

4021887

משרד הפנים
מחוז מרכז

15.07.2013

משרד הפנים
מחוז מרכז

תכנית מס' 10/16/537/2013

נתקבל
תיק מס'

מב"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

עיריית נתניה
מינהל הנדסה
מס' תר"פ 10/16/537
החוק 10.4.2013

הוראות התוכנית

תוכנית מס' נת/16/537/10

שם תוכנית: "אשדר באגמים"

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 הוועדה המקומית/מסנה לתכנון ולבניה נתניה</p> <p>אוסר</p> <p>בישיבה מס' 8 יו"ר הוועדה</p>	
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז</p> <p>הוועדה המחוזית החליטה ביום 27.7.12 (א.ס.ג.) נת/16/537/10 לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>יו"ר הוועדה המחוזית תאריך 27.7.13</p>	

דברי הסבר לתוכנית

ריכוז זכויות הבניה בהפחתת מספר המבנים, הקטנת תכסית ותוספת קומות,
הכל ע"מ להגדיל שטחים פתוחים.
המרת שטחי מסחר למגורים.
להדגיש נקודת ציון עירונית בפתחת השדרה הראשית של השכונה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

" אשדר באגמים "	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
נת/16/537/10	מספר התוכנית	
6.707 דונם		1.2 שטח התוכנית
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
3	מספר מהדורה בשלב	
25.02.2013	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
לייר	לפי סעיף בחוק	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	נתניה
		קואורדינטה X קואורדינטה Y	688,625 186,375
1.5.2	תיאור מקום	שכונת אגם 2 – חלק צפוני, מצפון לשכונת "גבעת האירוסים", נתניה	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	נתניה
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה יישוב	נתניה
		שכונה רחוב מספר בית	אגמים שד' בן צבי ל"ר
1.5.5	גושים וחלקות בתוכנית		

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7940	מוסדר	חלק מהגוש		143
7941	מוסדר	חלק מהגוש		119,117
9216 (כיום)	מוסדר	חלק מהגוש	[34]	

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	403

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
29/09/2005	י.פ. 5442	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית נת/16/537-א' על תיקוניה ממשיכות לחול	שינוי	נת/16/537-א על תיקוניה -
31/01/2013	י.פ. 6542	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית נת/16/537-4 על תיקוניה ממשיכות לחול	שינוי	נת/16/537-4 על תיקוניה -
26/08/1982	י.פ. 2844	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית נת/7/400 על תיקוניה ממשיכות לחול	שינוי	נת/7/400 על תיקוניה

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי' טומי ריגלר	25.02.2013	לי"ר	13	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי' גבי טטרו	25.02.2013	1	לי"ר	1:500	מחייב	תשריט התוכנית

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/ חלקה (*)
סמנכ"ל הנדסה	אמנון מחרו	057107013	38785	אשדר חברה לבניה בע"מ	510609761	רח' יגאל אלון 57 ת"א	03-6374240		03-6374249	technics@ashdar.co.il	

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
סמנכ"ל הנדסה	אמנון מחרו	057107013	38785	אשדר חברה לבניה בע"מ	510609761	רח' יגאל אלון 57 ת"א	03-6374240		03-6374249	technics@ashdar.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				מדינת ישראל		דרך מנחם בגין 125 קרית הממשלה ת"א				
חוכר	סמנכ"ל הנדסה	אמנון מחרו	057107013	אשדר חברה לבניה בע"מ	510609761	רח' יגאל אלון 57 ת"א	03-6374240		03-6374249	technics@ashdar.co.il

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	אדריכל	אדרי טומי ריגלר אדרי גבי טטרו	3293867 1723748	1103 22254	טומי ריגלר גבי טטרו אדרכלים כע"מ	ח.פ. (גבי טטרו) 512418831	אושישקין 40 נתניה	09-8821540 054-2645888 052-8320075	09-8355152	rigler_tommy@yahoo.com
מודד	מוסמך	ירון לור	056499239	700	לור-ב.י. מדידות הנדסיות בע"מ	ח.פ. 512063348	רח' תל חי 6 נתניה		09-8624674	lazarby@netvision.net.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**

