

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

עיריית נתניה

מינהל הנדסה
מס' תכנית
התקבל ביום 10.12.11

משרד הפנים מחוז מרכז
5. 11. 2012
נתקבל תיק מס'
שם תוכנית: איחוד וחלוקה באגמים

הוראות התוכנית
תוכנית מס' נת/מק/537/9/16
שם תוכנית: איחוד וחלוקה באגמים

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית נתניה אישור תוכנית מס' נת/מק/537/9/16 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 39... ביום 16.12.11 הממונה על המחוז</p>	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה איחוד וחלוקה חדשה בהסכמת הבעלים במגרש המיועד למגורים, מגרש המיועד לשצ"פ ומגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור, על מנת לשנות את צורת המגרשים לטובת שיפור הבינוי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p> <p>איחוד וחלוקה באגמים</p>	<p>9/16/537/נת/מק</p> <p>מספר התוכנית</p> <p>4.422 דונם</p>	<p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>1.3 מהדורות</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב 5</p> <p>תאריך עדכון המהדורה 22.07.2012</p>	<p>• מילוי תנאים למתן תוקף</p> <p>• שלב</p>
<p>1.4 סיווג התוכנית</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>• תוכנית מפורטת</p> <p>• כן</p> <p>• ועדה מקומית</p> <p>• 62 א(א) סעיף קטן (1),</p> <p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>• איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית/בחלק מתחום התוכנית.</p> <p>• כן</p>	<p>• תוכנית מפורטת</p> <p>• כן</p>	<p>• תוכנית מפורטת</p> <p>• כן</p>

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתניה
- 186,225 קואורדינטה X
688,750 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום מזרחית לשלולית החורף
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית נתניה
- התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית
- השרון נתניה אגם

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	[30],[28]	[29]

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'	410,506,607

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	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/16/537 א ימשיכו לחול.	5442	29/9/2005
נת/7/400 על תיקוניה	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/7/400 ימשיכו לחול.	2844	26/8/1982

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	דב קורן אדריכלים בע"מ	22.07.2011	---	13	---	מחייב	חוראות התכנית
	ועדה מקומית	דב קורן אדריכלים בע"מ	22.07.2011	1	---	1:500	מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מקומית	דב קורן אדריכלים בע"מ	22.07.2011	---	1	---	מחייב	נספח טבלת זכויות מצב מאושר
	ועדה מקומית	דב קורן אדריכלים בע"מ	22.07.2011	1	1	---	מחייב	טבלת הקצאות

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים הממחיבים לבין המסמכים המגבילה ההוראות על התשריטים.

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 גאומטריים במגרשים על מנת לשפר את אפשרויות הבינוי

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

איחוד וחלוקה של מגרשים בהסכמת בעלים בהתאם לסעיף 62א(א)1.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 4.422

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2228	---	ללא שינוי	2228	מ"ר	מגורים ב'
	23		ללא שינוי	23	מס' יחיד	

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 נמוכים		תאי שטח	
תאי שטח נמוכים	תאי שטח נמוכים	תאי שטח	יעוד
		1002	מגורים ב'
		3002	מבנים ומסודות ציבור
		2001	שצ"פ

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
67	מגורים ג'	67	מגורים ב'
27	מסודות ציבור	27	מסודות ציבור
6	שצ"פ (n) 258	6	שצ"פ
100%	סה"כ 4422	100%	סה"כ 4422

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים ושרותים נלווים
4.1.2	הוראות
	<p>א- על התכנית זו יחולו זכויות, כל הוראות התכנית נת/16/537/א עפ"י מספרי המגרשים למעט הוראות ששוננו בתכנית זו.</p> <p>ב- כל הוראות תכנית הבינוי והפיתוח שאושרה בועדה המקומית ב14.01.2009 יחולו בתחום התכנית.</p> <p>ג- קווי הבניין עפ"י תכנית נת/16/537/א.</p>

4.2	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	כמפורט בתכנית נת/16/537/א
4.2.2	הוראות
	כל הוראות תכנית נת/16/537/א יחולו בתחום התכנית

4.3	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	כמפורט בתכנית נת/16/537/א
4.3.2	הוראות
	כל הוראות תכנית נת/16/537/א יחולו בתחום התכנית

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	גודל תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	גודל תא שטח (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר			אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד/לדונם נט')	תכסית (%) משטח תא השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אתרי צדדיים	
				מעל מפלס לפניסה הקובעת	מתחת לפניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה						סה"כ שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה	מספר קומות מעל לפניסה הקובעת	קווי בנין צדדיים		קווי בנין צדדיים
מגורים	2969	1002	2969	שטחי בניה מ"ר													
מבנים ומסדות ציבור	1195	3002	1195	שטחי בניה מ"ר													
שפ"פ	258	2001	258	שטחי בניה מ"ר													

1. כל הוראות תכנית הבנייה והפיתוח שאושרה בוועדה המקומית ב-14.01.2009 יחולו בהתחום התכנית.
2. שטח המגורים הינו עפ"י תלצ"ר מאושר בוועדה מקומית.
3. על תכנית זו יחולו זכויות, כל הוראות התכנית נ/ת/16/537/א עפ"י מספר'י המגורים למעט הוראות שישנו בתכנית זו.

