

4000231889-1

1

נבדק וניתן לחמיקי לאשר

תכנית מס' נת / 537 / 42

מבא"ת 2006

החלטת הוועדה המחוזית/משרד הפנים

אדריכלית/הנדסית/הנדסה 2/7/15  
תאריך

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

עיריית נתניה  
מס' תכנית 4/537  
התקבל ביום 11.1.2015

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
04-02-2015  
נתקבל  
תיק מס'

5 חוקים  
15

הוראות התוכנית

תוכנית מס' נת / 537 / 42 א

צוקי ים - בניה רוויה ברחוב הבריגדה היהודית

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

אישורים

מתן תוקף      חפקדה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
הועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה  
אושר  
בישורה מס' 4  
מיום 30.4.14  
חוקרת  
חוקרת

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד הפנים - מחוז המרכז  
הוועדה המחוזית החליטה ביום  
23/10/14 (נת) 537/4  
לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר  
12-06-2015  
תאריך

Blank area for additional notes or signatures.

## דברי הסבר לתוכנית

פרויקט זה בא לתת מענה לביקוש הרב לדירות בבניה רוויה באזור זה. הפרויקט הגובל באזור מגורים בבניה רוויה הופך מגרש המיועד ליח"ד צמודות קרקע לאזור לבניה רוויה. גובה המבנה וצפיפות הדיור עומדים בקריטריונים של בנינים באזור.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים

↓

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

צוקי ים – בניה רוויה  
ברחוב הבריגדה היהודית

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

נת / 537 / 42 / א

מספר התוכנית

1.675 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

31.12.2014

תאריך עדכון המהדורה

תכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

סוג איחוד  
וחלוקה

• ללא איחוד וחלוקה

• כן

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

• לא

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

• ועדה מחוזית לתכנון ולבנייה

מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית  
לפי סעיף<sup>14</sup> בחוק  
היתרים או הרשאות

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או  
הרשאות.

J

## 1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נ ת נ י ה

קואורדינטה X  
קואורדינטה Y

185,500  
689,200

1.5.2 תיאור מקום מרכז העיר, שכונת נוה עוז

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית נ ת נ י ה

התנייחות לתחום הרשות

חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית ישוב נ ת נ י ה

שכונה  
רחוב  
מספר בית

מרכז העיר  
הבריגדה היהודית

## 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8448	• מוסדר	• חלק מהגוש	25	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות לא רלבנטי

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26.08.1982	2844	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. וכל היתר ההוראות בתכנית נת/7/400 ממשיכות לחול.	שינוי	נת/7/400 על כל תיקוניה
31.10.1988	3589	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. וכל היתר ההוראות בתכנית נת/1/537 ממשיכות לחול.	שינוי	נת/1/537

✓

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית לתכנון ולבנייה	גבי טטרו אדריכלים בע"מ	31.12.2014	1	14	1:500	מחייב	הוראות התוכנית
		דן וינטראוב אדריכל ובונה ערים			1		מחייב	נספח טבלת זכויות למצב מאושר כחלק מהוראות התכנית
				1		1:250	מנחה	נספח בינוי
		B.T.E תכנון תנועה ותחבורה מהנדס עאדל בשארה		1		1:250	מנחה	נספח תנועה

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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

7

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

#### 1.8.1 מגיש התוכנית

גו' / חלקתי	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
8448/25	iamme-law@bezeqint.net	03-6298360	054-5288254	03-5282764	אצל עו"ד אמיר מרגלית רח' זמנהוף 22 ב' תל-אביב	חברה 513655860	צוקי ים בע"מ				

#### 1.8.2 יזם בפועל

גו' / חלקתי	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	iamme-law@bezeqint.net	03-6298360	054-5288254	03-5282764	אצל עו"ד אמיר מרגלית רח' זמנהוף 22 ב' תל-אביב	חברה 513655860	צוקי ים בע"מ				

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

גו' / חלקתי	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	iamme-law@bezeqint.net	03-6298360	054-5288254	03-5282764	אצל עו"ד אמיר מרגלית רח' זמנהוף 22 ב' תל-אביב	חברה 513655860	צוקי ים בע"מ			

## עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר השיון	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
office@gabitetro.co.il	09-8871126	0544-237810	09-8820022	אוסטריסקין 40 נתניה	ח.פ. 51111055-3	גבי טטרן אדריכלים בע"מ	22254	1723748	גבי טטרן	אדריכלים ובוני ערים	• עורכים ראשיים
danarc@013net.net	09-8855059	0505-348891	09-8855060	ת.ד. 8816 אזה"ת ק. ספייר נתניה			35111	054522904	דן וינטראוב		
BTE_ENG@BEZEQINT.NET	09-7937186		09-7937186	טירה 44915 ת.ד. 1416		B.T.E הכנון הנועה ותחבורה	106670	029804226	עדל בשארה	מהנדס תנועה	יועץ תנועה
Yaron@bylazar.co.il	09-8824674		09-8828151	רח' תל-6 נתניה	ח.פ. 512063348	ליר ב.י. מידות הנדסיות בע"מ	700	056499239	ירון לזר	מודד מוסמך וקרטוגרף	מודד



