

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0621177

נת/מק/366/ד/16, תורה ושלוש - איחוד וחלוקה בהסכמה

מרכז

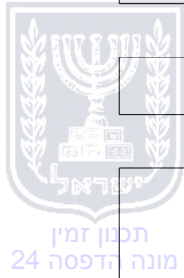
מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

חלק מהמבנים הקיימים בשטח, חורגים מגבולות החלקה. תכנית זו באה לשנות את תחומי חלקות השב"צ והשצ"פ באיחוד וחלוקה בהסכמה ולהגדיל את התכסית בתא השטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/מק/366/ד/16, תורה ושלוש- איחוד וחלוקה בהסכמה

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

408-0621177

מספר התכנית

4.571 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף
קטן 4א, 62א (א) סעיף קטן 5, 62א (א) (1) (5), 62א (א) (1) (6)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

נתניה

X קואורדינאטה

189257

Y קואורדינאטה

691253

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	ארלוזורוב		
נתניה	מיכאל	8ג	

שכונה עמליה**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8217	מוסדר	חלק	184, 198	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישיגים**

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
נת/366 ד	1315 - 1314, 1231

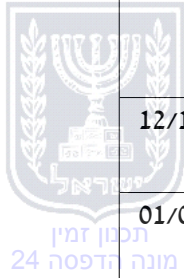
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 24תכנון זמין
מונה הדפסה 24תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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/ 366 / ד	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית נת/366/ד	5857	81	12/10/2008
נת/ 366 / 9	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית נת/366/9	1430		01/02/1968



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דן וינטראוב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דן וינטראוב		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	28/08/2018	דן וינטראוב	13: 01 27/11/2018	נספח זכויות מצב מאושר	כן
טבלאות הקצאה	מחייב		1	29/11/2018	דן וינטראוב	12: 15 29/11/2018	לוח הקצאות	כן
בינוי	רקע	1: 250	1	26/12/2018	דן וינטראוב	12: 49 26/12/2018	נספח בינוי וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	26/12/2018	דן וינטראוב	11: 53 26/12/2018	תשריט מצב מאושר	לא

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית נתניה	נתניה	(1)	6	09-8608149	09-8855959	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הצורן 6 ק. ספיר.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית נתניה	נתניה	(1)	6	09-8608149	09-8855959	

(1) כתובת: הצורן 6 ק. ספיר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	35111		נתניה	הצורן (1)	4	09-8855060	09-8855059	danoots@walla.com
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן-אבי	618		נתניה	עמק חפר (2)	69	09-8844482	09-8811444	ben-avi@ben-avi.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 8816, ק.ספיר נתניה.

(2) כתובת: רח' עמק חפר 69 נתניה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

איחוד וחלוקה בהסכמה, שינוי לבינוי והוספת שימושים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד וחלוקה בהסכמה עפ"י סעיף 62א(א)1 לחוק.

ב. קביעת קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)4 לחוק.

ג. שינוי לבינוי ע"י הגדלת תכסית מ-43% ל-55% עפ"י סעיף 62א(א)5 לחוק.

ד. קביעת גובה בניין עפ"י סעיף 62א(א)4 לחוק.

ה. הוספת שימושים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 62א(א)1(6) לחוק.

ו. הגדלת שטח למבני ציבור עפ"י סעיף 62א(א)1(5) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1
שטח ציבורי פתוח	2
שביל	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	2
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	1
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	2
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	2
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה להריסה	שביל	3
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	2

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
שב"צ	1,587	34.72
שביל	481	10.52
שצ"פ	2,503	54.76
סה"כ	4,571	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	2,217.98	48.57
שביל	480.54	10.52
שטח ציבורי פתוח	1,867.93	40.91
סה"כ	4,566.45	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מבני ציבור, בית כנסת, מקווה טהרה, סוכה לבית הכנסת, חדרים ללימודי תורה ומקלט ציבורי.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. יותרו מספר מבנים בתא שטח עפ"י נספח הבינוי. ב. הגישה לתא שטח 1 לרכב תתאפשר באמצעות זיקת הנאה בתא שטח 2 מהרחובות ארלוזורוב ומיכאל. מתא שטח 3 - שביל - תתאפשר גישה להולכי רגל בלבד.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	למתקני משחק, ודרך גישה למבנים הציבוריים לרכב ולהולכי רגל.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. לא יותר גידור שבילים ו/או הקמת מחסומים וכל מניעה לציבור הרחב. 2 דרכי הגישה יפותחו כחלק אינטגרלי מפיתוח השצ"פ ויהיו יחידה תכנונית אחת. 3. בשצ"פ תותר בניית מתקנים טכניים, ודרכי גישה לרכב למבנה הציבורי, מתקני משחק לשעשועים, עפ"י המאושר בהנחיות המרחביות.
4.3	שביל
4.3.1	שימושים
	למעבר הולכי רגל בלבד
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. לא יותר גידור שבילים ו/או הקמת מחסומים וכל מניעה לציבור הרחב. 2 דרכי הגישה יפותחו כחלק אינטגרלי מפיתוח השצ"פ ויהיו יחידה תכנונית אחת.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
					גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	קדמי
						עיקרי	שרות										
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	1	4	2218	1270	381	1270	132	55	11	2	1	(1)	(2)	(2)		
שביל	שביל	3		481													
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	2		2503													

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) עפ"י תשריט.

