

102

1

נבדק וניתן להסגיר / לאשר  
החלטת הוועדה המחוזית - משנת 2011  
תאריך 25.12.11

מבא"ת 2006

תכנית מס' נת/537/16/5

עיריית נתניה  
מינהל הנדסה - מחלקת  
מס' תכנון  
התקבל ביום 29.11.11

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

15-ק"פ/11

<b>הוראות התוכנית</b>	
משפד הפגיש מחוז מרכז	4. 12. 2011
נתקבל	תוכנית מס' נת/537/16/5
שם תוכנית: שפיר באגמים	

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

## אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 הוועדה המחוזית/משנה לתכנון ולבניה נתניה</p> <p style="text-align: center;">אושר</p> <p>בישיבה מס' 8 תאריך 23/11/11</p> <p>מנהל העיר יו"ר הוועדה</p>	<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תוכנית מס' נת/537/16/5</p> <p>התכנית מא: שרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק</p> <p>מתאריך 20/11/11 יו"ר הוועדה המחוזית</p>

## דברי הסבר לתוכנית

התכנית נועדה להוסיף שטחים עיקריים ושטחי שרות לזכויות הקיימות במגרשים 308 307 303 (לפי תכנית נת/ 537 / 16 א) בגוש חדש 9216, ללא תוספת יחידות דיור. התכנית קובעת דירות בשטח שלא יפחת מ-120 מ"ר כולל ממ"ד ודירות עד 100 מ"ר עיקרי (עקב דרישת הועדה המקומית להגדלת שטחי דירות).

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שפיר באגמים.
1.1	מספר התוכנית	נת / 537 / 16 / 5
1.2	שטח התוכנית	12,850 מ"ר
1.3	מהדורות	• מתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	1
	תאריך עדכון המהדורה	15/10/2011
1.4	סיווג התוכנית	• תוכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	• כן
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	• ועדה מחוזית
	לפי סעיף בחוק	• לא רלוונטי
	היתרים או הרשאות	• תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	• ללא איחוד וחלוקה.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתניה
- 185425 קואורדינטה X  
688450 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום המגרשים נמצאים בשכונת אגם כאשר מצידם המזרחי של המגרשים עוברות שדרות יצחק בן-צבי מצפון לדרום.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית נתניה
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב השרון נפה שכונה אגם רחוב שד' בן צבי מספר בית

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9216	גוש בהסדר	• חלק מהגוש	48 49 79 78	
7940	גוש מוסדר	• חלק מהגוש		145,143

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים - לא רלוונטי**

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
נת/16/537 א	904 , 308, 307, 303

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית - לא רלוונטי**

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

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
29/9/2005	י.פ. 5442	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/16/537 א על תיקוניה למעט הוראות ששונות בתוכנית זו.	• שינוי	נת/16/537 א על תיקוניה
26/08/1982	י.פ. 2844	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית נת/7/400 על תיקוניה למעט הוראות ששונות בתוכנית זו.	• שינוי	נת/7/400 על תיקוניה

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	חיים כהן	18/11/2009		14			• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	חיים כהן	18/11/2009	1			1:1250	• מחייב	תשריט התוכנית
					1			• רקע	טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המחייבים של סתירה בין המסמכים המוחייבים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשי"טים.

### 1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

#### 1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה (א)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	dorona@shapir.co.il	03-9169600	054-9090654	03-9169556	ברקת 12, פתח תקוה	514103142	שפיר מגורים ובנין בע"מ				

#### 1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
dorona@shapir.co.i	03-9169600	054-9090654	03-9169556	ברקת 12, פתח תקוה	514103142	שפיר מגורים ובנין בע"מ				

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים	חוכר
dorona@shapir.co.il	03-9169600	054-9090654	03-9169556	ברקת 12, פתח תקוה	514103142	שפיר מגורים ובנין בע"מ					

