

408373

משרד הפנים  
מחוז מרכז 1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

14. 12. 2010

עיריית נתניה  
מינהל הנדסה - מחלקת תב"ע  
מס' תכנית 197/750  
התקבל ביום 14.12.2010

נתקבל  
תיק מס'

הוראות התוכנית

תוכנית מס' נת/מק/750/10

שם תוכנית: בניה חדשה-איחוד מגרשים 29,30 בהסכמה-אשדר/שלימוף-  
מזרח נתניה

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: נתניה.

סוג תוכנית: תוכנית מפורטת.

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

## דברי הסבר לתוכנית

התכנית מאחדת מגרשים ומשנה בינוי והוראות ללא שינוי סה"כ שטחי הבניה וכמות יח"ד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p>	<p>בניה חדשה-איחוד מגרשים 29,30 בהסכמה- אשדר/שלימוף-מזרח נתניה.</p> <p>נת/מק/750 /7 /10</p> <p>7.001 דונם</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב 1</p> <p>תאריך עדכון המהדורה 12/10/2010</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<p>• תוכנית מפורטת</p> <p>• כן</p> <p>• ועדה מקומית</p> <p>62א (א) (1),(4),(5)</p> <p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>• איחוד.</p> <p>• לא</p>
---	---	---

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתניה
  - קואורדינטה X 188600
  - קואורדינטה Y 689725
- 1.5.2 תיאור מקום נתניה, קרית השרון
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית נתניה
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
  - נפה
  - יישוב
  - שכונה
  - רחוב
  - מספר בית
 חלק מתחום הרשות נתניה  
 קרית השרון  
 הארז, הנופר.  
 -

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
גוש 9089	• מוסדר	• חלק מהגוש	16,17	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

- 1.5.6 גושים ישנים-ל"ר
- 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות-ל"ר
- 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית-ל"ר



**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
נת/750/7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/750/7 ממשיכות לחול.	5082	9.06.2002
נת/400/7 על תיקוניה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/400/7 ממשיכות לחול.	2844	26.08.1982

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית כולל לוח הקצאה	מחייב	-	14	-	12.10.2010	קיקה ברא"ז דני איל	ועדה מקומית	
תשריט	מחייב	1: 500	-	1	12.10.2010	קיקה ברא"ז דני איל	ועדה מקומית	
נספח תנועה	מנחה	1: 250	-	1	12.10.2010	אלבר אנדריא	ועדה מקומית	

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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

מגיש התוכנית 1.8.1											
ז"ש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
9089/16, 17	yavakir@netvision.net.il	03-6096775	052-2224325	03-6966330	שארל המלך 8 תל אביב			14804	54943220	נתן שלמון ואחרים באמצעות מיופה כח עו"ד עמרי נקיר	עו"ד

זיס בפועל 1.8.2										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
yavakir@netvision.net.il	03-6096775	052-2224325	03-6966330	שארל המלך 8 תל אביב			14804	54943220	נתן שלמון ואחרים באמצעות מיופה כח עו"ד עמרי נקיר	עו"ד

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
yavakir@netvision.net.il	03-6096775	052-2224325	03-6966330	שארל המלך 8 תל אביב			54943220	אשר לזיס (1997) בע"מ באמצעות מיופה כח עו"ד עמרי נקיר.	עו"ד	
								אחרים		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

שם / תואר	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	ברא"ז קיקה	056004997	36471	רשות מקומית קיקה ברא"ז אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	512196916	לינקולן 20, תל אביב 67134	03-6254488	054-6005000	03-6254421	kika@kikabraz.co.il
עורך ראשי	אדריכל	דני איל	056091895	37322	אדם איל דני איל אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	513750752	רח' סירקין 34, תל אביב 63562	03-5226524	052-4312433	03-5224043	mail@eval.biz
יועץ תנועה	תנועה	אלבר אנדרטא	025996687	108654	אופק הודסת תנועה	514024967	רח' הברזל 38, רמת החל	03-6477083	052-5698965	09-6486433	albert@oftec-eng.co.il
מועד	מועד מוסמך	דני שלסינגר			שלסינגר מדדיות ומערכות בע"מ	5127081165 11876302	רח' החומה 12 ראשלי"ע	03-9523332	050-4992345	03-9522628	office@dhts.co.il