**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**

שינוי יעוד מאזור מגורים צמודי קרקע למגורים בבניה רוויה

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי יעוד מאזור מגורים א לאזור מגורים ד'.
2. תוספת שטחי בנייה עיקריים מ-600 מ"ר ל-3,170 מ"ר + 336 מ"ר למרפסות מקורות + שטחי שירות
3. הגדלת קווי בנין.
4. תוספת יחידות דיור מ-4, ל-28
5. תוספת קומות מ-2 ל- קומת קרקע כפולה חלקית + דירת גן + 5 קומות + 2 קומות חלקיות + גג טכני.
6. קביעת הוראות בינוי.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם 1.675

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
*כולל 336 מ"ר מרפסות מקורות	28		+24	4	מספר יח"ד	מגורים ד'
	3,506*		* +2,906	600	שטח בניה עיקרי במ"ר	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי. במקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – זכויות והוראות בניה- המצב המוצע גובר על האמור בטבלה 5.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ד'	25	

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.

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: אזור מגוריםד' – בתא שטח מס' 25.
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
	<p>1. זכויות הבניה כמפורט בטבלת זכויות מצב מוצע .</p> <p>2. בקומת הכניסה : לובי בגובה שלא יפחת מ- 5 מ', ושטחו 80 מ"ר. אולם דיירים, מחסני דיירים, ח. כושר, חדרים טכניים (ח. חשמל, ח. אשפה וכו'), ובריכת שחיה.</p> <p>3. תותר הבלטת מרפסות עד 2.5 מ' מעבר לקווי בניין קדמיים מזרחי ומערבי.</p> <p>4. פתרון למיקום יחידת מיזוג האוויר והסתרתו באישור מה"ע. לא תותר התקנת מזגני אויר ומתקנים הנדסיים אחרים בהבלטה מקירות הבנין החיצוני</p> <p>5. חומרי גמר : חיפוי קירות חוץ שיש, /או אבן נסורה /או גרניט פורצלן, זכוכית, אלומיניום .</p> <p>6. <b>מרתף</b> : תכליות מותרות : חניה, מחסני דיירים, חדרים טכניים (ח. גנרטור, ח. טרנספורמטור, מאגר מים, ח. משאבות וכו').</p> <p>מפלס הכניסה למרתף התחתון יהיה מעל מפלס רחוב הבריגדה היהודית קווי הבנין למרתף יהיו בהתאם למסומן בתקנון ובנספח הבינוי.</p> <p>עומק מילוי הקרקע מעל המרתפים לא יפחת מ-0.5 מ', אך במקומות המיועדים לנטיעת עצים בוגרים, ברצועה ברוחב 2.0 מ' לאורך החזית המערבית, לא יפחת מ-1.5 מ'.</p> <p>7. בכוון מזרח ומערב תבוצע נסיגה בדירות שבשתי הקומות העליונות של לפחות 1.0 מ' בכל קומה.</p> <p>8. <b>בניה ירוקה</b> : המבנה יעמוד בתקן ישראל לבניה ירוקה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה ועפ"י הנחיות ואישור האגף לאיכות הסביבה .</p> <p>9. בבניין תיבנה 2 מעליות.</p> <p>10. 30% משטח המגרש יועד עבור פיתוח וגינון לא כולל משטחים מרוצפים, מיסעות ושטח מתחת לקומה מפולשת .</p> <p>11. בריכת שחיה : תותר הקמת בריכת שחיה בהתאם לתנאים והוראות תכנית מתאר נת/400 / 7 / 93 ובהתאם לתקנות רישוי עסקים (תנאי תברואה נאותים לבריכת שחיה) התשנ"ד – 1994 /או תיקונים אחרים שיאושרו מזמן לזמן.</p> <p style="text-align: right;"><b>גודל ותמחיל הדירות :</b></p> <p>28 יח"ד הכוללים : 2 דירות גן בשטח עיקרי של 104 מ"ר + ממ"ד 14 יח"ד בשטח עיקרי של 112 מ"ר + ממ"ד, 12 יחידות בשטח עיקרי שלא יפחת מ- 104 מ"ר + ממ"ד.</p>



**6. הוראות נוספות****6.1 נספח בינוי**

- א. תכנית הבינוי מנחה ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.  
 ב. ניתן יהיה לשנות את הוראות נספח הבינוי ובלבד שרוח התכנון הכללית לא תפגע וכן יישמר השטח המותר לבניה כמפורט בטבלת הוראות בנייה, מספר הקומות, יח"ד, וקווי הבנייה.

