

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים מחוז מרכז 19.06.2012
נתקבל תיק מס'

הוראות התוכנית

תוכנית מס' נת/מק/537/8/16

שם תוכנית: "מכלוף על אגמים"

מחוז: המרכז
 מרחב תכנון מקומי: השרון
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית נזנחה אישור תוכנית מס' נת/מק/537/8/16 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית</p> <p>בישיבה מס' 31... ביום 27/11/11 511214 מהנדס הועדה הממונה על המחוז</p>	

דברי הסבר לתוכנית

תוכנית נת/16/537 א' המאושרת במגרש 406 מאפשרת הקמת 112 יח"ד בבניינים בני 7 קומות. הבינוי הנובע מכך הינו: 4 מבנים במגרש, תכסית שאינה מאפשרת גינון, מרווחים בלתי סבירים בין המבנים, ובקשה להקלה של קומה אחת לפחות.

מטרת התוכנית לאפשר בניה של שני מבנים בגובה 17 קומות ובכך לצמצם את התכסית, לרווח את המרחק בין הבניינים במגרש ולאפשר שטח גינון גדול ומרווח גדול בין המבנים.

שטחי הבנין, מספר יחידות הדיור וקווי הבניין נשארים ללא שינוי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	"מכלוף על אגמים"
1.2	שטח התוכנית	מספר התוכנית	נת/מק/8/16/537 6,959 מ"ר.
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	מספר מהדורה בשלב 1 תאריך עדכון המהדורה 30.4.2012 תכנית מפורטת.
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן ועדה מקומית
	לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	א62 (א) 5, 9
	היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתניה
 קואורדינטה X 68880 ל - 68850
 קואורדינטה Y 186025 ל - 186175
- 1.5.2 תיאור מקום שכונת "אגמים ב'" נתניה .
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית נתניה
 בתוכנית התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות
 הרשות נפה השרון
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב נתניה
 שכונה אגמים ב'
 רחוב מספר בית

יפורסם ברשומות

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	[18]	

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/16/537 א'	406

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	תוכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות התוכנית נת/16/537 א' יחולו על תוכנית זו.	5442	29.9.2005
נת/7/400 על תיקוניה	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות התוכנית נת/7/400 יחולו על תוכנית זו.	2844	26/8/1982

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אדרי' גינורא שפיר	30.4.2012		13		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	אדרי' גינורא שפיר	30.4.2012	1	-	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	אדרי' גינורא שפיר	30.4.2012	1		1:500	מנחה כשחלק מתתנויים מחייבים*	נספח בינוי
	ועדה מקומית	אלדד שרוני	7/2010		22		מנחה	נספח על ורחות

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים 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 התשייבים.

* הנספח מחייב בעניין המרחק בין הבניינים וקווי בנין.

30/04/2012

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 5 מתוך 13

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

מגיש התוכנית 1.8.1

זו"ש/ חלקות(י)	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	מס' רישון	מס' זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	טלפון	08-6750549	המשביר 4 אשקלון	ת.פ. 510928203	שם תאגיד מכלוף בכור ובניו בע"מ	042180612	גבי מכלוף		

1.8.2 יזם בפועל

זו"ש	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	טלפון	08-6750549	המשביר 4 אשקלון	ת.פ. 510928203	שם תאגיד מכלוף בכור ובניו בע"מ	042180612	גבי מכלוף		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

זו"ש	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	טלפון	02-5318888			שם תאגיד/שם רשות מקומית		בעלים - ק.ק.ל באמצעות מ.מ.ג.	
	טלפון	08-6750549	המשביר 4 אשקלון	ת.פ. 510928203	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	טלפון	08-6750549	המשביר 4 אשקלון	ת.פ. 510928203	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

זו"ש	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	טלפון	08-6744155		שם תאגיד/שם רשות מקומית			שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	טלפון	08-6744144	10/37 הרב נרוק רח"ה 78355 אשקלון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	טלפון	09-8624674	רח' תל חי 6 נתניה	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	טלפון	09-8828151	רח' תל חי 6 נתניה	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

30/04/2012

תבנית תראות מעודכנת לילי 2009

עמוד 6 מתוך 13

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**

שינוי לבינוי ע"י הוספת קומות והקטנת תכסית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי לבינוי בהתאם לסעיף 62א.א.5 ע"י הגדלת מספר הקומות מ-2 קומות מרתף + 6-7 ע"ע + חדר יציאה לגג ל-2 קומות מרתף + 17 קומות + גג טכני.
2. הקטנת תכסית משטח החלקה ע"פ סעיף 62א.9.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 6.959 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתאריך	מפורט				
		11,150	—	11,150	מ"ר	מגורים
		112	—	112	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' 10), גובר האמור בטבלה 5.

