

נבדק וניתן להפקיד לאשר
 החלטת הוועדה המחוזית/משנה לתכנון ולבניה נתניה
 מתכנן המחוז
 תאריך 2/4/12

מבאיית 2006
 2/4/12

1

16 סגל

חוק הפנים 1965
 מחוז מרכז
 28.03.2012

עיריית נתניה
 מינהל הנדסה - נחלקת ת.ב.ע.
 מסי תכנית 1/801
 התקבל ביום 22.2.2012

הוראות התוכנית
 תוכנית מס' נת/1/801

שם תוכנית: מגורים ומסחר - בית גרידיש

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 הוועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה אושר בשיעור מס' 7 חיים 26/8/09 מהנדס העיר</p>	
---	--

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: 17.7.11 לאשר את התכנית</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר </p> <p>תאריך 24.4.12 יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
---	--

--	--

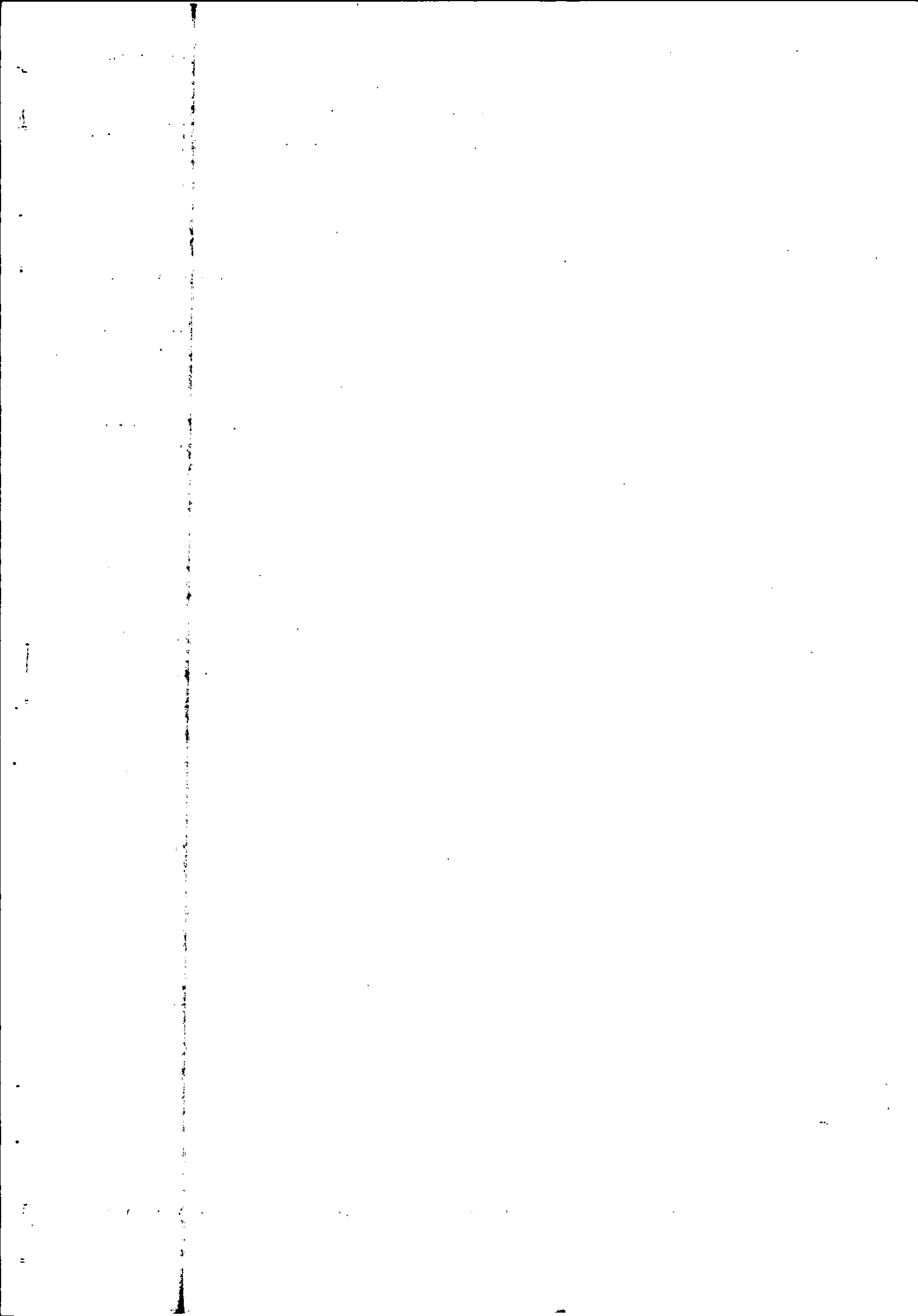
דברי הסבר לתוכנית

הבנין המוצע ממוקם בליבת המע"ר הישן של העיר, בקרבה לתחנה המרכזית. הסביבה משמשת למסחר בקומת הקרקע ומגורים בקומות העליונות. רוב הבניינים משנות הארבעים והחמישים בנויים בסטנדרט וברמת תחזוקה נמוכים ומאכלסים דיירים קשישים וברמה סוציו-אקונומית נמוכה. הבנין המוצע מצטרף למגמה אותה מובילה עיריית נתניה להתחדשות המע"ר הישן ולשיפור הרמה החברתית כלכלית בו.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגורים ומסחר – בית גרידיש	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1
נת/1/801	מספר התוכנית		
0.551 דונם		שטח התוכנית	1.2
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3
2	מספר מהדורה בשלב		
10/01/12	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מחוזית			
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
		קואורדינטה X	186987
		קואורדינטה Y	692437
1.5.2	תיאור מקום	התכנית ממוקמת במרכז נתניה, בפינת הרחובות הס ולילנבלום	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	נתניה
