

1

תכנית מס' נת/ 11/16/537

3 ח' 12

4019249

מב"ת 2006

נבדק וניתן להפקיד / **לאשר**
1965 - החלטת הוועדה המחוזית משנת 28.5.12
מס' 28.5.12
מתכנת המחוז תאריך

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

עיריית נתניה
מינהל הנדסה - מחלקת ת.ב.א.
מס' תכנית 537/11/16
התקבל ביום 16.5.12

הוראות התוכנית

תוכנית מס' נת/ 11/16/537

שם תוכנית: שינוי בהנחיות תנועה במגרשים 408 ו-402 שפ. אגמים נתניה

משרד הפנים
מחוז מרכז
17.05.2012
נתקבל
תיק מס'

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

אישורים

מתן תוקף הפקדה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הוועדה המחוזית/משנה לתכנון ולבניה נתניה
אשר
בישיבה מס' 22
מיום 14/5/12
מנהל הוועדה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965
התוכנית אושרה על ידי שר הפנים ביום
מנהל מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז המרכז
הוועדה המחוזית החליטה ביום: 28.5.12
לאשר את התכנית
התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
התכנית נקבעה טעונה אישור השר
12.07.2012
תאריך: יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתוכנית

בתא שטח 408 מתוכננות יחידות דיור צמודות קרקע ועל כן תוכנית זו מבקשת לבטל הנחיה בדבר חניות תת קרקעיות בסעיף 21. ב בתוכנית נת/16/537/א לאפשר כניסות נוספות לחניה לתא שטח 408 מדרך 31 בהתאם לתוכנית בינוי למגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שינוי בהנחיות תנועה במגרשים 402 ו 408 שכי אגמים נתניה
		מספר התוכנית	נת/11/16/537
1.2	שטח התוכנית		8.858 ד'
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
		מספר מהדורה בשלב	1
		תאריך עדכון המהדורה	8.1.12
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק	כן ועדה מחוזית לייר
		היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה 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
		קואורדינטה X	186250
		קואורדינטה Y	688650
1.5.2	תיאור מקום	שכונת אגמים נתניה	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	נתניה
		התייחסות לתחום הרשות נפה	חלק מתחום הרשות השרון
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	נתניה

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7941	מוסדר	חלק	-	117
9216	בהסדר	חלק	35,36	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים : ל"ר

1.5.7 מגרשים מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
402,408	נת/16/537/א

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית : ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
29.9.2005	5442	תוכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תוכנית נת/16/537/א ימשיכו לחול	שינוי	נת/16/537/א על תיקוניה
26.8.1992	2844	תוכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תוכנית נת/7/400 ימשיכו לחול	שינוי	נת/7/400 על תיקוניה

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קניימ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מרש אדריכלים בע"מ	8.1.12		12		מחייב	הוראות התוכנית
			23.2.12	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית
		זהבה שפיגלר	8.1.12	1		1:500	מנחה	נספח תנועה וחניה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לתוכנית, יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים לתוכנית, יגברו המסמכים המחייבים לתוכנית.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקתי	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	רשיון מספר	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
		08-9944437		08-993900	רח' ירושלים 1 ת.ד. 71 נתניה	מס' תאגיד	י.ח. דימרי בע"מ				

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר	בעלים	חוכר
	03-7632132		03-7632222	דרך מגוחם בגין 125 קרית הממשלה החדשה ת.ד. 7246 ת"א 67012	מס' תאגיד	מנהל מקרקעי ישראל					
	08-9944437		08-993900	רח' ירושלים 1 ת.ד. 71 נתניה	מס' תאגיד	י.ח. דימרי בע"מ					

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר	עורך ראשי	מורד	מתכנ תנועה
yoav@marash.co.il	08-6209126		08-6272427	שד' שור 21 ב"ש	מס' תאגיד	מרש אדריכלים בע"מ	39616	רמי מרש	אדריכל			
	09-8624674		09-8828151	רח' תל חי 6 נתניה	מס' תאגיד	לור ב.ג. מדידות הנדסיות בע"מ		ירון לור	מהנדס			
	052-3330386		08-9322173		מס' תאגיד	זרבה שפיגלר מהנדסת תנועה ותחבורה		זרבה שפיגלר	מהנדסת			