הפחתת מספר המבנים, תוספת קומות והמרת שטחי המסחר למגורים להקמת מבנה חדש רב קומות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- הגדלת מספר קומות מ-2 קומות מרתף + 6-7 ע"ע + חדר יציאה לגג ל-2 קומות מרתף ק. קרקע מפולשת + ק. ביינים + 30 קומות + גג טכני.
- הקטנת תכסית משטח החלקה ע"י צימצום מספר הבניינים מ-3 ל-1.
- העברת 537 מ"ר שטח עיקרי ממסחר למגורים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

		סה"כ שטח התוכנית – 6.707 דונם				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארך	מפורט				
לפי נת/16/537/4		16,093 מ"ר	+537	15,556 מ"ר	מ"ר עיקרי	מגורים
		107	0	107	מס' יחיד	
לפי נת/16/537/4		0	-537	537 מ"ר	מ"ר עיקרי	מסחר

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
				403	מגורים ד'

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
100%	6707	מגורים ד'		100%	6707	מגורים ד'

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם יעוד: מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
	<p>1. על התכנית יחולו זכויות, כל הוראות תכנית נת/537/16 א' על תיקוניה לרבות נת/537/16/4, עפ"י מספר המגרש למעט הוראות ששונו בתכנית הזו.</p> <p>2. תותר הקמת חצרות, לא מקורות במפלס קומת המרתף ועד גבול מגרש ובתנאי שייבנה מרתף כמוגדר בחוק.</p> <p>3. תותר העברת שטחי בניה מהקומות שמעל מפלס ה-0.0 למתחתיו.</p> <p>4. יותרו מרתפים בגבולות המגרש עד קו בניין אפס ובתנאי שיוצג פתרון ניקוז לפי סעיף 6.1 ומתן מעבר לתשתיות עירוניות.</p> <p>5. תשמר 20% תכסית פנויה מחניה ובינוי לצורך גינון.</p> <p>6. תותר קומת כניסה בגובה עד 6 מ'. בקומת הכניסה תתאפשר בניית מחסנים פרטיים ומשותפים וכל השימושים המשותפים לדיירי הבנין.</p> <p>7. המבנה יעמוד בתקן ישראל לבניה ירוקה שיהיה תקף בעט הוצאת היתר ועל פי הנחיות ואישור האגף לאיכות הסביבה.</p> <p>8. גובה המבנה עד 110 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לבנין.</p> <p>9. גודל לובי ראשי בכניסה הקובעת לבנין לא יפחת מ-80-100 מ"ר</p> <p>10. תכסית קרקע מקסימלית למבנה 30%</p> <p>11. חומרי גמר – אבן / אלומיניום / זכוכית / אחר, בתיאום עם מהנדס העיר</p>

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע	5.
--	-----------

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	מרפסות מקורות	שטחי בניה מ"ר / אחוזים				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת						מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי (מזרחי)	קדמי (דרומי)	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים די	403	6,707 (2)	2,140	13,953 (3)	5,294 (3)	0	10,731	107	16	30%	עד 110 מ' (ממפלס הכניסה הקובעת)	ק. כניסה + ק. ביניים + עד 30 קומות + גג טכני	2	10	0	0

1. סה"כ שטחי הבניה כולל מרפסות מקורות.
2. שטח המגרש הינו עפ"י תלצ"ר מאושר בוועדה המקומית.
3. לשטחי הבניה למגורים במגרש 403 נוספו השטחים שנועדו למסחר בתוכנית נת/537/16/א, לרבות נת/537/16/4.
4. שטחי השירות שבטבלה לא כוללים קומת עמודים מפולשת, שטחי שרות למטרות אלו יהיו: לקומת עמודים 35%, קולונדה 12%.

6. הוראות נוספות**6.1. בניה משמרת מים**

בהתאם לתכנית משמר 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 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 חילחול, תעלות חילחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

6.2. תנאים למתן היתר בניה

1. אישור האגף לאיכות הסביבה לרבות עניין בניה ירוקה.
2. הגשת תוכנית עיצוב אדריכלי, פיתוח סביבתי ומסמך הצללה ורוחות לאישור מהנדס העיר.
3. הגשת הסכם עם קבלן מורשה לפינוי פסולת בניין לאתר מוסדר.