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
haim@coli.co.il	03-6812274	050-5244993	03-6828029	הצורפים 8 יפו		חיים כהן ינאל לפשיץ אדריכלות בע"מ	21082	0739848-0		אדריכל	
tal_al@netvision.net.il	03-7254167		09-7745893	הגלים 25 רעננה		טל זיו מדידות הנדסיות בע"מ	1017	028447985		טל אלקטרוני	מורד

**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**

תוספת שטחי בניה לצורך הגדלת יחידות דיור

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

תוספת שטחים עיקריים מ- 15,777 מ"ר ל- 19,527 מ"ר למגורים + 1,896 מ"ר למרפסות + שטחי שירות

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – זונם 12.850

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
השטחים כוללים 1896 מ"ר למרפסות.		21,423	5646	15,777	מ"ר	מגורים
		158	0	158	מס' יחיד	
		469	0	469	מ"ר	מסחר

**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 כפופים	תאי שטח	יעוד
	307,308,303	מגורים ד'
	904	שביל

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

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
95.35%	12,253	6,391	מגורים ג'
4.65%	597	5,862	מגורים ד'
		597	שביל
100%	12,850	12,850	סה"כ

←

## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים ד'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	מגורים ושימושים נלווים.
<b>ב.</b>	מסחר – התכליות המותרות יכללו: חנויות מזון קמעוניות, שירותים אישיים כגון: מספרות, מכוני יופי, בתי אוכל, כולל קיוסקים ובתי קפה, חנויות ביגוד והנעלה, רהיטים, צעצועים, גלנטריה וכיו"ב, בנקים סניפי דואר, בתי מרקחת וחנויות אשר אינן גורמות מטרד לדירות המגורים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	שטחי הבניה יהיו כמפורט בטבלת הזכויות.
<b>ב.</b>	גודל הדירות: 8 יח"ד בשטח שלא יעלה על 100 מ"ר עיקרי בתא שטח 303. 150 יח"ד בשטח שלא יפחת מ- 120 מ"ר עיקרי כולל ממ"ד.
<b>ג.</b>	קווי הבנין עפ"י נת/16/537/א. מרתפים בגבולות המגרשים.
<b>ד.</b>	כל הוראות תוכנית נת/16/537/א יחולו עפ"י מספרי המגרשים וייעודם כפי שנקבע בתוכנית נת/16/537/א למעט הוראות ששוננו בתכנית זו.
<b>ה.</b>	כל הוראות תוכנית הבינוי והפיתוח שאושרה בועדה המקומית ב 14.1.2009 יחולו בתחום התוכנית.
<b>ו.</b>	מסחר – החזית המסומנת בתשריט בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר ותוכנית נת/16/537/א לגבי חזית מסחרית: 1. בתכנית בינוי ופיתוח ותכנית עיצוב ארכיטקטוני ינתנו פתרונות לנושאי השילוט והסורגים בחזית המסחרית. 2. חזית מסחרית תבנה עם מעבר מקורה – קולונדה ותרשם זכות מעבר לציבור ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. 3. רוחב הקולונדה ברוטו לא יקטן מ- 3.6 מטר. פרטי הקולונדה – חתך, חזית, חמרי גמר וכיו"ב – יקבעו בתכנית בינוי ופיתוח, ובתכנית עיצוב אדריכלי. 4. פריקה וטעינה לחזית מסחרית תהיה בתחום המגרשים ותצויין בתכנית בינוי ופיתוח.

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: שביל</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	שימושים והוראות עפ"י נת/16/537/א.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	כל הוראות תוכנית נת/16/537/א יחולו על תוכנית זו.



## 6. הוראות נוספות

6.1 הוראות תוכנית התוכנית: כל הוראות תוכנית נת/16/537/א יחולו על תוכנית זו לרבות תנאים להיתר, חניה, הערות לטבלת הזכויות ואחרים. (למעט שטחי בניה).

