

4017723

עיריית נתניה
מינהל הנדסה - מחלקת ת.ב.ע.
מס' תכנית 37/548
מבא"ת 2006 התקבל ביום 14.10.09

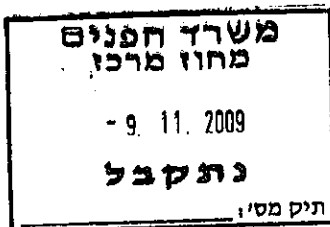
תכנית מס' נת' 37/548

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' נת' 37 / 548

בית ד"ר גרינטל



מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי נתניה

סוג התכנית תוכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית/משנה לתכנון ולבניה נתניה
אושר
בישיבה מס' 33 מיום 3.1.09
מתנדס העיר
יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 37/548
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 13.9.09 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה חמ

29/03/2009

עמוד 1 מתוך 17

דברי הסבר לתכנית

תוכנית לפינוי בינוי ברחוב בן יהודה 34 נתניה

תוספת יחידות דיור ושטחי בניה בבית ד"ר גרינטל ז"ל מראשוני העיר נתניה.

הפקעה משנת 1944 קבעה את גבול המגרש בנסיגה של 4.5 מטר מקו הרחוב הנוכחי, הגדרת מרווח בניה חדש לרחוב בכדי לקבל קו חזית אחידה עם שאר הבניינים.

מחוז המרכז

תכנית מס' נת' 37 / 548

1. זיהוי וסיווג התכנית	
1.1 שם התכנית	בית די"ר גרינטל
1.2 שטח התכנית	1323 מ"ר
1.3 מהדורות	שלב מתן תוקף
	מספר מהדורה 5
	תאריך עדכון 29.3.09
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית
	תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת
	סוג איחוד וחלוקה
	ללא איחוד וחלוקה.
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
	כן
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי
	לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית
	ועדה מחוזית
	אופי התכנית
	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
1.5 מקום התכנית	
1.5.1 נתונים כלליים	נתניה
	קואורדינטה מערב מזרח – Y
	קואורדינטה דרום צפון – X
1.5.2 תאור מקום	186/200 691/975
1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית
1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית	התייחסות לתחום הרשות
	חלק מתחום הרשות
	ישוב
	שכונה
	רחוב
	מספר בית
	נתניה
	מרכז העיר
	בן יהודה
	34

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8259	מוסדר	חלק מהגוש	67, 68	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

אין

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
נת' 100/ש/1	שינוי	כמפורט בגוף התקנון.	3459	14/6/1987
	כפיפות	התוכנית המוצעת אינה פוגעת בהוראות תוכנית זו למעט ההוראות ששוננו.		
נת' 7/400 על תיקוניה	שינוי	כמפורט בגוף התקנון.	2844	26/8/1982
	כפיפות	התוכנית המוצעת אינה פוגעת בהוראות תוכנית זו למעט ההוראות ששוננו.		
נת' 400/7/96 ב	שינוי	כמפורט בגוף התקנון.	4462	1/12/1996
	כפיפות	התוכנית המוצעת אינה פוגעת בהוראות תוכנית זו למעט ההוראות ששוננו.		

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
חוראות ותוכנית תשריט	מחייב	1:250	17		29.3.09	גרינטל אישי אדריכל		
תוכנית נספח חניה	מחייב	1:200		1	11.3.09	גרינטל אישי אדריכל		
נספח בניין	מנחה	1:200		1	11.3.09	פלנר אריה – מהנדס אדריכל		
	מנחה	1:200		1		גרינטל אישי אדריכל		

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים על התשריטים. יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התכנית

מגיש התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מגיש התכנית		צבי גרינטל	02562569		רשומה נתניה	בן יהודה 34	09-8613090			

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים		צבי גרינטל	02562569	רשומה נתניה	בן יהודה 34				
בעלים		עקב גורן	05565395	גינסר	קיבוץ גינסר				
בעלים		חנה וילנץ	03146750	נתניה	בן יהודה 34				

תכנית מס' נתי 37/548

מבא"ת 2006

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי (משפחה)	מקצוע / תואר	
agarchitects@bezeqint.net	09-8840892	0525-717-717	09-8845452	34 בן יהודה	נתניה	39684	057137721	אבישי גרינטל	אדריכל	אדריכל
Ben-avi@ben-avi.co.il	09-8611444		09-8622396	69 עמק חפר נתניה	מודדי השרון בע"מ	618		נחמן בן אבי	מודד מוסמך	מודד
fellner@netvision.net.il	09-8997264		09-8997260	3765 ת.ד. נטר כפר נטר	אריה פלנר הנדסה אזרחית בע"מ	561		אריה פלנר	מהנדס אזרחי	תנועה

29/03/2009

עמוד 6 מתוך 17

1.9 הגדרות בתכנית

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:**

בניית מבנה מגורים חדש בן 10 קומות ע"ע, 24 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- א. שינוי יעוד מאזור מגורים ד' לאזור מגורים ד' 3.
- ב. תוספת יח"ד מ 13 ל-24.
- ג. הגדלת שטחים עיקריים ושטחי שרות.
- ד. תוספת קומות ממרתף + 8 קומות ע"ע + קומת גג, 2 קומות מרתף + 10 קומות ע"ע.
- ה. הקטנת קווי בניין על ותת קרקעיים.
- ו. קביעת מבנים להריסה.
- ז. קביעת הוראות ומגבלות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סוג נתון כמותי	סה"כ במצב המוצע	תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	הערות
שטח התכנית – דונם	1323 מ"ר			
מגורים – מספר יח"ד	24	11	13	
מגורים - (שטח בניה עיקרי) – מ"ר	3450	1932	1518	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	
אין	אין	יעוד	תאי שטח
		מגורים ד' 3	67
		דרך קיימת	68