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	השרון
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	נתניה
		שכונה	
		רחוב	רח' הס פינת רחוב לילנבלום
		מספר בית	רח' הס 18, רחוב לילנבלום 17

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8265	מוסדר	חלק מהגוש		40

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/229/28	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/229/28 ימשיכו לחול.	1827	1/6/1972
נת/100/ש/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/100/ש/1 ימשיכו לחול.	3459	14/6/1987
נת/7/400 על תיקוניה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/7/400 על תיקוניה ימשיכו לחול.	2844	26/8/1982
נת/מק/7/400/96/ב'	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/מק/7/400/96/ב' ימשיכו לחול.	4462	1/12/1996

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	דורון אהלי אדריכל ומתכנן ערים	10/01/2012	לי"ר	15	לי"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מחוזית	דורון אהלי אדריכל ומתכנן ערים	10/01/2012	1	לי"ר	1:250	מחייב	תשריטת התכנית
	ו. מחוזית	דורון אהלי אדריכל ומתכנן ערים	10/01/2012	1	לי"ר	1:200	מנחה	נספח בינוי
	ו. מחוזית	מהנדס עאדל בשארה	10/01/2012	1	לי"ר	1:200	מנחה	נספח תנועה והנייה
	ו. מחוזית	דורון אהלי אדריכל ומתכנן ערים	10/01/2012	לי"ר	1	לי"ר		טבלת זכויות מצב מאושר

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

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

1.8.1 יזם ומגיש התוכנית

גוש/ חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' ח.פ.	שם חברה	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03- 5422783	052- 3549207		רח' גולומב 4 נתניה	514095215	פרויקט מרכז נתניה כחול לבן בע"מ		058477530		בנימין גרידיש	