12/10/2010

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 7 מתוך 14

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התוכנית**

התכנית מאחדת מגרשים ומשנה בינוי והוראות ללא שינוי שה"כ שטחי הבניה וכמות יח"ד.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. איחוד חלקות בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה ובהתאם לסעיף 62 א (א) (1) לחוק.
- ב. שינוי לבינוי בהתאם לסעיף 62 א (א) (5) לחוק ע"י:
  - 1. הקטנת מספר מבנים המותר על שני המגרשים מ-6 מבנים ל-4 מבנים במגרש אחד.
  - 2. ביטול חובת דירוג המבנים.
  - 3. שינוי הנחיות סידור כניסות רכב למגרש.
  - 4. שינוי הוראות התכנית בדבר עיצוב ובינוי.
  - 5. שינוי מיקום מחסנים דירתיים.
  - 6. ביטול הנחיות מיוחדות לבית פינתי.
  - 7. שינוי הנחיות חצר הצמודה לדירות גן.
  - 8. הגדלת מס' קומות ממרתף + 6 קומות (כולל ק.עמודים או ק.ע. חלקית) + חדרים על הגג, ל-מרתף + 9 ק' מעל ק.ע. כפולה חלקית הכוללת דירות גן + חדרים על הגג.
  - ג. שינוי קוי בניין בהתאם לסעיף 62 א (א) (4) לחוק.
  - ד. קביעת הוראות ומגבלות בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

סה"כ שטח התוכנית 7.001 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתאריך				
	13,110		0	13,110	מ"ר עיקרי	מגורים
	114		0	114	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 12), גובר האמור בטבלה 5.



### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	
תא	שטח כפופים	תאי שטח	יעוד מאוריים ג'
		1	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או השימוש של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

#### 3.2 טבלת שטחים

מנצב מונצע		מנצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים
100%	7,001	מגורים ג'	100%
100%	7,001	סה"כ	100%

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ג	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	א.
הוראות	4.1.2
כל הוראות תכנית נת/7750 על נספחיה למגרשים 29,30 חלות על התכנית למעט הוראות ששוננו בתכנית זו.	א.
זכויות בניה, הוראות בניה ומספר קומות, גובה מבנים וקוי בנין לפי טבלת זכויות הבניה מצב מוצע (טבלה 5).	ב.
נספח התנועה של תכנית זו, מהוה תכנית מנחה להיתרים, ולא תדרש תכנית בינוי נוספת כתנאי להיתר.	ג.
תותר בניית מחסנים דירתיים בקומות ובכניסה נפרדת מיחידת דיור.	ד.
תותר בליטת מרפסות מקו בנין קדמי ואחורי על פי המותר בחוק ושאינו סטיה ניכרת.	ה.
מרתף בקו בנין 0 מ' מכל הצדדים למעט קו בנין קדמי 2.0 מ'. יותר קרוי רמפה לחניה בקו בנין 0 מ'.	ו.
מרחק מינימלי בין בנינים לא יפחת מכ- 12 מ'.	ז.
יקבע 2 מעליות לבנין.	ח.
תותר בניית דירות גן כחלק מסה"כ יחידות דיור. גודל הגינה הפרטית לא יעלה על 75 מ"ר לדירה.	ט.
לכל בנין שטח משותף פתוח לשימוש הדיירים בשטח שלא יפחת מ- 100 מ"ר. שטח זה יהיה רציף ולא מקורה. במידה ותהיה רצועת גינון במגרש בצד המדרכה, היא תסומן בהיתר עם זיקת הנאה לציבור, תפותח על ידי היזם ותמסר לעירייה לאחזקה לאחר אישור היחידה לגנים ונוף בעירייה ובהתאם להנחיות ותאום תכנון מול העירייה, כולל חיבורי תשתית.	י.
גובה מרכזי במבואה ראשית לבנין לא יפחת מ- 4.5 מ'.	יא.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מנבה (מטר)	תכסית (%) משטח תא השטח)	צפיפות (חי"ד לדונם נט)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מניש (מ"ר)	מס' תא שטח (1)	יעוד
	ציד-ציד-ציד-ימני	ציד-ימני	קדמי	מתחת ללניסה הקובעת	מעל ללניסה הקובעת						שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה סה"כ			
(4)	לפי תשריט	1	(3)	35 (5)	-	16.3-כ	114	268 + מרפסות (2)(7) שטח + שרת ת.ק (6)	+ 18,810 מרפסות (2)(7) שטח + שירות ת.ק (6)	לפי נת 7/750 (6)	-	5,700 (2)	13,110 + מרפסות (7)	7,001	1	מגורים ג.

