

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

לשכת הרישום  
מנהל תכנון ומב  
נת/מק/58/552  
29.11.2011

<p>משרד התכנון מחוז מרכז 22.12.2011 נתקבל תיק מס'</p>	<p><b>הוראות התוכנית</b> תוכנית מס' נת/מק/58/552 שם תוכנית: רח' גורדון 36</p>
---	---

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

## אישורים

מתן תוקף

הפקדה

<p>ועדה מקומית נתניה אישור תוכנית מס' נת/מק/58/552 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 32. ביום 31.8.11 מהנדס הועדה הממונה על המחוז יו"ר הועדה</p>	

## דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו היא תולדה של החלטת ועדת ערר. התכנית באה לאשר תוספת של 2 קומות בקו בניין צדדי-דרומי אפס (צמוד לבניין הגובל) ללא נסיגה.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

<p>רח' גורדון 36</p> <p>נת/מק/58/552</p> <p>0.5 דונם</p> <p>• מילוי תנאים למתן תוקף</p> <p>1</p> <p>1.11.2011</p> <p>• תוכנית מפורטת</p> <p>• כן</p> <p>• ועדה מקומית</p> <p>• 62 א(א) סעיף קטן 4, 5, 8, 9</p> <p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>• ללא איחוד וחלוקה.</p> <p>• לא</p>	<p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</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>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>1.3 מהדורות</p> <p>1.4 סיווג התוכנית</p>
--	--	--

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתניה
- קואורדינטה X 186/850  
קואורדינטה Y 693/380
- 1.5.2 תיאור מקום
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית נתניה
- התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- נפה השרון  
יישוב נתניה
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית שכונה מרכז העיר  
רחוב גורדון  
מספר בית 36א'

**1.5.5 נושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8269	• מוסדר	• חלק מהגוש	182	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

- 1.5.6 נושים ישנים – לא רלוונטי
- 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות – לא רלוונטי
- 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
30.10.1980	2667	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית נת/2/233 ממשיכות לחול.	• שינוי	נת/2/233
26.8.1982	2844	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית נת/7/400 ממשיכות לחול.	• שינוי	נת/7/400
14.6.1987	3459	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית נת/1/ש/100 ממשיכות לחול.	• שינוי	נת/1/ש/100

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אדריכל נחום כץ	16.1.2011	---	13	---	מתייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	אדריכל נחום כץ	16.1.2011	1	---	1:250	מתייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על המחייבים לבין המנחים וגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על התשריטים.

1.11.2011

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 6 מתוך 13

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

מגיש התכנית 1.8.1											
גוש/ חלקות(י)	זו"מ	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		8828374	0544300225	8844375	פינסקר 21 נתניה	512198052	רשות מקומית מ.פ. זנוורי בע"מ				בני זנוורי

יום במועל 1.8.2										
זו"מ	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	8828374	0544300225	8844375	פינסקר 21 נתניה	512198052	מ.פ. זנוורי בע"מ				בני זנוורי קבלן

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
זו"מ	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				גורדון 36 א' נתניה			050732007	גלבד עמליה		

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4											
זו"מ	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
nkarch@bezeqint.net	8616781	0505753384 0505202408	8616766 8343920	שדרות חו" 9, נתניה דוד המלך 11, נתניה			22874 450	00314017/5 010369509	נחום כץ בני לינבוזץ	אדריכל מורד	עורך ראשי מורד

1.11.2011

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 7 מתוך 13

**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.

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התוכנית**

תוספת קומות ושינוי לבינוי.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. תוספת קומות מ- 5 ל-7 קומות לפי סעיף 62 א (א)(9).
- ב. הגדלת קו בניין צדדי צפוני מ- 5 ל- 6 מ' על פי סעיף 62 א (א)(4).
- ג. תוספת 1 יח"ד מ- 6 יח"ד ל-7 יח"ד על פי סעיף 62 א (א) (8).
- ד. שינוי לבינוי על פי סעיף 62 א (א) (5).
- ה. הבלטת מרפסות עד 2 מ' מקו בניין קדמי על פי סעיף 62 א (א)(9).
- ו. תוספת שטחי בנייה עיקריים על פי סעיף 62א(א)(9)

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.5

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		760	122.5	637.5	מ"ר	מגורים
		7	+1	6	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 כפופים	תאי שטח	יעוד
לא רלוונטי	182	מגורים ג'

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

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
100	מגורים ג'	100	מגורים ה'

1.11.2011

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 9 מתוך 13

**4 יעודי קרקע ושימושים****4.1 שם ייעוד: מגורים ג'****4.1.1 שימושים****א. מגורים****ב. חניה****4.1.2 הוראות**

זכויות הבנייה וקווי הבניין יהיו כמפורט בטבלת זכויות הבנייה.