1.8.2 יזם בפועל – ל"ר

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' ח.פ.	שם חברה	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' ח.פ.	שם חברה	מספר זהות	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-5422783	052-3549207		רח' גולומב 4 נתניה	514095215	פרויקט מרכז נתניה כחול לבן בע"מ	058477530		בנימין גרידיש		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' ח.פ.	שם חברה	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
doron@ohalyar c.co.il	09- 7486195	050- 5289049	09-7432947	חנקין 40 רעננה	ח.פ. 513042 994	דורון אהלי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.	33038	052009693	דורון אהלי		אדריכל
Ben-avi@ben- avi.co.il	09- 8611444		09-8622396	רח' עמק חפר 69 נתניה 42220		מודדי השרון יצחק בן אבי	618	27069087	יצחק בן אבי		מודד מוסמך
Bte_eng@beze qint.net	09- 7937186	052- 3582699	09-7937186	טירה ת.ד. 99415		B.T.E תנועה ותחבורה בע"מ	24800	029804226	עאדל בשארה		מהנדס תנועה

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**

הריסת מבנים קיימים ובניית מבנה חדש בתוספת זכויות

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ומסחר.
 ב. הגדלת שטחים עיקריים מ-873 מ"ר ל-1700 מ"ר + 150 מ"ר למסחר + 300 מ"ר למרפסות.
 ג. הגדלת מספר יחידות דיור מ-8 ל-13 יח"ד.
 ד. הגדלת מס' קומות ממרתף + 5 ק' ע"ע + בניה על הגג, ל-3 ק' מרתף + קומת מסחר כפולה הכוללת קומת ביניים + 6 קומות טיפוסיות + קומת פנטהאוז חלקית + חדרים טכניים על הגג.
 ו. קביעת הוראות ומגבלות בניה.
 ז. שינוי קווי בנין.
 ח. הריסת מבנים קיימים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם

0.551

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
ובנוסף 300 מ"ר למרפסות מקורות	1700		827+	873	מ"ר	מגורים
	13		5+	8	מס' יח"ד	
	150		150+	0	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 מגורים ומסחר
	40	

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
100	551	100	551
מגורים ומסחר		מגורים ב	
יעוד		יעוד	

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	מסחר
4.1.2	הוראות
א.	זכויות הבניה וקווי הבניין יהיו לפי טבלת הזכויות בסעיף 5 להלן.
ב.	תמהיל הדירות יהיה כדלהלן: 12 יח"ד בשטח של כ- 132 מ"ר כולל ממ"ד 1 יח"ד בשטח של כ- 190 מ"ר כולל ממ"ד
ג.	הבניין יבנה ברמת גימור גבוהה תוך שימוש בחומרי הגמר: אבן טבעית נסורה, בשילוב אלומיניום, פלדה וזכוכית.
ד.	<p>א. תותר בניית מרפסות דיור פתוחות, זו ע"ג זו, במסגרת שטח עיקרי המיועד לשימוש זה, לא תותר העברת שטח זה לשימוש אחר.</p> <p>ב. לא ניתן לסגור את השטחים המיועדים למרפסות מקורות.</p> <p>ג. יותרו בליטות מעבר לקו בנין ע"פ ההנחיות הבאות:</p> <ul style="list-style-type: none"> • תותר הבלטה של מסתורי מערכות טכניות כגון מסתור כביסה עד 0.5 מ' מעבר לקו בנין צדדי לכיוון מערב. • בקומה 7 (קומת הפנטהאוז) תותר הבלטה של המבנה עד 0.5 מ' מעבר לקו בנין צדדי לכיוון מערב.
ה.	בקומת הביניים תותר בניית מחסנים למגורים ומערכות טכניות.
ו.	בגג תותר הצבתם של מתקנים טכניים והנדסיים שבשימוש הדיירים ויינתן להם פתרון עיצובי במסגרת הפתרון האדריכלי של הבניין. לא תותר הצבת מעבי מ"א בחזית הבניין ו/או במרפסות הדיור, אלא במתקנים על גג הבניין ו/או במרפסות השירות, מאחרי מסתור הכביסה.
ז.	תותר בניית 3 קומות מרתף לשימוש חניה, מחסני דיירים, מתקנים טכנים לשרות הבנין וכיו"ב.
ח.	מתקני עזר לשימוש דיירי הבית, כגון: חדר גז, חדר עגלות, חדר אשפה, חדרי טרנספורמציה וכו', ימוקמו בקווי מתאר המבנה, במידה ויהיו על קרקעים.
ט.	לובי הכניסה לבנין יהיה בגובה כפול.
י.	בניה ירוקה: המבנה יעמוד בתקן ישראל לבניה ירוקה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר, לפחות 55 נקודות, וע"פ הנחיות ואישור האגף לאיכות הסביבה.
יא.	תכנית נת/95/7/400 לא תחול בשטח תכנית זו.
יב.	<p>מסחר:</p> <ul style="list-style-type: none"> • לא יותרו שימושים מסחריים הגורמים למטרדי רעש, ריח ומטרדים סביבתיים אחרים. כל שימוש מסחרי יובא לאישור אגף איכות הסביבה. • תהיה הפרדה מוחלטת בין הפונקציות המשמשות למגורים והפונקציות המשמשות למסחר. • המסחר לא יכלול מסחר המוכר מוצרי מזון לסוגיו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