הערות:

- (1) 4 מבנים
- (2) שטח הממ"דיים לרישוי עפ"י חוק תכנון והבניה.
- (3) 9 קומות מעל ק.ע כפולה חלקית הכוללת דירות ג+חדריים על הגג.
- (4) קווי בניין למרתפים: קו בניין קדמי 2.0 מ' שאר קווי הבניין 0.0 מ'.
- (5) גובה המבנה לא כולל חדרים על הגג, מעקות ומתקנים טכניים.
- (6) שטח המרתף בגבולות המגרש למעט קו בניין קדמי 2 מ'.
- (7) בנוסף יותרו מרפסות מקורות בגודל של 12 מ"ר בממוצע ליח"ד לפי החוק. יותרו מרפסות ג על פי החוק.

12/10/2010

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 11 מתוך 14

**6. הוראות נוספות****6.1. היטל השבחה**

היטל השבחה יחול על התכנית בהתאם להוראות החוק.

**6.2. סטייה ניכרת מתכנית:**

תוספת יחידות דיור או תוספת גובה מעבר למותר בתכנית זו, תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה (2) 19 בתקנות התכנון והבניה סטייה ניכרת מתכנית- התשס"ב 2002

**6.3. סעיף בהתאם לתמ"א/34/ב/4:**

בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, תמ"א / 34 / ב/4 נמצא שטח התכנית באזור רגישות א'. באיזור זה יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. שטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בתומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכדו'). ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יתוקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

**6.4. סעיף לעניין חומרי חפירה ומילוי:**

ככל שתידרש לצורך הקמת הפרוייקט חפירה בהיקף של מעל 100,00 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פיתרון 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 25/07/07 או מסמך שיחליף אותו.

**6.5. סעיף איכות הסביבה:**

הפיתוח הסביבתי והמבנים יעמדו בדרישות התקן הישראלי לבניה ירוקה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר בניה ברמה של 55 נק'. זאת באישור האגף לאיכות הסביבה.

**6.6. תנאים למתן היתר וטופס 4:**

- א. תנאי למתן היתר בניה- אישור היחידה לגנים ונוף של העירייה.
- ב. תנאי למתן היתר בניה- קבלת אישור קק"ל להוצאת היתר.
- ג. תנאי לטופס 4- קבלת אישור מקק"ל על נטיעת העצים.

**6.7. חניה:**

הוראות לגבי חניה על פי נת/750/7.

**7. ביצוע התוכנית****7.1. שלבי ביצוע- לייר****7.2. מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 10 שנים מיום אישורה.

**8. טבלאות הקצאה ואיזון**

## 8.1. טבלת הקצאה

פרטי החלקות הקיימות

מס' סדורי	גוש	חלקה	מס' יח"ד	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה	שם בעלים ושם	שם חוכר רשום/לא רשום	מס' זהות או מס' תאגיד	החלקים בבעלות
1	9089	16	114	3,488	אשדר ייזום ובניה (1997) בע"מ ואחרים	-	520034082	בשלמות
2	9089	17	114	3,513	אשדר ייזום ובניה (1997) בע"מ ואחרים	-	520034082	בשלמות
סך כולל			114	7,001				

פרטי המגרשים המוקצים

מס' גוש	מס' מגרש עפ"י התכנית	שם בעלים ושם	שם חוכר רשום/לא רשום	שעבודים או זכויות אחרות בחלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח המגרש במ"ר	מס' יח"ד	חלקים בשבר פשוט
9089	1	אשדר ייזום ובניה (1997) בע"מ ואחרים	-	בנק אגוד לישראל בע"מ חברה 520018649 בסך 155,000,000 ש"ח	520034083	7,001	114	1/1
סה"כ						7,001	114	1/1

**9. חתימות**

תאריך: 24/10/10	חתימה: עמרי יקיר, עו"ד מ.ר. 14802	שם: נתן שלימוף ואחרים באמצעות מיופה כח עו"ד עמרי יקיר	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית:		

תאריך: 24/10/10	חתימה: עמרי יקיר, עו"ד מ.ר. 14802	שם: נתן שלימוף ואחרים באמצעות מיופה כח עו"ד עמרי יקיר	יזם בפועל
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית:		

תאריך: 24/10/10	חתימה: עמרי יקיר, עו"ד מ.ר. 14802	שם: אשדר ייזום ובניה (1997) בע"מ באמצעות מיופה כח עו"ד עמרי יקיר	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:		

תאריך: 24/10/10	חתימה: קיקה ברא"ז	שם: קיקה ברא"ז	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 512196916	תאגיד: קיקה ברא"ז אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ		

תאריך: 20/10/10	חתימה: אדם דני איל	שם: דני איל	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 513750752	תאגיד: אדם דני איל אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ		

תאריך: 26/10/10	חתימה: דני שלסינגר	שם: דני שלסינגר	מודד
מספר תאגיד: 513395681	תאגיד/שם רשות מקומית: שלסינגר מדידות ומערכות מידע		