22/07/2012

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 11 מתוך 13

6. הוראות נוספות**6.1 סטיה ניכרת**

הגדלת מס' יחידות הדיור במגרש תהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.

6.2 חניה

1. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) בתש"סג 1983. תקן החניה לא יפחת מ-2 מקומות חניה ליחידת דיור.
2. הסדרי החניה והכניסות לחניה ע"פ תכנית הבנייה.

6.3 פיתוח ותשתית

1. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה עפ"י הנחיות מהנדס העיר.
2. 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, בתי ספר וכו'.

6.4 בניה משמרת מים

התאם 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 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 וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

6.5 טיפול בחומרי חפירה ומילוי

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

6.6 תנאים לקבלת טופס 4

רישום תכנית לצרכי רישום בלשכת רשם המקרקעים.

6.7 תנאים למתן היתר

- א. עלות התאמת תשתיות על חשבון המבקש ובהתאם להוראות חל"ת.
- ב. הגשת ההסכם עם קבלן מורשה לפינוי פסולת בניין לאתר מוסדר.
- ג. הגשת תכנית לצרכי רישום לוועדה מקומית.
- ד. תשלום ו/או ערבות בנקאית להוצאות קידום התצל"ר עד לרישום בלשכת רשם המקרקעים.

6.8 תנאים לקבלת טופס 4

רישום תכנית לצרכי רישום בלשכת רשם המקרקעים.

6.9 היטל השבחה

ועדה המקומית תגבה היטל השבחה לפי החוק.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

ל.ר.

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תמומש בתוך 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך: 24.7.12	שם: אריק מרקמן + אהוד יצחקי	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 558034484	עניינה: פניסקה משותפת אמרגד אסיאל בע"מ	תאגיד/שם רשות מקומית: פיתוח בע"מ אמרגד פיתוח בע"מ ואסיאל בע"מ
תאריך: 22/7/2012	שם: דב קורן	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד: דב קורן אדריכלים בע"מ	
תאריך: 24.7.12	שם: אריק מרקמן + אהוד יצחקי	יזם בפועל
מספר תאגיד:	עניינה: פניסקה משותפת אמרגד אסיאל בע"מ	תאגיד: אמרגד פיתוח בע"מ ואסיאל בע"מ
תאריך: 24.7.12	שם: אריק מרקמן + אהוד יצחקי	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	עניינה: פניסקה משותפת אמרגד אסיאל בע"מ	תאגיד: (חוכר) אמרגד פיתוח בע"מ ואסיאל בע"מ
תאריך:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד: ק.ק.ל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל	

אין ל...
מתואם
חתימתו
לממש...
כדי להסתייג...
יחסם...
הוא כל רשות...
15-10-2012

דוד אמגד
אדריכל המחנה

נספח טבלת זכויות והוראות בניה – מעב מאושר

תוכנית מספר: נת/מק/9/16/537 שם התוכנית: איחוד וחלוקה באגמים

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יערך					
	מרתח לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מרתח לכניסה הקובעת	מרתח לכניסה הקובעת	עיקרי				שרות	עיקרי			
אחורי	ציד- ציד- ימני	קדמי	מרתח לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מרתח לכניסה הקובעת	מרתח לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יערך	
	עפ"י תכנית מאושרת		2	3	11	7.7	23		256	2852 +ש שירות	שרות (1)	-----	624	2228	2969	410	מגורים ב' מוסדות ציבור		
עפ"י תכנית מאושרת																1195	607		
עפ"י תכנית מאושרת																258	506 *		שע"פ

* חלק מתמגרש.

1. שטחי השירות שבטבלה לא כוללים : קומת עמודים מפולשת וחניה תת קרקעית.
2. שטחי שירות למטרות אלו יהיו : לקומת עמודים 35%, קולונדה 12%, ותת קרקעית 160% בשתי קומות.
3. שטח המגרש הינו עפ"י תלצ"ר מאושר בוועדה המקומית.

נספח לוח חלוקה והקצאה

תוכנית מספר: נת/מק/9/16/537 שם התוכנית: איחוד וחלוקה באגמים

מצב מוגע				מצב מאושר					
חכירה	בעלות	גודל מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	יער הקרקע	חכירה (אחרים)	בעלות	גודל מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	יער הקרקע
אמנד' פיתוח בע"מ ואס"ל בע"מ	ק.ק.ל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל	2969	1002	מגורים, מוסדות ציבור	אמנד' פיתוח בע"מ ואס"ל בע"מ	ק.ק.ל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל	2969	410	מגורים ב'
-----	עיריית נתניה	1195	3001	מבנים מוסדות ציבור	-----	עיריית נתניה	1195	607	מוסדות ציבור
-----	עיריית נתניה	(ת)258	2001	שצ"פ	-----	עיריית נתניה	(ת)258	506	שצ"פ
		4422		סה"כ			4422		סה"כ