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**

ביטול חניות תת קרקעיות במגרש 408, תוספת כניסות לחניות מדרך 31 שכונת אגמים נתניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. ביטול הנחיה בדבר חניות תת קרקעיות במגרש 408 שבתוכנית נת/16/537 א.
2. תוספת כניסות ויציאות מדרך שמספרה' 31. סה"כ 5 כניסות ויציאות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית: ל"ר

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		408	מגורים ב'
		402	מגורים ג'

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		מ"ר	יעוד
46.25	מגורים ב'	46.25	מגורים ב'	
53.75	מגורים ג'	53.75	מגורים ד'	
100	סה"כ	100	סה"כ	

4	יעודי קרקע ושימושים
---	----------------------------

4.1	שם ייעוד : מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	כמפורט בתכנית נת/16/537 א
4.1.2	הוראות
	א. זכויות הבניה וקווי הבניין יהיו כמפורט בתכנית נת/16/537 א על תיקוניה ב. החניה תהיה על קרקעית. ג. יותרו כניסות לחניות מדרך 31 כמסומן בנספח החניה.

4.2	שם ייעוד : מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	כמפורט בתכנית נת/16/537 א
4.2.2	הוראות
	א. זכויות הבניה וקווי הבניין יהיו כמפורט בתכנית נת/16/537 א על תיקוניה א. תרשם זיקת הנאה בחלקו הצפוני של מגרש 402 כמסומן בתשריט לצורך מעבר כלי רכב למגרש 408. רוחב זיקת הנאה יהיה כמסומן בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הכסית (%)	צפיפות (חז"ד לדונם נטו)	מספר יחיד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ		מתחת לכניסה הקובעת		שטחי בניה במ"ר		גודל תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- ימני	צידו- שמאלי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת						מעל לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	קובעות			
כמסומן בתשריט						45	7.6	31	122	5021	(1) -	(1) -	1085 + 861	3075	4097	408	מגורים ב'	
כמסומן בתשריט						45	16	76	271	12,902	(1) -	(1) -	עבר תניה מעל פני הקרקע 95 + 2194	7622 + 381 למסחר	9761	402	מגורים ג'	

הערה:

1. תותר בניית מרתף אך ורק בשטח של 10 מ"ר למחסן ו 12 מ"ר לממ"ד בהתאם לתקנות הגיא' ו 5 מ"ר למערכות טכניות באם הדבר נדרש ע"פ היתר וזאת במקום שטח לשימושים הנ"ל מעל פני הקרקע. לא יותר להוסיף שטח עיקרי במרתף ולא יותר לבנות מרתף בקונטור קומת הקרקע.

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

- א. כמפורט בתוכנית נת/16/537/א על תיקוניה.
 ב. תרשם זיקת הנאה במתא שטח 402 מפלס קומת הקרקע למעבר ותמרון לרכב והולכי רגל בין תא שטח 408 ו-402.

6.2. חניה

על התוכנית יחולו תקנות התכנון והבניה תשמ"ג 1983 אך לא פחות מ- 2 מקומות חניה לכל יח"ד צמודות קרקע בתא שטח 408 ו 1.7 מקומות חניה לכל יח"ד בתא שטח 402.

6.3. 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'. 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: חצף, 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

1. ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט הפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי הפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת ע"פי מסמך הנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.07 או מסמך שיחליף אותו.
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.

6.5. הנחיות כלליות לתשתיות

1. תשתיות:
 - א. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מה"ע.
 - ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכניות עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לבצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ב.
 - ג. עלות התאמת תשתיות תהיה על חשבון יזם.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

בתוכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע

7.2. מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית, 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
שם תאגיד: י.ח דימרי בע"מ	שם תאגיד: י.ח דימרי בע"מ	י.ח. דימרי ביית יפיתוח בע"מ טל: 08-9932333	מספר תאגיד: 511399388
עורך התוכנית	שם: רמי מרש	חתימה:	תאריך:
תאגיד: מרש אדריכלים בע"מ	תאגיד: מרש אדריכלים בע"מ	מרש אדריכלים בע"מ יצחק נפתלי 25 ת.ד. 17509 מל 08-6270689, פקס 08-6209126	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		מספר תאגיד: 1.5.12 512367566
חוכר	שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד: י.ח דימרי בע"מ	תאגיד: י.ח דימרי בע"מ	י.ח. דימרי ביית יפיתוח בע"מ טל: 08-9932333	מספר תאגיד: 511399388