6.3. בטיחות טיסה

1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ולמעלה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית, תיאום ואישור משרד הביטחון.
2. תנאי להקמת מנופים ועורניים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית, תיאום ואישור משרד הביטחון.

6.4. טיפול בחומרי חפירה ומילוי

ככל שידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי חפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע, דרכי הובלה לשינוע וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך הנחיות של משרד הפנים מיום 25.07.07 או מסמך שיחליף אותו.

6.5. פיתוח ותשתית

1. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מהייע.
2. מערכות הביוב בתחום רדיוס מגן ג' יתוכנו בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות בתחום רגיש מבחינה הידרולוגית.
3. 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

6.6 חניה

1. על התכנית יחולו תקנות התו"ב תשמ"ג 1983 אך לא פחות מתקן החניה עפ"י נת/16/537/א.
2. מקומות החניה הפרטית יהיו בתחום המגרש – לפחות 60% ממקומות החניה הקבועים עפ"י התקן, יהיו תת קרקעיים.

6.7 תנאים לקבלת טופס 4

1. רישום תוכנית לצרכי רישום בלשכת רשם המקרקעין.
2. הסכם חתום עם חברת אחזקה - כל השטחים המשותפים בתחום המגרש לרבות הרחבות, מעברים, שטחי גינון והרכוש הכלול ברכוש המשותף, אחזקת כל השטחים המשותפים של המבנה תבוצע ע"י חברת אחזקה מרכזית אשר תרכז את ניהולו בצורה מירבית ובאופן שיבטיח שמירתם לתקופה ארוכה.
3. התאמת תשתיות בהתאם להוראות מהנדס העיר.

6.8 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התוכנית

לי"ר

7.1 שלבי ביצוע

לי"ר

7.2 מימוש התוכנית

תוך 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם: אשדר חברה לבניה בע"מ תאגיד/שם רשות מקומית:		חתימה:		תאריך:		מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 510609761 ח.פ.		אשדר חברה לבניה בע"מ		מספר תאגיד:		
סמנכ"ל הנדסה		ת.נ. 057107013		רישיון 38785		
שם: ד. ל. ז.		חתימה:		תאריך: 6.3.13		עורך התוכנית
תאגיד:		מספר תאגיד:		מספר תאגיד:		
שם: אשדר חברה לבניה בע"מ תאגיד:		חתימה:		תאריך:		יזם בפועל
מספר תאגיד: 510609761 ח.פ.		אשדר חברה לבניה בע"מ		מספר תאגיד:		
סמנכ"ל הנדסה		ת.נ. 057107013		רישיון 38785		
שם: אשדר חברה לבניה בע"מ תאגיד:		חתימה:		תאריך:		בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 510609761 ח.פ.		אשדר חברה לבניה בע"מ		מספר תאגיד:		
שם: מנהל מקרקעי ישראל תאגיד:		חתימה:		תאריך:		בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		מספר תאגיד:		מספר תאגיד:		
שם:		חתימה:		תאריך:		בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר תאגיד:		מספר תאגיד:		

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר (לפי נת' 537/ 16 / 4)

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (השטח)	צמיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר					גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד	
אחורי	צידי - שמאלי	צידי - ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה (כולל מרפסות מקורות)	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	מרפסות מקורות									
עפ"י נת' 537 / 16 / א על תיקוניה									107	479	32118	10731		5160	13416 - מגורים	2140	6707	403	מגורים ד'
												134		537 - מסחרי					

שטחי השירות שבטבלה לא כוללים: קומות עמודים מפולשות, שטחי שירות למטרות אלה יהיו: לקומת עמודים 35%, קולונדה 12%.
 תותר תוספת קומת מרתף ושטחי שירות בהתאם לצרכי חניה בלבד ובאישור אגף התשתית ומהנדס העיר.
 תכנית פנויה מחניה ובינוי לצורכי גינון 20%.