צדדי לצפון	צדדי למערב	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח תא (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	מספר אחוזי בניה (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
		קדמי לרח' לילנבלום	קדמי לרח' קומת	מתחת לכניסה לקובעות	מעל לכניסה לקובעות							מתחת לכניסה לקובעות	מעל לכניסה לקובעות			
4	5	0	0	3	קומת + חדרים טכניים על הגג	32	60	23.59	13	842	4643	1653	840	551	40	מגורים ומסחר
0	0	0	0		קומת + חדרים טכניים על הגג											

* לא יותר ניוד שטחי מרפסות למגורים.
 ** ובתנאי עמידה בסעיף 6.7 לנושא הניקוז.

6. הוראות נוספות**6.1 נספח הבינוי**

נספח הבינוי מנחה בלבד.

6.2 תנאים למתן היתר בניה

- 6.2.1 התאמת תשתיות – תנאי להיתר.
- 6.2.2 הגשת הסכם עם קבלן מורשה לפינוי פסולת בניין לאתר מוסדר.
- 6.2.3 אישור האגף לאיכות הסביבה לרבות לענין בניה ירוקה.
- 6.2.4 קבלת אישור ק.ק.ל. להוצאת ההיתר.
- 6.2.5 הריסת המבנים הקיימים במגרש.

6.3 תנאי למתן טופס 4

- 6.3.1 רישום שטחים משותפים על שם הדיירים.
- 6.3.2 קבלת אישור מק.ק.ל. על נטיעת העצים החלופיים.
- 6.3.3 אישור האגף לאיכות הסביבה כי יישום הפתרונות בתחום הפסולת בוצעו לשביעות רצונה.

6.4 חניה

- 6.4.1 על התכנית יחולו תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה), תשמ"ג – 1983. מס' מקומות החניה לא יפחת ממספר מקומות החניה הדרושים והמופיעים בטבלת מאזן החניה שבנספח התנועה.
- 6.4.2 תהיה הפרדה בין החניות השייכות למסחר לבין השייכות למגורים.
- 6.4.3 החניה למסחר לא תרשם בטאבו על שם דיירי הבניין.

6.5 פתוח ותשתית

- 6.5.1 אספקת מים, חשמל מערכות ביוב, ניקוז, פינוי אשפה ומניעת מפגעים לסוגיהם יבוצעו ע"פי הנחיות מה"ע, ובהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- 6.5.2 תינתן זכות מעבר חופשי לתשתיות עירוניות במרתף לפי הצורך, ברוחב ובעומק 1.5 מ' ובתאום עם אגף התשתית של העיריה.
- 6.5.3 הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ב.

6.6 הוראות מיוחדות

סטיה ניכרת: תוספת יחידות דיור והמרת השטחים המיועדים למרפסות למגורים, יהיו סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה (2) 19 בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) – התשס"ב 2002.

