

דניאלה פוסק  
תאריך 21/11/13  
אתר תכנית  
מחוז תל אביב

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

צמ"ק - 14

משרד הפנים מחוז מרכז
3.01.2013
נתקבל תיק מס'

### הוראות התוכנית

עיריית נתניה  
מינהל הנדסה - מחלקת ת.ב.ע.  
מס' תכנית 56/650  
התקבל ביום 20.12.2012

תוכנית מס'נת/650/56

שם תוכנית: מגורים צמודי קרקע, רח' הגפן 3

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

#### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 הוועדה המקומית/משרד לתכנון ולבניה נתניה אושר</p> <p>מישיבה מס' 17 מיום 15/10</p> <p>מהנדס העיר יו"ר הוועדה</p> </div>	
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית התליטה בינם: (מ/מ 56/650 - 10.10.12) (8108) לאשר את התכנית</p> <p>התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/></p> <p>תאריך: _____ יו"ר הוועדה המחוזית: _____</p>	

## דברי הסבר לתוכנית

תוספת יח"ד ותוספת זכויות בנייה על מנת לאפשר בניית 4 יח"ד בחלקה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

4.11.2012

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 2 מתוך 13

7

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

מגורים צמודי קרקע רח' הגפן 3 .	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
נת/650/56	מספר התוכנית	
1,317 מ"ר .		1.2 שטח התוכנית
מילוי תנאים למתן תוקף.	שלב	1.3 מהדורות
3	מספר מהדורה בשלב	
4.11.2012	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מפורטת.	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
ועדה מחוזית		
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 מערב 187/100
  - מזרח X
  - קואורדינטה דרום 694/975
  - צפון Y
- 1.5.2 תיאור מקום צפון נתניה
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית נתניה
- התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה השרון
  - יישוב נתניה
  - שכונה עין התכלת
  - רחוב הגפן
  - מספר בית 3

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8322	מוסדר	חלק מהגוש	-	77

הכל'על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי
------------

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
נת/3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות התכנית נת/3 יחולו על התכנית.	1233	12.11.1942
נת/7/400 על תיקוניה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/7/400 על תיקוניה ממשיכות לחול.	2844	26.8.1982
נת/8/379	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/8/379 ממשיכות לחול.	1422	28.12.1967

4.11.2012

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 5 מתוך 13

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	עיריית נתניה הועדה המקומית	אדריכל פלג עודד	15.11.09	-	13	-	מחייב	א.הוראות התכנית
	עיריית נתניה הועדה המקומית	אדריכל פלג עודד	15.11.09	1	-	1:250 1:2,500 1:12,500	מחייב	ב.תשריטת התכנית
	עיריית נתניה הועדה המקומית	אדריכל פלג עודד	15.11.09	1	-	1:250	מנחה, מחייב לגבי קווי בנין.	ג.נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים 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 התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית															
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר				
832277			052-4664710	09-8623126	רח' הגפן 3, נתניה	מס' תאגיד	רשות מקומית			דוד יצחקי	328812	דוד יצחקי	4160486	יממה יצחקי	

1.8.2 יזם בפועל														
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר				
			09-8623126	רח' הגפן 3, נתניה	מס' תאגיד	רשות מקומית			דוד יצחקי	002035509	דוד יצחקי	064642580	יממה יצחקי	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע														
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	קרון קיימת לישראל	מקצוע / תואר	בעלים			
			09-8623126	רח' הגפן 3, נתניה	מס' תאגיד	רשות מקומית			דוד יצחקי	328812	דוד יצחקי	4160486	יממה יצחקי	הכירה מהמונת עפ"י נסח טאבו

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Pellegrino@012.net.il	09-8615763	050-2600418	09-8617533	רח' הגפן 35, נתניה	מס' תאגיד	רשות מקומית	00105902	969105-6	עורך פלג	אדריכל	עורך ראשי
	09-8624674	050-5302808	09-8828151	רח' תל חי 6, נתניה	מס' תאגיד	רשות מקומית	700	05649923-9	ירון לור	מודד	מודד

4.11.2012

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 7 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**

תוספת יח"ד והגדלת זכויות בנייה לבנייה קיימת.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. תוספת שטח עיקרי מ-395.7 מ"ר ל-940 מ"ר (740 מ"ר מג' + 200 מ"ר מרתף).
2. תוספת שטחי שרות.
3. תוספת יח"ד מ-1 ל-4 יח"ד.
4. קביעת מספר קומות למרתף, 2 + עליית גג.
5. קביעת קווי בנין צידי צפוני ודרומי מ-8.00 מ' ל-3.00 מ', אחורי מ-6.5 מ' ל-5.0 מ'.
6. הגדלת תכסית.
7. קביעת הוראות בנייה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית :**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.317
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	940		+ 544.3	395.7	מ"ר	מגורים ב'
	4		3	1	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", גובר האמור בטבלה 5.



