

תכנית מס' נת/מק/547/32

מחלקת ת.ב.ע
נקלט
מס' תכנית
תאריך קליטה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

מס' תכנית
תאריך קליטה

הוראות התוכנית

תוכנית מס' נת/מק/547/32/ב'

שם תוכנית: איחוד וחלוקה – רח' אלחריזי

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית נתניה</p> <p>אישור תוכנית מס' נת/מק/547/32</p> <p>ועדה המקומית לתכנון ולבניה לאשר את התכנית</p> <p>בתיאור מס' 50... 10.9.13</p> <p>מח'ס ועדה מייר ועדה</p>	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה איחוד וחלוקה חדשה בהסכמת הבעלים בשני מגרשים המיועדים למגורים ומגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור על מנת לשנות את צורת המגרשים לטובת שיפור הבינוי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

איחוד וחלוקה – רח' אלחריזי	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
תכנית מס' נת/מק/32/547/בי	מספר התוכנית	
2332 מ"ר		1.2 שטח התוכנית
• למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
4	מספר מהדורה בשלב	
23.03.2015	תאריך עדכון המהדורה	
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
• ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
• 62 א(א) סעיף קטן 1, 4	לפי סעיף בחוק	
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
• איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.	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	186/920
		קואורדינטה Y	691/130
1.5.2	תיאור מקום	אזור מגורים, שכונת בן-ציון	

1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	נתניה
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות נפה	• חלק מתחום הרשות השרון
		יישוב	נתניה
		שכונה	בן-ציון
		רחוב	אלחריזי
		מספר בית	21, 19, 17

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8242	• מוסדר	• חלק מהגוש	246	97, 92

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
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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/7/400 על תיקוניה ✓	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות התכנית נת/7/400	2844	26.08.1982
נת/100/ש/1	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות התכנית נת/100/ש/1	3459	14.06.1987
נת/547 ✓	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות התכנית נת/547 יחולו על תכנית זו.	3566	19.06.1988
נת/13/547 ✓	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות התכנית נת/13/547	4506	23.03.1997

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אריק שניידר	13.11.2012	---	15	---	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	אריק שניידר	13.11.2012	1	---	1: 2500, 1: 500	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	אריק שניידר	13.11.2012	1	---	1: 500, 1: 250	• מנתח בלבד	נספח בינוי
				---	1	---	• רקע	נספח טבלת מצב מאושר

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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקת (*)
	שומרי בן-דוד	31548092				ברוך רם 23, נתניה		050-8444901	09-8329249		8242, 92

1.8.2 יזם במועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	בן דוד הרצל	007846744		בן דוד הרצל קבלן בנין בע"מ	5129220364	ברוך רם 23, נתניה		050-8444901	09-8329249	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	ע"י שומרי בן דוד באמצעות ייפוי כח	51256675	זול למהדרין בע"מ	513379610	ברוך רם 23, נתניה		050-8444901	09-8329249	
• בעלים	יוספאן גולן (הערת אזהרה)	025226093			טביב 7, נתניה	0535366001			
• בעלים	יוספאן קרון (הערת אזהרה)	027143791			טביב 7, נתניה	0535366001			
• בעלים			עיריית נתניה		רח' הצורן 6, נתניה				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אריק שניידר	50117852	18679			הרצל 53, נתניה, 42390	09-8822770	052-8845660	09-8627625	Schneider@arie-arch.com
• מודד	מודד בני ליבוביץ	010369569	450			דוד המלך 11, נתניה	09-8343920	0505-202408	09-8820341	benny450@walla.co.il

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**

שינויים גיאומטריים במגרשים ע"י איחוד וחלוקה מחדש ע"מ לשפר את אפשרויות הבינוי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים בהתאם לסעיף 62א(א)(1)
 ב. קביעת קווי בנין בהתאם לסעיף 62 א(א)(4)