**5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מעב מוצע**

מספר קו בנין (מטר)	קווי בנין		מספר קומות		גובה מגבה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד/דונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה/אחוזים		גודל תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	יער		
	ציד-י	ציד-י	מזרחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	שטחי שירות				שטחי שירות	שטחי שירות
6	ציד-י	ציד-י	מזרחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	33	30 + שטחי שירות	14	7	+ 169 שטחי שירות על פי 7/400/ת-1/ש/100/ת-1	+ 844 מ"ר שטחי שירות על פי 7/400/ת-1/ש/100/ת-1	ע"פ ע"פ 7/400/ת-1/ש/100/ת-1	ע"פ 7/400/ת-1/ש/100/ת-1	ע"פ 12 מ"ר סמ"ד לכל היחידה	500	182	מגורים ג'

- (1) כולל הריסה 6%, חדרים על הגג 2.5%, תוספת 2 קומות 5%, הקלה כללית 6%, בגין מעלית 5%.
- (2) תותר הבלטת מרפסות עד 2 מ' מעבר לקו בנין.
- (3) קו בנין "ס" מתייחס למלוא גובה המבנה.

1.11.2011

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 11 מתוך 13

**6. הוראות נוספות****6.1 בניית משמרת מים**

בהתאם לתכנית מתאר משולבת למשק המים, איגוס מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום תמ"א/34/ב/4, נמצא שטח התכנית באזור רגישות א'. באזור זה ייוותרו 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 וכו'). ניתן יהיה להמיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש עם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

**6.2 טיפול בחומרי חפירה ומילוי**

ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 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, קביעת אתר לסילוק מועדף, כל זאת על פי מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.07 או מסמך שיחליף אותו.

**6.3 פיתוח ותשתיות**

- א. אספקת מים, חשמל, מערכות ביוב, ניקוז, סילוק אשפה, על פי הנחיות מהני"ע.
- ב. עלות התאמת התשתיות תהיה על חשבון היזם.

**6.4 חניה**

על התכנית יחולו תקנות התכנון והבנייה, התקנת מקומות חניה, התשמי"ג-1983 בהתאם למספר מקומות החניה הנדרשים. פתרונות החניה ייקבעו בעת הגשת בקשה להיתר בנייה.

**6.5 הריסה**

כמסומן בתשריט.

**6.6 היטל השבחה**

היטל השבחה ייגבה על פי הוראות החוק.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע – לא רלוונטי****7.2 מימוש התוכנית**

מייד עם מתן תוקף

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם: בני זנזורי	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: מ.פ. זנזורי בע"מ	מ.פ. זנזורי בע"מ	מספר תאגיד: 51-2198052
עורך התוכנית	שם: נתום כץ	חתימה:	תאריך: 3.11.2011
	תאגיד:		מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם: בני זנזורי	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מ.פ. זנזורי בע"מ	מ.פ. זנזורי בע"מ	מספר תאגיד: 51-2198052
בעל עניין בקרקע	שם: גלבר עמליה	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	מספר תאגיד:

מספר תאגיד: 51-2198052  
מ.פ. זנזורי בע"מ  
תחילת התקופה: 01.01.2011  
טל: 052-48877

**טבלת זכויות והולאות בניה – מעב מאושר**

מספר קווי בניה (מטר)	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מננה (מטר)	אפסות (יח"ד לזוהם נט)	מספר יח"ד מספר	תכנית (% משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה		גודל חלקה (מ"ר)	מס' חלקה	יעד מגורים ה'			
	ציד-1	ציד-2	מתחת לקומות	מעל לקומות						סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה				מתחת לקומות	מעל מפלס לקומות	
6	5 (2)	0	7.5	על פי 1-7/400 נת/100/ש/1	5 קומות + עיני + חדרים על חג	12	6	+ 30 שטחי שירות		סה"כ שטחי בניה	על פי 1-7/400 נת/100/ש/1	---	על פי 1-7/400 נת/100/ש/1	127.5 (3)	500	182	מגורים ה'

- תערות:**
- (1) קווי בניה למרתף חניה: קדמי 7.5, צדדי דרומי וצפוני ואחורי "0".
  - (2) קו הבניין יהיה 5.8 מ' מעבר לקומות הקיימות בבניין הצמוד בקו אפי.
  - (3) תותר תוספת של 6% בגין הריסה ו-2.5% בגין חדרים על חג