

4018768

תכנית מס' נת/ 537 / 16 / ג'

מבא"ת 2006

עיריית נתניה
מינהל הנדסה - מחלקת תכנון ותשתית
מס' תכנית 537/16/ג'
התקבל ביום 21-7-11

הוראות התוכנית	משרד הפנים
	מחוז מרכז
תוכנית מס' נת/ 537 / 16 / ג'	07.08.2011
שם תוכנית: בניה חדשה - אמירי האגם	נתקבל תיק מס'

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: נתניה
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 הועדה המקומית/מחוזית לתכנון ולבניה נתניה</p> <p>אושר</p> <p>23/6/11 חיות</p> <p>בנייה מס' 4</p> <p>מהנדס העיר</p>	<p>משרד הפנים מחוז המרכז חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור תכנית מס' 537/16/ג'</p> <p>התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק</p> <p>מתאריך 26/5/11</p> <p>יו"ר הועדה המחוזית</p>

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מוסיפה שטחים עיקריים במטרה להגדיל את שטח יחידות הדיור לנורמות הנדרשות ע"י עיריית נתניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

בניה חדשה-אמירי האגם	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
נת/ 537 / 16 / ג'	מספר התוכנית		
6641 מ"ר		1.2 שטח התוכנית	
• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
2	מספר מהדורה בשלב		
24/7/2011	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי נתניה

186,100	קואורדינטה X
688,375	קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית נתניה

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית

יפורסם ברשומות

השרון נתניה

אגם 2

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7941	• מוסדר	• חלק מהגוש	---	117
9216	• בהסדר	• חלק מהגוש	[67],[68],[69] ארעיות	---

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
נת/ 537 / 16 / א	205,206,501

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/16/537 א	• שינוי	תכנית זאת משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מס' נת/16/537 א ימשיכו לחול.	5442	29/9/2005
נת/7/400 על תיקוניה	• שינוי	תכנית זאת משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מס' נת/7/400 ימשיכו לחול.	2844	26/8/1982

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	דב קורן אדריכלים בע"מ	13/7/2009	---	14	---	• מחייב	חוראות התוכנית
			13/7/2009	1	---	1:500	• מחייב	תשריטת התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לפני עצמם תגברנה החוראות על המחייבים לפני המנהלים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לפני עצמם תגברנה החוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' מאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-5523562		03-5065071	רוטשילד 30 בת-ים	ח.פ. 511959165	פסו רומני ניהול, שיווק ופקוח בע"מ		22430490	יצחק רומני	יצחק רומני	נציג החברה

1.8.2 יזם פועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' מאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-5523562		03-5065071	רוטשילד 30 בת-ים	ח.פ. 511959165	פסו רומני ניהול, שיווק ופקוח בע"מ		22430490	יצחק רומני	יצחק רומני	נציג החברה

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' מאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	03-5523562		03-5065071	רוטשילד 30 בת-ים	ח.פ. 511959165	פסו רומני ניהול, שיווק ופקוח בע"מ	22430490	יצחק רומני	נציג החברה	חוכר	
			03-7632278	דרך מנחם בגין 125 ת"א		ק.ק.ל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל					

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' מאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Gk_arch@netvision.net.il	03-6953703		03-6090949	נהלת יצחק ת"א 28		דב קורן אדריכלים בע"מ	34132	054260088	דב קורן	דב קורן	עורך ראשי
lazarby@netvision.net.il	09-8624674		09-8828151	תל-חי 6, נתניה		לזר ב.ג. מדידות הנדסיות בע"מ	700	056499239	ירון לזר	ירון לזר	מורד מוסמך

1.9 הגדרות בתוכנית

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**

הגדלת שטחים עיקריים ל-31 יחידות דיור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

תוספת שטחי בנייה עיקריים מ-3062 מ"ר ל- 4040 מ"ר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 6.641 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4040	---	978+	3062	מ"ר	מגורים ג'
	31	---	---	31	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' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח נפופים		תאי שטח	
תאי שטח נפופים	תאי שטח נפופים	תאי שטח	יעוד
		205-206	מגורים ג'
		501	שטח ציבורי פתוח

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
61.3	4,071	מגורים ג'	61.3	4,071	מגורים ג'
38.7	2,570	שטח ציבורי פתוח	38.7	2,570	שטח ציבורי פתוח
100	6,641	סה"כ	100	6,641	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים ושירותים נלווים לו.
4.1.2	הוראות
א.	קווי הבנין עפ"י טבלה בסעיף 5. מרתפים בגבולות המגרשים.
ב.	בכל אזורי המגורים תותר בניית חדרי יציאה לגג בנוסף למספר הקומות המצוין בטבלה בסעיף 5 ובתנאי שהחדרים יהוו חלק מדירות הקומה העליונה. שטח חדר יציאה לגג לא יעלה על 30 מ"ר. שטח החדר (30 מ"ר) כלול באחוזי הבניה.
ג.	באזורי המגורים יותרו שטחי שרות תת-קרקעיים לחניה, למחסנים, למתקנים טכניים כגון: חדרי אשפה, גז, עגלות ילדים, חדרי מכונות, שנאים וכו'. שטח חדרי שנאים במידה וידרשו ע"י חברת החשמל לא יכללו בזכויות הבניה.
ד.	כל הוראות תכנית הבינוי והפיתוח שאושרה בועדה המקומית ב-14.01.2009 יחולו בתחום התכנית.