### 6.2 פיתוח ותשתית .

- א. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, גיקוז וסילוק אשפה לפי החיות מה"ע.
- ב. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעיריה המשאבים והכלים לביצוע עבודות תשתית לרבות: כבישים, מדרכות, ביוב, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ב.
- ג. עלות התאמת תשתיות תהיה ע"ח היום.

### 6.3 בניה משמרת מים .

בהתאם לתוכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגום מים עלילים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, תמ"א/4/ב/34 נמצא שטח התוכנית באזור רגישות א' ובהתאם לתמ"א 35/ בשטח לשימור משאבי מים ורגישות נופית סביבתית גבוהה.  
 באזור 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. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים 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, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

### 6.4 עודפי עפר .

- א. ככל שתידרש לצורך הקמת הפרוייקט חפירה בהיקף של 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי חפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר, וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך הנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.07 או מסמך שיחליף אותו.
- ב. בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרוייקט יינקטו כל האמצעים לצמצום פליטות אבק, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימלי, הפעלת ותחזוקת מסנני אבק במיכלי איחסון מלט, הרטבת ערימות אחסון עפר ואחסון חומרי גלם לייצור בטון במתקנים סגורים במידה האפשרית.

### 6.5 חניה.

- א. על התוכנית יחולו תקנון התכנון והבניה התשמי"ג 1983 (התקנת מקומות חניה). תקן החניה לדירות בשטח 120 מ"ר כולל ממ"ד לא יפחת מ-2 חניות ליחידת דיור, ולדירות בשטח 100 מ"ר עיקרי - 1.5 חניות ליחידת דיור בהתאם להוראות תוכנית נת/16/537/א. תותר תוספת קומת מרתף לחניה בלבד ושטחי שירות בהתאם לאישור מהנדס העיר / הועדה המקומית.
- ב. הסדרי החניה יהיו עפ"י תוכניות בנייה ותנועה מאושרות.
- ג. מרתפים בקו בנין 0 יאושרו בכפוף לעמידה בתנאי סעיף 6.3 בניה משמרת מים.

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

**6.7. תנאים להיתר**  
ככל שהבקשה להיתר מאפשרת שימוש או פעילות בקרקע ביעוד מסחר העלולים לזרז את מי התהום כמפורט בסעיף 28 לתמ"א 4/ב/34, תכלול הבקשה נספח הבוחן את השפעות השימוש או הפעילות המבוקשים בבקשה על מי התהום וקביעת אמצעים למניעת זיהום מי התהום. הנספח יוגש לחו"ד המשרד להגנת הסביבה ומנהל רשות המים כמפורט בסעיף 30 לתמ"א, ויוטמעו הוראותיו בבקשה להיתר.

**7. ביצוע התוכנית – לא רלוונטי.**

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה



## טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

יעוד	תא שטח	גודל מגרש	שטחי בניה מ"ר			יח"ד	קומות	צפיפות לדונם		יח"ד	שטחי בניה מ"ר		גודל מגרש	תא שטח	יעוד
			שירות (1)	עיקרי	שירות (1)			עיקרי	מסחר		מגורים				
מגורים ג'	307	2845	796	2844	28	4	10	10	28	796	2844	2845	307	מגורים ג'	
מגורים ד'	308	3546	994	3549	36	4	10	10	36	994	3549	3546	308	מגורים ד'	
	303	5862	2639	9384	94	6 או 7 ע"ע (2)	16	16	94	2639	9384	5862	303	מגורים ד'	
			117	469						117	469			מסחר	

1. שטחי השירות בטבלה לא כוללים : קומת עמודים מפולשת וחניות תת-קרקעיות .
2. לאורך כביש 2 : 5 קומות על קולונדה ומסחר עפ"י התשריט .
3. במגורים ד' מרחקים מינימלים בין מבנים על מגרש אחד : 6-ל-10 קומות – 7-ל-11 מ' . לשמונה קומות – 12 מ' . או לחילופין אפס בין הבניינים .
4. תכסית פנויה מחניה ובינוי לצורכי גינון – 20% .