

421091

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

עיריית נתניה
מינהל הנדסה
מסי תכנית
התמור
21.12.2013

משרד הפנים
מחוז מרכז

09.09.2013

הוראות התוכנית

תקבל
זיק מסי

תוכנית מס' / נת / 650 / 49

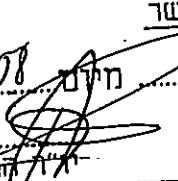
מגורים צמודי קרקע, רח' הגפן 4

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: נתניה

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 הועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה אושר 5/10/08 חתום:  בישיבה מס' 58 מנהל תכנון	
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הועדה המחוזית לחליטה ביום: 49/650/2-6.10.13 (E108) לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר 06.10.2013 יו"ר הוועדה המחוזית	

דברי הסבר לתוכנית

התכניות החלות היום באיזור הינן מנדטוריות, התכנית המוגשת הינה בהתאם למגמות התכנון עתידיות, הוספת יח"ד מ-1 ל-4.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית שם התוכנית
ומספר התוכנית

מגורים צמודי קרקע רח' הגפן 4 .

מספר התוכנית נת/ 650 / 49

1.2 שטח התוכנית 1,750 מ"ר

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף.

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 14.04.2013

יפורסם
ברשומות

1.4 סיווג התוכנית סוג התכנית

תכנית מפורטת

סוג איחוד
וחלוקה
האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד תוכנית זו

ועדה מחוזית

היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתניה

קואורדינטה X 694/950
קואורדינטה Y 187/175

1.5.2 תיאור מקום צפון נתניה

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית נתניה
בתוכנית התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות

יפורסם
ברשומות

1.5.4 כתובות שבהן חלה
התוכנית

יישוב שכונה רחוב מספר בית
נתניה עין התכלת
הגפן 4

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8315	מוסדר	חלק	21	28
8322	מוסדר	מהגוש		287

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
SR 20	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות התכנית SR 20 יחולו על התכנית.	1327	30.03.44
נת/7/400 על תיקוניה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית נת/7/400 על תיקוניה יחולו על התכנית.	2844	26.8.1982
נת/8/379	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית נת/8/379 יחולו על התכנית.	1422	28.12.1967

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב	-	11	-	14.04.2013	עודד פלג אדריכל	ועדה מחוזית	
נספח בינוי	מנחה	1: 250	-	1	14.04.2013	עודד פלג אדריכל	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 250 1: 2,500 1: 12,500	-	1	14.04.2013	עודד פלג אדריכל	ועדה מחוזית	

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 רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
-	זינלי אירופה ישראל בע"מ ע"י רפאל אמרי	012035986	-	-	ח.פ. 51- 23414309	רח' השומר 60, זכרון יעקב	04 - 6290342	054-6929944			8315/21

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
-	זינלי אירופה ישראל ע"י אמרי רפאל	012035986	-	-	ח.פ. 51-- 23414309	רח' השומר 60, זכרון יעקב	09-6290342			

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	קרן קיימת לישראל	-	-	-	דרך מנחם בגין 125, קרית הממשלה המחוזית ת"א.				
חוכרים שכירות מהוות	זינלי אירופה ישראל ע"י אמרי רפאל	012035986	-	ח.פ. 5123414309	רח' השומר 60, זכרון יעקב.	04 - 6290342	054-6929944		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל עודד פלג	969105-6	105902	-	-	רח' הגפן 35, נתניה	09-8617533	050-2600418	09-8615763	Pellego-r@012.net.il
• מודד	מודד וגאודו ירון לזר	05649923-9	700	-	-	רח' תל חי 6, נתניה	09-8828151	050-5302808	09-8924674	

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**

הקמת 4 יח"ד צמודות קרקע.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. תוספת יח"ד מ-1 ל-4 יח"ד.
2. תוספת שטח עיקרי מ-300 מ"ר ל-740 מ"ר על קרקעי.
3. תוספת שטחי שרות.
4. קביעת מספר קומות ל-2 קומות מעל מרתף + עליית גג.
5. שינוי קווי בנין צדדיים מ-5 מ' ל-3 מ', קו בנין אחורי מ-10 מ' ל-4 מ' וקו בנין קדמי מ-6 מ' ל-5 מ'.
6. הגדלת תכסית.
7. קביעת הוראות בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.750
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים ב'	מ"ר	300	+ 580	880		
	מס' יח"ד	1	3	4		

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי, במקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	21	
דרך	28, 287	