6.7 בניה משמרת מים

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' ובשטח לשימור משאבי מים על פי תמ"א/35. בתחומי המגרש יותקנו מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

6.8 טיפול בחומרי חפירה ומילוי

- 6.8.1 ככל שתידרש, לצורך הקמת הפרויקט, חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון 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.
- 6.8.2 בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרויקט יינקטו כל האמצעים לצמצום פליטות אבק, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימלי, הפעלת ותחזוקת מסנני אבק במכלי אחסון מלט, הרטבת ערמות אחסון עפר ואחסון חומרי גלם לייצור בטון במתקנים סגורים במידה האפשרית.

6.9 הריסות

המבנים הקיימים יהרסו כתנאי לקבלת היתר.

6.10 עתיקות

על תכנית זו חל חוק העתיקות התשלי"ח – 1978.

6.11 שמירת על עצים בוגרים

עפ"י הוראות סעיף 89 לחוק יעשה כל מאמץ לשמור על עצים אלו במיקומם ובמידה ולא ניתן, הרי שתוסדר העתקתם באישור פקיד היערות או מי מטעמו ובהנחיית הוועדה המקומית וכתנאי להיתר בניה.

6.12 איכות הסביבה

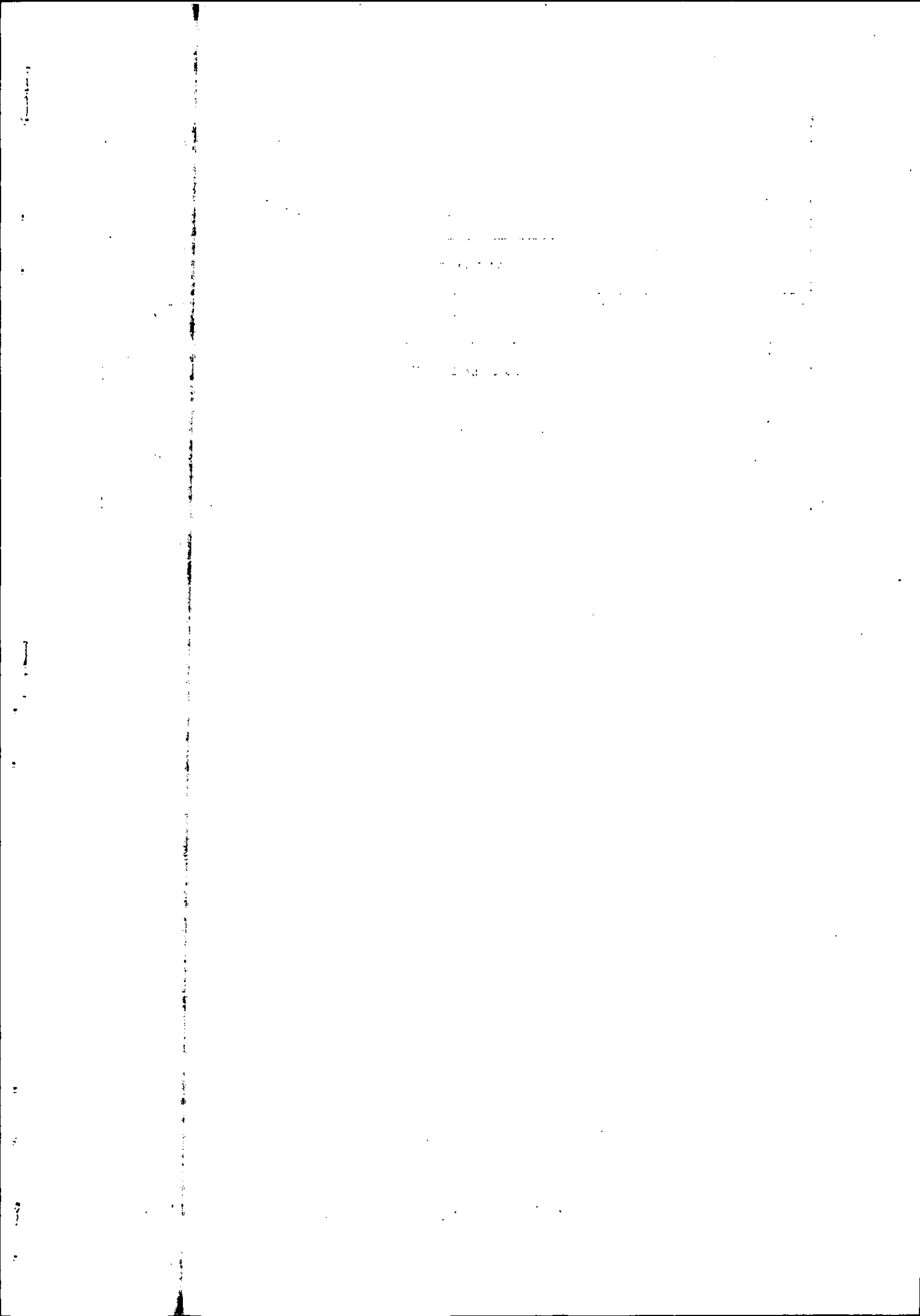
- 6.12.1 מניעת מטרידים בזמן הקמה:
בזמן עבודות ההקמה ינקטו אמצעים למניעת מטרדי רעש ואיכות אוויר ואי חריגה מהתקנות.
- 6.12.2 תקן חנית אופניים:
בניין למגורים הכולל יותר משתי יחידות דיור שלהן כניסה משותפת או חדר מדרגות משותף 1 לכל יחידת דיור ניתן למקם עד 10% ממקומות החניה לאופנים מחוץ לבניין. מסתר ותעשיה קלה 1 לכל 200 מ"ר ניתן למקם עד 50% ממקומות החניה לאופנים מחוץ לבניין.
- 6.12.3 טיפול בפסולת:
הבקשה להיתר בניה תכלול בין השאר הנחיות לבינוי חדרי אשפה: הפרדה למחזור ומניעת מטרדי ריח ומפגעים, בתיאום עם האגף לאיכות הסביבה של הרשות המקומית.