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 2.332 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מכורט	מתארי				
	545.4		0	545.4	מ"ר	מגורים
	5		0	5	מס' יח"ד	
	996.1		0	996.1	מ"ר	בניני ציבור

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
				1	מגורים א
				2	מבנים ומוסדות ציבור

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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
31	909	מגורים א		31	909	מגורים ב
69	1423	מבנים ומוסדות ציבור		69	1423	שטח לבנייני ציבור
100	2332			100	2332	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
א.	עפ"י תכנית נת/13/547
4.1.2	הוראות
א.	עפ"י תכנית נת/13/547

4.2	שם ייעוד: מגורים א
4.2.1	שימושים
א.	מגורים
4.2.2	הוראות
א.	על תכנית זו יחולו זכויות, כל הוראות התכנית נת/547 ו- נת/13/547 למעט הוראות ששוננו בתכנית זו.
ב.	קווי בנין כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי מחייבים.
ג.	התכסית תהא 35% משטח המגרש.
ד.	החלקה תהא מגוננת בלא פחות מ-25%
ה.	בניה ירוקה: המבנה יעמוד בתקן ישראלי לבניה ירוקה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר ועל פי הנחיות ואישור האגף לאיכות הסביבה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל תא שטח (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת		מפלס לכניסה הקובעת	מ"ר			מ"ר	קדמי	צדדי- מערבי	צדדי- צפוני		
			עיקרי	שרות									עיקרי	
מגורים א	1	909	545.4	---	עפ"י תכנית מאושרת	35	10.5 (2)	2 ע"ע + עליית גג (3)	1	5.00	4.00	5.00	-	
מכונים ומסודות ציבור	2	1423	עפ"י תכנית מאושרת											

(1) מספר יחיד 5 על עמודים או 4 צמודי קרקע על פי תכנית מאושרת

(2) גובה המבנה לא כולל עליית גג

(3) לצמודי קרקע מספר קומות 2

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות נוספות**

- א. סידורים לאנשים עם מוגבלויות: היזם מתחייב לבצע רמפה לאנשים עם מוגבלויות בניידות פיזית בשיפועים בהתאם להוראות החוק.
- ב. מערכות חשמל, כבלים, תקשורת וכו' בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיות.
- ג. תוספת יחיד מעבר למותר בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 19 (2) בתקנון התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002

6.2 חניה

- א. לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקום חניה) התשמ"ג 1983.
- ב. מס' מקומות החניה לא יפחת ממספר מקומות החניה הדרושים כמופיע בטבלת מאזן החניה שבנספח הבינוי.

6.3 פיתוח ותשתית

- א. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה – עפ"י הנחיות מה"ע.
- ב. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ב.

6.4 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 בתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מוגוננים 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 של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אמדן 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.

6.6 תנאים למתן היתר

- 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. הגשת תכנית לצרכי רישום לועדה המקומית.
- ה. תשלום ו/או ערבות בנקאית להוצאות קידום התלצ"ר עד לרישום בלשכת רשם המקרקעין.

6.7 תנאים לקבלת טופס 4

רישום תכנית לצרכי רישום בלשכת רשם המקרקעין.

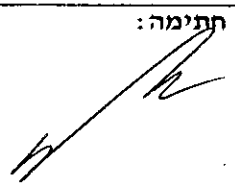
6.8 היטל השבחה

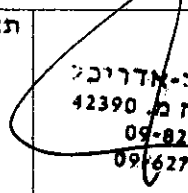
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

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

מימוש התכנית תוך 5 שנים מיום מתן תוקף.