(2) עפ"י תשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

- א. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983 על תיקוניהן.
- ב. מספר מקומות החניה הסופי יקבע בעת הגשת הבקשה להיתר עפ"י השימוש ושטחם המוצע
- ג. הכניסות לכלי רכב יתאפשרו בזיקת הנאה מרחוב מיכאל ומרחוב ארלוזורוב דרך תא שטח 2. לא יותר מעבר כלי רכב מרחוב מיכאל ושפרינצק בתא שטח 3 ותא שטח 2.
- ד כל החניות הנדרשות ימוקמו בתחום השב"צ .

6.2**בניה ירוקה**

הבניה תהיה לפי עקרונות בניה ירוקה בהתאם למדיניות כפי שאושרה בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

6.3**ניהול מי נגר**

התכנית חלה באזור רגישות א' עפ"י תמ"א/34/ב/4. באזור זה יש להותיר שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת-הקרקע בתחום המגרש. שטחים אלה יהיו מגוננים או מחופים בחומר חדיר (כגון: חצץ חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% משטח המגרש כשטחים חדירי מים בהתאם לתכנית הידרולוג המנחה לפתרונות חלחול חליפיים המצורפת כנספח לתכנית זו.

6.4**תנאים למתן היתרי בניה**

- א. אישור האגף לאיכות הסביבה בעיריית נתניה.
- ב. עלות התאמת תשתיות על חשבון מבקש הבקשה בתאום ואישור אגף תשתית.
- ג. תנאי לקליטת בקשה להיתר, תכנית בינוי ופיתוח מפורטת לתחום הקו הכחול.
- ד. תנאי לקליטת בקשה להיתר, אישור תכנית לוצרכי רישום ע"י הוועדה המקומית.
- ה. תנאי למתן היתר בתוך השב"צ הינו הריסת המבנים/גדרות המסומנים להריסה בתחום השב"צ וזכות המעבר לכלי רכב שבוצעו ע"י המבקש.

6.5**רישום שטחים ציבוריים**

"מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק, יירשמו ו/או יופקעו לרשות המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה."

6.6**תשתיות**

- א. אספקת מים, חשמל, תקשורת כבלים, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מה"ע.
- ב. הוועדה 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. ג. עלות התאמת התשתיות על חשבון מבקש הבקשה להיתר.

6.7**חומרי חפירה ומילוי**

ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט, חפירה בהיקף של למעלה מ-100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחמרי החפירה, כולל אומדן היקף החפירה,

6.7

חומרי חפירה ומילוי

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.

6.8

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



טבלת הקצאה בהסכמת בעלים

מצב יוצא																			מצב נכנס						נתוני המקרקעין				
מס"ד	מס. גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר)	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	מספר זהות או מספר תאגיד	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	החלקים בבעלות או בזכויות (באחוזים)	ייעוד החלקה המגרש	מספר מגרש/תא שטח התמורה	מספר מגרש/תא שטח המוקצה		שטח המגרש/תא שטח המוקצה במ"ר	חלקים במגרש/תא שטח באחוזים	ייעוד המגרש/תא שטח המוקצה	חתימת הבעלים	תאריך חתימת הבעלים											
												סופי	ארעי																
1	8217	184	2,068	2,068	עיריית נתניה		500274006	הפקעה לפי סעיף 19	100%	שב"צ בית כנסת שביל	1	1		1	100%	שב"צ בית כנסת													
											3	3		3	100%	שביל													
											2	2		2	100%	שב"פ													
2	8217	198	2,503	2,503	עיריית נתניה		500274006	הפקעה לפי סעיף 19	100%	שב"פ				2	1,872	100%													
סה"כ			4,571	4,571										4,571															

הערה: תא שטח 2 עם זיקת הנאה חלקית (עפ"י תשריט) למעבר כלי רכב והולכי רגל.
תא שטח 3 עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל



28.11.2018

35111

דן וינטראוב-אדריכל ובונה ערים

תאריך

מספר רשיון

חתימת עורך התכנית

עורך התכנית



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י תכנית תקפה נת/366/ד

יעוד	מגרש / חלקה	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית	מספר קומות	קווי בנין (מטר)			
			עיקרי (%)	שרות	מתחת לכניסה הקובעת			מעל ומתחת לכניסה הקובעת	צדדי	אחורי	קדמי
שב"צ	1314	690	40% בקומה	12% בקומה	80% (1)	43%	מרתף+2 ק'	5.0	4.0	5.0	
								(2)			
בית כנסת	1315	897	40% בקומה	12% בקומה	(80%) (1)	43%	מרתף+2 ק'	5.0	4.0	5.0	
								(2)			
שביל	1231	481	===								
שצ"פ	198	2,503	===								

הערות: (1) תותר הקמת מרתפים במסגרת קו בנין קדמי, צדדי, ואחורי ובגבול שצ"פים – 0.0 מ'.
(2) קו בנין בגבול שצ"פ-0.0 מ'. למבנים קיימים קווי בנין הינם עפ"י הקיים.