.795
------------------	-------



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	9	+5	14		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	950	+625	1,575		

תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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**

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	173	21.73
מגורים ב'	623	78.27
סה"כ	796	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	164.7	20.93
מגורים ד'	622.04	79.07
סה"כ	786.73	100




תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
<p>א. זכויות הבניה יהיו עפ"י טבלת זכויות וקווי בנין עפ"י תשריט. ייבנה בית מגורים בן : מרתף+ ק.כניסה גבוהה+9 קומות+ קומה טכנית.</p> <p>ב.לובי: גודל הלובי לא יפחת מ- 60 מ"ר, גובה הלובי לא יפחת מ-4.5 מ'.</p> <p>ג. גובה קומת הביניים לא יעלה על 2.4 מ'.</p> <p>ד. תכליות בקומת הכניסה הגבוהה חלקית: לובי כפול, מחסנים ומתקנים טכניים.</p> <p>ה.להלן תמהיל וגודל יח"ד : 2 יח"ד בשטח עיקרי+ממ"ד עד - 90 מ"ר, 7 יח"ד בשטח עיקרי+ ממ"ד כ - 105 מ"ר 5 יח"ד (דופלקס) בשטח עיקרי+ממ"ד עד- 119מ"ר.</p> <p>ו. גינון : שטח הגינון לא יפחת מ- 15% משטח המגרש. השטח אינו כולל מעברים , חניות, משטחי תמרון וקומת עמודים.</p> <p>ז. תותר הבלטת מרפסות עד 2.2 מ' מעבר לקווי בניין קדמיים .</p> <p>ח.מחסנים : תותר בניית מחסנים פרטיים וציבוריים בק. הקרקע והמרתף , שטחו של המחסן הציבורי בקומת הקרקע לא יפחת מ-12 מ"ר.</p> <p>ט. מרתף : תקרת המרתף תונמך בלא פחות מ- 1.5 מ' מפני הפיתוח הסופי באזור המגוון, בכדי לאפשר שתילת עצים מעליו. קיר דיפון המרתף יהיה כולו בתחום המגרש ולא יחרוג לתוך תחום זכות הדרך. שימושים במרתף : חניות,ח.טכניים ומחסנים פרטיים.</p>	
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	כמוגדר בחוק
4.2.2	הוראות



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

	קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקניסות (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מנה שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)					גודל מגרש (מ"ר)	/ בניין / מקום	תא שטח	שימוש	יעד
		ציד- שמאלי	ציד- ימני						מותחם לכניסות הקובעות	מעל הקניסות הקובעות (3) 9	מותחם לכניסות הקובעות	שטחי סה"כ שטחי בניה	מותחם לכניסות הקובעות					
קדמי מנה תדפסה 12	5			5	1	39	22	14						40	468	2918	570	(2) 773
	4	5	5	1	39	22	14	40	468	2918	570	(2) 773	(1) 1575	623	1	93	מגורים	מגורים ד'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית, בין בתשריטת הקצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראת מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המורכבים בתכנית זו

הערות ברמת הטבלה:

מרחפי הנתיב בקווי בניין 0.0 בתנאי עמידה בסעיף 6.3 נרחל מל נגר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כולל מרפסות מקורות בשטח של 216 מ"ר.

(2) מותכם 247 מ"ר ישמשו לקומות בנייה. לא יותר ניד שטחים אלה לקומות שמעל.

(3) 9 ע"ג קומות בנייה בנחה+ק. טכנית.



תכנון ומס'ד  
מונה תדפסה 12

## 6. הוראות נוספות

6.1	<b>חניה</b>
	<p>א. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמי"ג - 1983 על תיקוניו.</p> <p>ב. מספר מקומות החניה לא יפחת ממספר המקומות המצויים והדרושים בטבלת מאזן החניה שבנספח תנועה וחניה.</p> <p>ג. מיקום הכניסה לחניה מחייב.</p> <p>ד. לא ניתן יהיה להצמיד את חנית הנכים ליח"ד. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p>



תכנון ומבנה  
מזכירות המבנה

6.2	<b>בניה ירוקה</b>
	<p>המבנה כולו יעמוד בתקן ישראלי לבניה ירוקה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה ועפ"י הנחיות ואישור האגף לאיכות הסביבה</p>

6.3	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>התכנית חלה באזור רגישות אי עפ"י תמ"א/4/ב/4. באזור זה יש להתיר שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש, במגמה לאפשר קליטת כמות 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 להותר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני חדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש, בהיקף הנדרש.</p>



תכנון ומבנה  
מזכירות המבנה

6.4	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>אישור האגף לאיכות הסביבה לרבות לעניין בניה ירוקה.</p>

6.5	<b>תשתיות</b>
	<p>א. אספקת מים, חשמל, תקשורת כבלים, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מה"ע.</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"ב.</p> <p>ג. עלות התאמת התשתיות על חשבון מבקש הבקשה להיתר.</p>

6.6	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
	<p>ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט, חפירה בהיקף של למעלה מ-100,000 ממ"ק עודפי עפר תדרש 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>



תכנון ומבנה  
מזכירות המבנה

6.7	<b>היטל השבחה</b>
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>

## 7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 15 שנה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

(4) סד"כ שטחי שירות תת-קרקעיים:

(3)  $\text{סה"כ שטחי שורות על קרקעיים} : 950 \text{ מ"ר} * 30\% +$   
שטח קומת עמוד  
623 מ"ר \* 80% :