**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד מוגרים א'
		77	
	לא דלונטי		

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של שתירה 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%	1,317	100%	1,317
100%	1,317	100%	1,317

↓

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	יעוד	אחוזים	יעוד
100%	מוגרים ב'	100%	מוגרים א'
100%	סה"כ	100%	סה"כ

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>שם ייעוד: מגורים ב'</b>
4.1.1	שימושים - מגורים ושימושים נלווים.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א.	זכויות הבניה וקווי הבנין יהיו בהתאם לטבלת זכויות הבנייה והוראות הבנייה, מצב מוצע.
ב.	תותר הקמת 4 יח"ד צמודות קרקע בחלקה.
ג.	יחידות הדיור יבנו בקיר משותף או במרחק שלא יפחת מ-6 מ' (או שילוב של שתי האפשרויות).
ד.	במרתף יותר שטח עיקרי של 50 מ"ר ליח"ד, שאר השטחים יחשבו כשטחי שרות.
ה.	לא תותר כניסה חיצונית למרתף מלבד כניסה דרך החנייה ליח"ד.
ו.	תכסית המרתף לא תחרוג מקונטור קומת הקרקע שמעליה, מלבד השטח המסומן בתשריט הבינוי לרמפה ולחנייה אשר יסומנו בקו בנין 0.00 מ'.
ז.	נספת הבינוי יהא נחייב לענין קווי הבנין.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מנפה (מטר)	הכסית משטח תא השטח (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	דרומי- צפוני	צפוני	דרומי	מתחת לקובעת	מעל לקובעת							מתחת לקובעת	מעל לקובעת				
5	3	3	6						4	105	1,393	ממ"ד 12 מ"ר X 4 מחסנים 10 מ"ר X 4 בלטות 10 מ"ר 4 X	50 מ"ר X 4	185 מ"ר X 4 740 מ"ר -	1,317	77	מגורים ב'
5	3	0	6	1				3.7	4	105	1,393	תניה 35 מ"ר (לשתי חניות) 4 X יח"ד ... 5 מ"ר מערכת טכנית X 4 שטח גמרון 165 מ"ר	50 מ"ר X 4		1,317	77	מגורים ב'

שטחי השרות יהיו חילופיים על פני הקרקע או מתחת לפני הקרקע.  
 ק.ב. 0.00 צידי צפוני ינתן לחנייה ולגישה לחנייה בלבד.  
 מערכות טכניות באם בהיתר הבנייה נראה כי אילו נדרשות לתפקוד המבנה.

**6. הוראות נוספות****6.1 הריסה:**

תנאי למתן היתר בנייה יהא הריסת המבנים כמסומן בתשריט וחלק מהגדרות בחזית המבנה, למתן אפשרות גישה לחניות.

**6.2 חנייה:**

א. תקן החנייה לא יפחת מ-2 מקומות חנייה ליחידת דיור.  
 ב. מבנה החנייה יהא תת קרקעי וצמוד לגבול החלקה עפ"י המצויין בתשריט.  
 ג. שטח מבנה החנייה הינו תת קרקעי, שטח חנייה לכל יח"ד לא יפחת מ-30 מ"ר ואינו כולל את דרך הגישה לחניות.

**6.3 פתוח שטח:**

הועדה המקומית תהיה רשאית שלא ליתן היתר בנייה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעיריה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות: כבישים, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ב.

**6.4 תנאים למתן היתר בנייה:**

היתר לתוספת בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 ומילוי התנאים הבאים:  
 הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.  
 על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

**6.5 סטייה ניכרת:**

הקטנת קווי בנין תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב – 2002.

**6.6 היטל השבחה:**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לתוספת השלישית לחוק.

**6.7 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 יוותרו 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 מגוננים או מצופים  
בחומר חדיר(כגון: חצץ, חלוקים וכד').

### 6.8. טיפול בחומרי חפירה ומילוי:

ככל שתדרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,00 ממ"ק עודפי  
עפר, תדרש 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  
ה-25.07.2010 או מסמך שיחליף אותו.

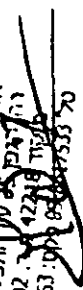
## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע - תוך 5 שנים.

## 8. חתימות

תאריך: 11.12.2012	חתימה: י.מ.א.ר.ק.ר	שם: דוד יצחקי ימימה יצחקי	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		שם רשות מקומית: נתניה	
תאריך: 11.12.2012	חתימה: א.ד.ר.ק.ר התחלת תעיה מיקה 17218 מל 09-8617533 פקט 09-9618767	שם: פלג עודד	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 11.12.2012	חתימה: י.מ.א.ר.ק.ר	שם: דוד יצחקי ימימה יצחקי	יזם בפועל
מספר תאגיד:			
תאריך: 11.12.2012	חתימה: י.מ.א.ר.ק.ר	שם: דוד יצחקי ימימה יצחקי	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:			

**טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר**

תוכנית מספר: נת/650/56 שם התוכנית: מגורים צמודי קרקע רח' הגפן 3  
 עורך התוכנית: עדד פלג אדריכל תאריך: 11.12.2012 חתימה:   
 אדריכל פלג עדד מהתכנון  
 תפקידו על הטבלת נתניה  
 105902 : 42219  
 09-8616763 : 84045555 70

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (יח"ד)	מספר יח"ד	תכנית אחווי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		שטח מכלס לכניסה הקובעת	מגדל מרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	יעד	
	צפוני	צדדי							מתחת	מתחת לכניסה הקובעת				שטחי בניה
6.50	8.00	8.00	6.00	2			1	15			מתחת לכניסה הקובעת	12 מ"ר מבנה עזר	1,317	מגורים אי
											מגדל מרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	395.7 מ"ר 30%	77	