6.13 היטל השבחה

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

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע – ל"ר****7.2 מימוש התוכנית**

מיד עם אישור התכנית לתוקף.



8. חתימות

תאריך:	חתימה: פרויקט מרכז נתניה כחול לבן בע"מ	שם: בנימין גרידיש	מגיש התוכנית
מספר ח.פ.: ח"פ 514095215	חברה: פרויקט מרכז נתניה כחול לבן בע"מ 514095215		
תאריך: 8.2.12	חתימה: דורון אהלי	שם: דורון אהלי	עורך התוכנית
מספר ח.פ.: ח.פ. 513042994	חברה: אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ דורון אהלי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ 513042994		
תאריך:	חתימה: פרויקט מרכז נתניה כחול לבן בע"מ	שם: בנימין גרידיש	בעל עניין בקרע
מספר ח.פ.: ח"פ 514095215	חברה: פרויקט מרכז נתניה כחול לבן בע"מ 514095215		

טבלת זכויות הוראות בניה – מצב מאושר

צדי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיות לדונם (יח"ד)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)				יעוד	
	קדמי לרח' לינבלום	קדמי לרח' קדמי לרח' הס	מתחת הקובעות	מעל לבניסה הקובעות							מתחת לבניסה הקובעות	שטחי שירות	שטחי שירות	שטחי שירות		שטחי שירות
5	0	3	עפ"י 1/100 ש/7,400 ונת/7,400	5 ע.ע. + נג		15	8	+ 30% שטחי שירות	+ 158.5% שטחי שירות	873 מ"ר + שטחי שירות	עפ"י 1/100 ש/7,400 ונת/7,400	עפ"י 1/100 ש/7,400 ונת/7,400	עיקרי 873 מ"ר (158.5%)	551 (מ"ר) חלקה גדול	מס' חלקה 40 (חלק)	מגורים ב'

* קווי בניה למרתמים: קדמי עפ"י רוזטה, צדדי ואחורי 0.00
 ** שטחי הבניה העיקריים מורכבים מ- 150% ובנוסף 6% בגין שיפור תכנון ו-2.5% בגין תוספת קומה, סה"כ 158.5%