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

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		406	שטח אזור מגורים ד'

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	
מ"ר	יעוד	אחוזים	יעוד
6959	מגורים ד'	100%	מגורים ד'
100%			

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד: מגורים ד'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	על תכנית זו יחולו זכויות, כל הוראות התוכנית נת/16/537/א למעט הוראות ששוננו בתכנית זו.
ב.	כל הוראות תכנית הבינוי והפיתוח שאושרה בועדה המקומית בתאריך 14.01.2009 יחולו בתחום התכנית.
ג.	קווי בנין עפ"י תכנית נת/16/537/א.
ד.	גובהו של לובי הכניסה הינו 5.60 מ' ושטחו לפחות 80 מ"ר
ה.	תותר בניית 2 מבנים על המגרש
ו.	מרחק מינימאלי בין הבניינים 42 מ' מרחק הבנין מהגבול המערבי של המגרש לכיוון מגרש 400 לא יקטן מ-20 מ' מרחק הבנין מהגבול המזרחי של המגרש לכיוון שצ"פ 908 לא יקטן מ-10 מ'
ז.	תכסית משטח החלקה 35%

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל תא שטח (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטח בניה כ"ס שטח	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד/ליונים נטו)	תכסיית גובה מנפה (מטר)	מעל לכניסה הקובעת	מספר קומות	קווי בנין (מטר)		קדמי	קדמת לכניסה הקובעת	על פי תכנית מאושרת
			מותרת לכניסה הקובעת	שטח בניה								קדמי	קדמי - מערבי			
מגורים ד'	406	6959	מותרת לכניסה הקובעת	עיקרי (4) שדות	עיקרי שדות	25	66	17 קומות + גג סכני	2	מותרת	קדמי	קדמי - מערבי	קדמי	קדמת לכניסה הקובעת	על פי תכנית מאושרת	

הערות:

1. כל הוראות תוכנית הבנייה והפיתוח שאושרה בועדה המקומית ב-14.01.2010 יחולו בתחום התכנית.
2. שטח המגרש הינו ע"פ תלצ"ר מאושר בועדה המקומית.
3. ובנוסף יתרו מרפסות מקורות קונסוליות בשטח של עד 14 מ"ר ליחידה ובתנאי שסה"כ השטח לא יעלה על 12 מ"ר בממוצע ליחידה ע"פ חוק.

30/04/2012

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 10 מתוך 13

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- א. אישור האגף לאיכות הסביבה לרבות לעניין בניה ירוקה.
- ב. עלות התאמת תשתיות על חשבון המבקש ובהתאם להוראות חל"ת.
- ג. הגשת הסכם עם קבלן מורשה לפינוי פסולת בניין לאתר מוסדר.
- ד. אישור משרד הביטחון.
- ה. אישור תעופה אזרחית.

6.2 בניה משמר מים

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

6.3 טיפול בחומרי חפירה ומילוי

ככל שתידרש לצורך הקמת הפרוייקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תיידרש הצגת פיתרון לטיפול בחומרי חפירה, כולל אמדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת ע"פ מסמל ההנחיות של משרד הפנים מיום 25/07/07 או מסמך שיחליף אותו.

6.4 פיתוח ותשתיות

1. אספקת מים, חשל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה ע"פ הנחיות מה"ע.
2. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעיריה. המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, בתי ספר וכד'.

6.5 בטיחות טיסה

1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ולמעלה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
2. תנאי להקמת מנופים ועדורים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

6.6 חניה

הל התכנית יחולו הנחיות נת/מק/537/16 א אך לא פחות מ-2 מקומות חניה ליח"ד.

6.7 הוראות בנושא העתיקות

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978.
2. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה) יבצע היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989 יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלא זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות יחודיות ולא יראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.8 תנאים למתן טופס 4

1. החברה מתחייבת כי בעת רישום הבניינים כבית משותף, בלשכת רישום המקרקעין, יוצמד וירשם הרכוש המשותף על שם בעלי הדירות בבניינים, בכפוף להוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט 1969.
2. הגשת הסכם חתום ע"י חברת אחזקת השטחים המשותפים לרבות מרתפי חניה.

6.9 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**

תוך 10 שנים

8. חתימות

תאריך: 04.05.2012 ח.פ.: 510928203 גיורא שפיר	שם: גבי מכלוף תאגיד: מכלוף בכור ובניו בע"מ ח.פ.: 510928203 -	מגיש התוכנית
תאריך: 04.05.2012 ח.פ.: 08-6050922855 גיורא שפיר	חתימה:	שם: אדר' גיורא שפיר תאגיד:
תאריך: 04.05.2012 ח.פ.: 510928203	שם: גבי מכלוף תאגיד: מכלוף בכור ובניו בע"מ ח.פ.: 510928203	יזם בפועל
תאריך:	חתימה:	שם: בעלים - קק"ל באמצעות מ.מ.י תאגיד:
תאריך: 04.05.2012 מספר תאגיד:	שם: חוכרים - מכלוף בכור ובניו בע"מ תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך:	חתימה:	שם:
מספר תאגיד:	מספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע