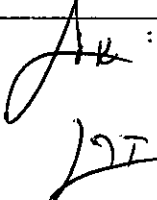
8. חתימות

תאריך: 2/6/15	חתימה: 	שם: שומרי בן דוד	מגיש התוכנית
------------------	---	------------------	-----------------

תאריך: 2/6/15	חתימה: 	שם: אריק שניידר	עורך התוכנית
------------------	---	-----------------	-----------------

תאריך: 2/6/15	חתימה: בן-דוד הרצל קבלן בניין (נתניה 2000) בע"מ ח.פ. 512920364	שם: הרצל בן דוד	יום בפועל
מספר תאגיד: 5129220364	תאגיד/שם רשות מקומית: בן דוד הרצל קבלן בנין בע"מ		

תאריך: 2/6/15	חתימה: זול למהדרין בע"מ ח.פ. 513379610	שם: שומרי בן דוד באמצעות ייפוי כח	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 513379610	תאגיד: זול למהדרין בע"מ		

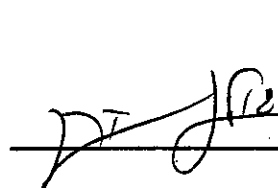
תאריך: 2/6/15	חתימה: 	שם: יוספאן גולן (הערת אזהרה) ת.ז. 025226093	בעל עניין בקרקע
		יוספאן קרן (הערת אזהרה) ת.ז. 027143791	

תאריך:	חתימה:	שם: עיריית נתניה	בעל עניין בקרקע
--------	--------	------------------	--------------------

לוח הקצאות

מצב מוצע				
יעוד	חלק בבעלות	בעלים	שטח במ"ר	מס' תא שטח
מגורים א'	בשלמות	זול למהדרין בע"מ יוספאן גולן (הערת אזהרה) יוספאן קרן (הערת אזהרה)	909	1
מבנים ומוסדות ציבור	בשלמות	עיריית נתניה	1423	2
			2332	סה"כ

מצב מאושר					
יעוד	חלק בבעלות	בעלים	שטח במ"ר	מס' חלקה (מגרש)	מס' נוש
מגורים ב'	בשלמות	עמותת נר רחמים הערת אזהרה על שם זול למהדרין בע"מ	514	97 בחלקה	8242
מגורים ב'	בשלמות	עמותת נר רחמים הערת אזהרה על שם זול למהדרין בע"מ	395	92 בחלקה	8242
שטח לבנייני ציבור	בשלמות	עיריית נתניה	1423	246	8242
			2332		סה"כ


זול למהדרין בע"מ
 ח.פ. 513379610

חתימת הבעלים:

23/03/2015

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 14 מתוך 15

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

יעוד	חלקה	גודל חלקה (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				תכנית (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מ"ר			מ"ר	קדמי	מזרחי	צדדי- מערבי	אחורי
			עיקרי	שרות									
מגורים ב' עמ"י נת/547 (5)	97 (ח)	514	308.4 + עליית גג	(1)	---	30	---	1	5.0	3.0	3.0	6.00	
	92 (ח)	395	237.0 + עליית גג	(1)	---	30	---	1	5.0	3.0	3.0	6.00	
	סה"כ מגורים	909	545.4 + עליית גג	(1)	---	---	---	---	---	---	---	---	
שטח לבנייה ציבור עמ"י נת/13/547	246 (14 עמ"י תב"ע)	1423	2618.32	1423	---	45	---	1	5.00 (4)	---	---	---	

- (1) 5% מרתפים ליח"ד, 3% מבני עזר לכל החלקה לפי נת/100/ש/1 ולפי נת/7/400.
 (2) לא כולל שטחי שרות ועליית גג.
 (3) או 4 צמודי קרקע.
 (4) קו בנין קדמי 5.0 מ' לדרך צפונית, מזרחית ודרומית.
 (5) הוראות בניה לפי נת/100/ש/אזור מגורים י'

מתכנית מס': תכנית מס' נת/מק/32/547/ב' שם התכנית: איחוד וחלוקה – יח' אחרוני
 עורך התכנית: אריק שניידר אדריכל תאריך: 26.05.15 חתימה:

אריק שניידר-אדריכל
 הרצל 53 נתניה מ. 42390
 טל: 09-8210
 פקס: 09-627626