

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 עיריית נתניה**  
 מינהל הנדסה-מחלקת תב"ע והשבחה  
 מס' תכנית 4/3/366/מ  
 התקבל ביום 24.11.2012

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס'נת/מק/366/ד/4

שם תוכנית: מגורים – רחוב זמבה 3 א, משפ' חג'י'

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

**אישורים**

**הפקדה מתן תוקף**

--	--

--	--

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

התכנית נועדה לאשר מצב קיים

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגורים-דחוב זמבה 3 א', משפ' חגי' / נת/מק/366/ד/4	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
501.0 מ"ר	מספר התוכנית	1.2 שטח התוכנית
? מילוי תנאים מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
27/08/2013	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 4	לפי סעיף בחוק	
? תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
? ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
? כן	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתניה

189550 קואורדינטה X  
691675 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית נתניה

התייחסות לתחום הרשות ?  
חלק מתחום הרשות ?

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב נתניה

שכונה רחוב זמבה מספר בית 3א'

1.5.5 נושאים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8215	? מוסדר	? חלק מהגוש		60

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושאים ישנים - לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות - לא רלוונטי

1.5.8 מהחבלי תכנון גובלים בתוכנית - לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
12/10/2008	5857	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית נת/366/ד ממשיכות לחול.	? שינוי	נת/366/ד
26/08/1982	2844	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית נת/400/7 ממשיכות לחול.	? שינוי	נת/400/7 על תיקוניה

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה המקומית	לופטנר סבטלנה, גל לריסה	27/08/2013	1		1: 250,1: 2500,1: 12500	? מחייב	תשריט התוכנית
	וועדה המקומית	לופטנר סבטלנה, גל לריסה	27/08/2013		13		? מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה המקומית	לופטנר סבטלנה, גל לריסה	27/08/2013		1		? מנחה	טבלת זכויות והוראות בניה - 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 רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
	צחי חגי'	024392359				זמבה 3 א' נתניה		05479606163			

## 1.8.2 בעלי עניין בקרקע

?	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
?		קרן קיימת לישראל				רחוב מנחם בגין 124 ת"א				
?	חוכר	צחי חגי' ואחרים	024392359			זמבה 3 א' נתניה		05479606163		

## 1.8.3 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	לופטנר סבטלנה גל לריסה	011641081 311955090	30199 83798		התנועה הציונית 42 נתניה	09-8821605		09-8821611		luftnerarc@wala.com
?	מודד מוסמך	אשל נועם	057689895	820		מושב כפר-מונאש	09-8947907				

## 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

אישור מצב קיים ע"י קביעת קווי בנין

## 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי קווי בבנין עפ"י סעיף 62א(א) 4 לחוק.

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

0.501

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערה	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	581.0			581.0	מ"ר	מגורים
	2			2	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 כפופים				תאי שטח	יעוד
				60	מגורים א'

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	501	מגורים א'		100	501	מגורים מיוחד 4 יח"ד למגרש
100	501	סה"כ		100	501	סה"כ

<b>4 יעודי קרקע ושימושים</b>
------------------------------

שם ייעוד: מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים ונלווים לו	א.
הוראות	4.1.2
זכויות והוראות הבניה על פי נת/366/ד למעט המפורט בתכנית זו ועפ"י טבלת זכויות בניה.	א.
	ב.
	ג.

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

קווי בנין (מטר)*			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
אחורי	צדדי	קדמי	מתחת לכניסה לקובעת	מעל לכניסה לקובעת							מתחת לכניסה לקובעת		מעל מפלס לכניסה לקובעת				
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
3.0-0.0	3.0-0.0	5.0	1	3		40	4	2	116.0	581.0	150.3 (30%)	50.1 (10%)	40 מ"ר/יח'	300.6 (60%)	501	60	מגורים א'

\*בקו בנין הקטן מ-2.7 מ' לא יפתחו פתחים והבניה תהיה בקיר אטום. ?  
 \*\*כל קווי בנין עפ"י תשריט ?

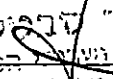
**6. הוראות נוספות**

<b>6-1 חנייה</b>
על התכנית יחולו תקנות התכנון והבנייה ( התקנת מקומות חניה ) התשמ"ג 1983 ובכל מקרה לא פחות מהמפורט בנספח התחבורה של נת/366/ד.
<b>6-2 בניה משמרת מים</b>
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 מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה בכל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים 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.
<b>6.3 טיפול בחומרי חפירה ומילוי</b>
בכל שתדרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 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 הנחיות של משרד הפנים מיום 25/07/07 או מסמך שיחליף אותו.
<b>6.4 פיתוח ותשתית</b>
1. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה עפ"י הנחיות מה"ע. 2. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח לרכות: כבישים, מדרכות, ביובים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס, וכיו"ד.
<b>6.5 קווי בנין</b>
כל תוספת בניה (מלבד המ.מ.ד.) מעבר לקיים בפועל עפ"י מפה מצבית המשמשת כרקע לתכנית, יתזרו קוי הבנין המותרים לתכנית התקפה הקודמת כמו כן פתרונות החניה.
<b>6.6 היטל השבחה</b>
הועדה המקומית תגבה היטל השבחה לפי החוק.

**7. ביצוע התוכנית – לא רלוונטי****7.1 שלבי ביצוע – לא רלוונטי****7.2 מימוש התוכנית - מיידי**



אדריכלות לריסה גל  
מ.ג. 83798

תוכנית מספר: נת/מק/366/ד/4, שם התוכנית: מגורים – רחוב זמבה 3 א' – משפ' ח'ג'ג'  
 לופטנר סבטלנה  
 עורך התוכנית: לופטנר סבטלנה, גל לריסה תאריך: 27/08/2013 חתימה:   
 מ.ג. 83798 טל 09-9821635

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	יעוד	
אחורי	צדדי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
											עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
0.0: 3.0	0.0: 3.0	5.0	1	3		4	2	40	116.0	581.0	150.3 (30%)	50.1 (10%)	300.6 (60%)	40 מ"ר/יח'	501	60	מגורים א'