**6.2 חניה**

- א. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג – 1983.  
 מספר מקומות החניה לא יפחת ממספר מקומות החניה הדרושים בטבלת מאזן החניה שבנספח התנועה והחניה.  
 ב. החניה כולה תהיה תחת מפלס הכניסה העליון, מפלס המילוי מעל תקרת המרתף לא יבלוט מפני הפיתוח הסופי של הרחוב.  
 ג. הכניסה לרכב פרטי תהיה רק מרחוב הבריגדה היהודית.  
 ד. החניות המסומנות בנספח החניה במספרים 1-3, חנית אורחים, תרשמה כרכוש משותף בטאבו.

**6.3 תנאים למתן היתר בניה**

- א. בקשה להיתר תפרט חמרי גמר, חזיתות, דרכי גישה, פתרונות איורור למרתפי החניה וכו'.  
 ב. הגשת תכנית פיתוח כחלק מהבקשה להיתר תכלול: גבהים, ניקוזים, פתרון מערכות התשתית, גינון ושביל להולכי רגל.  
 ג. אישור המשרד לאיכות הסביבה לעניין בניה ירוקה כמפורט בסעיף 4.1.2.  
 ד. הצמדת מחסנים ליחדות הדיור או קביעת מחסן משותף.  
 ה. טרם מתן היתר הבניה יוגש דו"ח אקוסטי ליחידה הסביבתית ובהתאם לממצאיו יינקטו אמצעי להגנה מפני רעש.

**6.4 תנאים לקבלת טופס 4**

1. החלפת המדרכות האספלט והתשתיות שייפגעו סביב אזור הקמת המבנה.  
 2. דרכי גישה לאנשים עם מוגבלות: יזם התכנית מתחייב לבצע רמפה לאנשים עם מוגבלות ובשיפוע נח בהתאם לחוק לגישה ולתנועת נכים בקומת הקרקע.  
 3. כל השטחים המשותפים בתחום המגרש לרבות הרחבות, מעברים, שטחי גינון, מרתפי חניה והרכוש הכלול ברכוש המשותף יפותחו על ידי היזמים ועל חשבונם.  
 4. עלות התאמת תשתיות תהיה על חשבון היזם.

**6.5 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'.  
 באיזור 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 חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה אשר יאפשרו את קליטת מי הנגר העילי בתחומי נמגרש בהיקף הנדרש.

**6.6 טיפול בחמרי חפירה ומילוי**

ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט, חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פיתרון לטיפול בחמרי החפירה, כולל אמדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע דרכי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.07.2007 או מסמך שיחליף אותו.

**6.7 פתוח תשתית**

- א. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי 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.
- ג. התשתיות יבוצעו בהתקנה תת-קרקעית בתחום המגרש.

**6.8 סטייה ניכרת**

גובה המבנה המוצע, מס' הקומות וכן מס' יח"ד, מבטא דרישה ארכיטקטונית ומשקף את הקיבולת האפשרית של המתחם ולפיכך תוספת במס' יח"ד, שינוי בקווי הבניין, תוספת קומות תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנה (2) 19 בתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) – התשס"ב 2002.

**6.9 היטל השבחה**

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

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע לא רלוונטי****7.2 מימוש התוכנית**

מייד.

✓

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
31.12.2014	צוקי ים בע"מ 513655860	צוקי ים בע"מ	חברה. 513655860	שכר נו	מגיש התוכנית
31.12.2014	צוקי ים בע"מ 513655860	צוקי ים בע"מ	חברה. 513655860	שכר נק	יזם בפועל (אם רלבנטי)
31.12.2014	צוקי ים בע"מ 513655860	צוקי ים בע"מ	חברה. 513655860	שכר נק	בעלי עניין בקרקע
<del>31.12.2014</del>	<del>גבי טטרון דן וינטראוב</del>	גבי טטרון אדריכלים בע"מ ח.פ. 51114055-3	17237488  054522909	גבי טטרון  דן וינטראוב	עורכי התכנית

# טבלת זכויות וחוראות בניה – מצב קיים

צירי דרומי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	ציפיות (יחיד לזונם נטר)	מספר יחיד מספר	הכסית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר			מסל חלקה	יעד	
	צירי צפוני	קדמי מערבי	מותרות לקובעת	מותרות לקובעת						מותרות לקובעת	עיקרי שרת	עיקרי שרת			עיקרי שרת
3	3	5	1	2	9		4	30	36		7/400/נת	600	1675	25	מגורים א'
		10							(עיקרי)	7/400/נת	עפ"י	עפ"י			

הערה : \* קו בניין צדדי עם חלקה 24 הוא 0.0 בתחום שאינו אזור חניה.