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ד' 3

4.1.1 שימושים

מגורים

4.1.2 הוראות בנייה

- א. לובי כניסה: ייבנה לובי בגובה כפול, בשטח שלא יפחת מ-60 מ"ר.
- ב. גודל תמחיל הדירות: 12 יח"ד בשטח עיקרי שלא יפחת מ-124 מ"ר
10 יח"ד בשטח עיקרי שלא יפחת מ-145 מ"ר
2 יח"ד בשטח עיקרי שלא יפחת מ-206 מ"ר
- ג. מרתפים: יותר 2 קומות מרתפי חניה בקו בניין קדמי 2 מ', וצדדי ואחורי – 0.0 מ'.
בכל מקום בו יהיה גינון יונמך גג המרתף ב – 0.5 מ' ובמקומות בהם
ינטעו עצים בוגרים יונמך גג המרתף ב- 1 מ'.
- ד. גינון: השטח המגוון אשר אינו כולל מעברים, חניה, משטחי תמרון וקומת
העמודים לא יפחת מ 20%.
- ה. חומרי גמר: חומרי הגמר יהיו שיש או אבן.
- ו. ניקוז: מי הנגר העילי יטופלו בתחומי המגרשים על ידי שטחי חלחול הפנויים
מבינוי בתחום המגרש ו/או באמצעים טכנולוגיים והנדסיים.
- ז. גובה המבנה: גובה הבניה המירבי לא יעלה על 70 מ' מעל פני הים. תוספת בגובה תחשב
סטיה נכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת
מתוכנית) תשס"ב, 2002 ותחייב אישור מחודש ממשרד הביטחון.

4.2 דרך קיימת

4.2.1 שימושים

דרך

6. הוראות נוספות**6.1 נספח בינוי**

נספח הבינוי הינו מנחה בלבד. ניתן יהיה לשנותו כל עוד תשמר רוח התכנון ויישמרו זכויות הבניה וקווי הבינוי כמופיע בטבלת זכויות והוראות הבניה.

קולטי שמש על הגג יוסתרו ע"י אלמנטים ארכיטקטוניים. מסתורי כביסה, יחידות מיזוג אויר וכד' ישולבו בתכנון ויוסתרו.

6.2 חניה

על התוכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983 .
מספר מקומות החניה לא יפחת ממספר מקומות החניה הדרושים והמופיעים בטבלת מאזן החניה שבנספח התנועה.
עיקר החניה תהיה תת קרקעית , יותרו עד 7 מקומות חניה מעל הקרקע.

6.3 הריסה

המבנים המסומנים בסימון הריסה מיועדים להריסה.

6.4 פתוח תשתית

א. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מה"ע.

ב. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התוכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לבצוע עבודות התשתית והפיתוח (באם אינם קיימים) לרבות כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ב.

ג. עלות התאמת תשתיות תהיה על חשבון יזם.

6.5 היטל השבחה

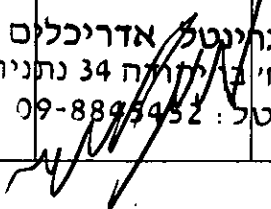
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להורות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע - ל"ר****7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
12/10/09		נתניה	02562569	גרינטל צבי	מגיש התכנית
12/10/09		נתניה גינור נתניה	05565395 03146750	גרינטל צבי גורן יעקב וילנץ חוה	בעלי עניין בקרע
12.10.09	 גרינטל אדריכלים רח' בן יצחק 34 נתניה טל: 09-8895452	נתניה	057137721	אבישי גרינטל אדריכל	עורך התכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

9. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

רשימת תיוג

טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

- יש לסמן ✓ במקום המתאים.
- יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾	☒	
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	☒	
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	☒	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	☒	
		• שמירת מקומות קדושים	☒	
		• בתי קברות	☒	
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	☒	
רדיוסי מגן		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?	☒	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	☒	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	☒	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	☒	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	☒	
	1.1	שם התוכנית	☒	
		מחוז	☒	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	☒	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

	V	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	V	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	V	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
	V	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוהל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	V	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	V	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, תניה ותשתיות?		
	V	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.2, 6.1	תשריט התוכנית (2)
	V	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	V	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2	
	V	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	V	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽³⁾	4.1	
	V	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	V	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	V	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריט מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	V	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	V	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	V	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
V		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	V	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	V	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

(2) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(3) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

10. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה **גרינטל אבישי**, מס' תעודת זהות **057137721**,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' נת' 37/548 ששמה **בית ד"ר גרינטל** (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום

ארכיטקטורה מספר רשיון **39684**.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. **בן אבי יצחק** – מודד מוסמך

ב. **אריה פלנר** – מהנדס אזרחי

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שכלולו לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם **דלעיל הוא שמי**, החתימה **דלמטה היא חתימתי**, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

גרינטל אדריכלי
רח' מ' יהודה 34 נתניה
טל: **09-8845452**

חתימת המצהיר

הצהרת המודדמספר התוכנית: נת' 37/548

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 24.7.2006 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

י. בן אבי - מודד גאומטרי
מ.ר. 618

רחי עמק חפר 69 נתניה
טל: 09-8844482

חתימה

618

מספר רשיון

בן אבי יצחק

שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 3.6.2007 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

י. בן אבי - מודד גאומטרי
מ.ר. 618
רחי עמק חפר 69 נתניה
טל: 09-8844482

3/6/09

618

מספר רשיון

בן אבי יצחק

שם המודד המוסמך

חתימה

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

נספח הליכים סטטוטוריים				
יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד המאשר	התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.			

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר		אישור התוכנית/דחיית התוכנית