על אף האמור לעיל בסעיף 1.7 – במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו – יגבר התשריט על ההוראות בטבלת זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד:
4.1.1	שימושים
א.	מגורים ונלווים לו.
4.1.2	הוראות
א.	זכויות הבניה וקווי הבנין יהיו בהתאם לטבלת זכויות הבנייה והוראות הבנייה, מצב מוצע.
ב.	תותר הקמת 4 יח"ד בחלקה.
ג.	יחידות הדירור יבנו בקיר משותף או במרחק שלא יפחת מ-6 מ' (או שילוב של שתי האפשרויות).
ד.	לא תותר הקמת שטח שרות בלי הקמת שטח עיקרי מינימלי של 50 מ"ר לפחות.
ה.	תותר הקמת מחסן בשטח של 12 מ"ר ליח"ד, בצמוד למבנה ובמסגרת קווי הבנין ובתנאי של התאמת חומרים.
ו.	לא תתאפשר כניסה ישירה למרתף אלא דרך הדירה בלבד.
ז.	שטחי השרות יהיו חילופיים מעל או מתחת לפני הקרקע.
ח.	גובה גדרות : קדמי 0.6 מ', בנסיגה של 0.6 מ' גדר נוספת 1.20 מ' סה"כ, צדדי ואחורי 1.80 מ'.
ט.	מתקנים ושרותים : דודי השמש יהיו בחלל הגג והקולטים יונחו בכוון שיפוע הגג. מתקני מיזוג האויר יותקנו כך שיהיו משולבים בעיצוב החזית.
י.	גדרות ומתקני אשפה : חומרי גמר בכל תחום החלקה יהיו זהים בהתאם לעיצוב המבנה. פחי אשפה ימוקמו כחלק מגדר הבית. בחלקו העליון תותקן אדנית.
יא.	חומרי גמר : חומרי גמר בכל תחום החלקה לרבות מעברים להולכי רגל ורכב יהיו זהים בהתאם לתכנון פיתוח השטח.
יב.	ניתן לבנות עליות גג עפ"י נת/7/400 א' על תיקוניה.
יג.	ניתן לבנות בריכות שחייה עפ"י נת/7/400 93/ על תיקוניה.
יד.	ניתן לבנות פרגולות עפ"י נת/7/400 96/ ה' על תיקוניה ועל פי חוק התכנון והבנייה.
טו.	מרתף החנייה יבנה בגבולות קווי הבנין, יותר ק.ב 0.00 בצד הצפוני של החלקה לגישה לחנייה בלבד.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- צפוני	צידי- דרומי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מגורים ב'	21	1,511	185 X 4	- 740 מ"ר	35 מ"ר X 4	1640	110	4	2.65	26	10.5		2 + עליית גג	5	3	3	4	
														1	5	3	4	

* שטחי השרות המצויינים מתחת לפני הקרקע יהיו חלופיים מעל או מתחת לפני הקרקע.
 מערכות טכניות יותרו באם בהיתר הבנייה נראה כי אלה נדרשות לתפקוד המבנה.
 * * יותר ק.ב. 0.00 לגישה לחנייה.

6. הוראות נוספות**6.1. הריסה:**

תנאי למתן היתר בנייה יהא הריסת המבנים כמסומן בתשריט.

6.2. חנייה:

- א. תקן החנייה לא יפחת מ-2 מקומות חנייה ליחידת דיור.
- ב. תותר בנייה בקו בנין 0 בצד הצפוני במידה והמרתף ישמש לחנייה וזאת כשטח לגישה לחניות התת קרקעיות.
- ג. שטח מבנה החנייה הינו תת קרקעי, שטח חנייה לכל יח"ד לא יפחת מ- 35 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. בניה משמר מים:

בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגוס מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, תמ"א /34/ ב / 4 נמצא שטח התוכנית באיזור רגישות א'.
באיזור זה יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר 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')

6.5. טיפול בחומרי חפירה ומילוי:

ככל שתדרש לצורך הקמת הפרויקט, חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אמדן היקף החפירה, הצגת שלב 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. שמירה על עצים בוגרים:

בהתאם להוראות תיקון 89 לחוק בדבר הצורך בשמירה על עצים בוגרים בחלקה, יש לקבל חוו"ד/אישור של פקיד היערות בגין שמירת עצים בוגרים הקיימים במגרש.

6.7. תנאי להיתר בנייה:

גמר ביצוע מט"ש נתניה.

6.8 היטל השבחה :

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לתוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	ל"ר	

7.2 מימוש התוכנית

תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.

8. חתימות

שם ומשפחה פרטי	מספר זהות	שם תאגיד/רשות מקומית	חתימה	תאריך
מגיש התכנית	01235986	ח.פ. 51-2341439	15. 07. 2013	נלי אירופה ישראל בע"מ ח.פ. 51234143-9
יזם בפועל (אם רלוונטי)	01235986	ח.פ. 51-2341439	15. 07. 2013	
בעלי עניין בקרקע				
עורך התכנית	969105-6		15. 07. 2013	אדריכל עיריית תל אביב רח' הגפן 30 טל' 42218 105902 ר.מ. 09-8615/63 טל' 09-8617533

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים A	21	1,511	150 בקומה 300 מ"ר סה"כ	12 מ"ר ליחידה עפ"י 7/400/נת	-	-	300 מ"ר + שטחי שרות עפ"י 7/400/נת	226.65 = 15%	מבנה אחד	0.66	10.5	2	-	6	5	5	10