4.2	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	גינון, שבילים, מתקני משחק ונופש וכן מתקנים הנדסיים וטכניים ומתקני שרות, כגון: מרכזוני חלוקת דואר, מתקני איסוף למחזור, צוברי גז וכיו"ב וחניה.
4.2.2	הוראות
	לא תותר הקמת חדרי טרנספורמציה בשטח ציבורי פתוח.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

ייעוד	מס' תא שטח	גודל תא שטח (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר		גודל תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	ייעוד
			שטחי בניה	שטחי בניה			
מגורים ג	205	1948	275%	סה"כ	סה"כ	2080	206
				שטחי בניה	שטחי בניה		
				שטחי בניה	שטחי בניה		
מגורים ג	206	2123	272%	סה"כ	סה"כ	2080	206
				שטחי בניה	שטחי בניה		
				שטחי בניה	שטחי בניה		
מגורים ג	31	4071	274%	סה"כ	סה"כ	4040	---
				שטחי בניה	שטחי בניה		
				שטחי בניה	שטחי בניה		
מגורים ג	16	2080	80%	סה"כ	סה"כ	2080	206
				שטחי בניה	שטחי בניה		
				שטחי בניה	שטחי בניה		
מגורים ג	15	1948	80%	סה"כ	סה"כ	1960	205
				שטחי בניה	שטחי בניה		
				שטחי בניה	שטחי בניה		
מגורים ג	31	4071	80%	סה"כ	סה"כ	4040	---
				שטחי בניה	שטחי בניה		
				שטחי בניה	שטחי בניה		

1. כל הוראות תכנית נת/ 16/537/ג אי חלות ע"פ מספרי המגרשים למעט הוראות ששנוי יחולו בתחום התכנית.
2. כל הוראות תכנית הבנייה והפיתוח שאושרה בוועדה המקומית ב- 14.01.2009 יחולו בתחום התכנית.
3. שטחי המגרשים הינם ע"פ תלצ"ר מאושר בוועדה המקומית.
4. קווי בנין 0 למרתפים יאושרו בכפוף לעמידה בתנאי סעיף 6.4 - בניה משמרת מים.

24.7.2011

עמוד 11 מתוך 14

6. הוראות נוספות**6.1 סטיה ניכרת**

הגדלת מס' יחידות הדיור במגרש תהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.

6.2 חניה

על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) בתשמ"ג 1983. תקן החניה לא יפחת מ-2 מקומות חניה ליחידת דיור.

6.3 פיתוח ותשתית

1. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה עפ"י הנחיות מה"ע.
2. תנאי למתן היתר בניה-ביצוע עבודות התשתיות והפיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, בתי ספר וכו' ע"י עיריית נתניה.

6.4 בניה משמרת מים

בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגוס מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, תמ"א 4/ב/34 נמצא שטח התכנית באזור רגישות א' ובהתאם לתמ"א/ 35 בשטח לשימור משאבי מים ורגישות נופית נופית סביבתית גבוהה.

באזור זה יוותרו 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. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').

ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

6.5 עתיקות

על תכנית זו חל חוק העתיקות התשל"ח-1978.

6.6 היטל השבחה

ועדה המקומית תגבה היטל השבחה לפי החוק.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית

מיידי

8. חתימות

<p>תאריך: 20/7/2011</p>	<p>חתימה: פסו רומי ניהול, שיווק ופיקוח בע"מ</p>	<p>שם: נציג החברה: יצחק רומי</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד: ח.פ. 511959165</p>	<p>תאגיד/ שם רשות מקומית: פסו רומי ניהול, שיווק ופיקוח בע"מ</p>		
<p>תאריך: 24.7.2011</p>	<p>חתימה: דב קורן אדריכלים בע"מ רח' נחלת יצחק 28, תל-אביב 67448 טל: 03-6090949 פקס: 03-6958703</p>	<p>שם: דב קורן</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד: דב קורן אדריכלים בע"מ</p>		
<p>תאריך: 20/7/2011</p>	<p>חתימה: פסו רומי ניהול, שיווק ופיקוח בע"מ</p>	<p>שם: נציג החברה: יצחק רומי</p>	<p>יזם בפועל</p>
<p>מספר תאגיד: ח.פ. 511959165</p>	<p>תאגיד: פסו רומי ניהול, שיווק ופיקוח בע"מ</p>		
<p>תאריך: 20/7/2011</p>	<p>חתימה: פסו רומי ניהול, שיווק ופיקוח בע"מ</p>	<p>שם: נציג החברה: יצחק רומי</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>מספר תאגיד: ח.פ. 511959165</p>	<p>תאגיד: (חוכר) פסו רומי ניהול, שיווק ופיקוח בע"מ</p>		
<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד: ק.ק.ל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל</p>		

טבלת זכויות והולאות בניה – מצב מאושר

אחוזי	מספר יח"ד	צפינות (יח"ד/ לזיוג נט)	תכסית (%) משטח תא השטח (2)	גובה מבנה (מטר)	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה מ"ר		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
							שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה שירות (1)			
96	15	7.6			---	409	1462	1948	205	מגורים ב'	
96	16	7.6			---	448	1600	2123	206		
	31					857	3062	4071		סה"כ	

1. שטחי השרות שבטבלה אינם כוללים: קומות עמודים מופלשות והתיה תת קרקעית שטחי שירות למטרות אלה יהיו: לקומות עמודים 35%, קולונדה 12%, הניה תת קרקעית 160% בשתי קומות.

2. תכסית פנוי מחניה ובניי לצורך גינון 20%.

3. שטחי המגרשים הינם ע"פ תלצ"ר מאושר בעה המקומית.