

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 עיריית נתניה

מינהל הנדסה-מחלקת תכנון והשבחה
מס' תכנית 9/3/366/ד'
18.6.2014 חתום ביום

מינהל הנדסה-מחלקת תכנון והשבחה
מס' תכנית 9/3/366/ד'
22.5.2014 חתום ביום

הוראות התוכנית

תוכנית מס' נת/מק/366/ד' 9/

שם תוכנית: שינוי קווי בנין – רח' שפרינצק 70.

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: נתניה

סוג תכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
ועדה מקומית נתניה אישור תוכנית מס' נת/מק/366/ד' 9/3/ תועדה המקומית מה'ט"ז לאשר את הזוכי בישיבה מס' 1 ביום 29.1.14 מהמס' תועדה יריב/תועדה	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית באה לאשר מצב קיים בפועל.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי קווי בנין – רח' שפרינצק 70.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

נת/מק/366/ד' 9/

מספר התוכנית

676 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה מרץ 2013

• 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

• לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי נתניהקואורדינטה X 189/50
קואורדינטה Y 690/840**1.5.2 תיאור מקום** שכון ותיקים נתניה**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית נתניההתייחסות לתחום הרשות
נפה • חלק מתחום הרשות
שרון**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב נתניה ותיקים שפרינצק 70שכונה
רחוב
מספר בית**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8217	• מוסדר	• חלק מהגוש		52,333

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 - ל"ר****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/366/ד'	• שינוי	תכנית זו משנה את תכנית נת/366/ד' עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית נת/366/ד', ממשיכות לחול.	5857	12.10.2008
נת/7/400 על תיקוניה.	• שינוי	תכנית זו משנה את תכנית נת/7/400 עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית נת/7/400, ממשיכות לחול.	2844	26.8.1982

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	• מחייב	ל"ר	12	ל"ר	15 מרץ 2012	אדריכל אבי חינקיס	ועדה מקומית	
תשריט התוכנית	• מחייב	1: 500	ל"ר	1	15 מרץ 2012	אדריכל אבי חינקיס	ועדה מקומית	
נספח רשימת תיוג ותצהירים	מחייב	ל"ר	7	ל"ר	15 מרץ 2012	אדריכל אבי חינקיס	ועדה מקומית	
טבלת מצב מאושר	מנחה	ל"ר	1	ל"ר	15 מרץ 2012	אדריכל אבי חינקיס	ועדה מקומית	
נספח חניה	מנחה	1: 500	ל"ר	1	15 מרץ 2012	אדריכל אבי חינקיס	ועדה מקומית	

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)
	גבסי דוד	0 7655101				שפרינצק 70 נתניה		054-4501829			

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
	גבסי דוד	0 7655101				שפרינצק 70 נתניה		054-4501829		

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 בגין 125 תל אביב	03-7633278			
• חוכר		גבסי דוד	0 7655101			שפרינצק 70 נתניה			054-4501829	

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	אבי חנקיס	8268021	13342	ל"ר	ל"ר	ההגנה 6, רעננה	09-7414391	050-5300602	09-7421440	hinkis@netvision.net.il
• מודד	מודד	חוסאם מסארוה	027585728	894			טייבה 40400	09-7990140	052-2650723		mhmed@beazeqint.net

1.9 הגדרות בתוכנית - ל"ר

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 בפועל.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי קווי בנין: קדמי מ-5מ' ל-4.5מ', צדדי צפוני מ-3מ' ל-2מ', ואחורי מ-3מ' ל-0-1מ'.
עפ"י סעיף 62א (א) (4).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 0.676 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מגורים	70%		--	70%	%	
	2		--	2	מס' יח"ד	

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' 10), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים		
מגורים א'	52			
דרך מאושרת	1			

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 מאושר				מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים		יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד 4 יח"ד/דונם	606	89.63		מגורים א'	606	89.63
דרך מאושרת	70	10.37		דרך מאושרת	70	10.37
סה"כ	676	100		סה"כ	676	100

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים
4.1.1	שימושים
א.	ישמש למגורים.
4.1.2	הוראות
א.	על התכנית יחולו זכויות וכל הוראות תכנית נת/מק/366/ד', למעט הוראות ששוננו בתכנית זו,
ב.	קווי בנין כפי שמסומנים בתשריט,
ג.	לא יפתחו חלונות לכוון חלקה 188,
ד.	קו בנין צידי 2 מ' מתייחס רק לקומת קרקע של מבנה אחורי קוים, בניית קומה שניה ו/או תוספת בניה, תחוייב בקו בנין עפ"י נת/מק/366/ד' (3מ').

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל תא שטח במ"ר	שטחי בניה מ"ר								אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מפלגות	מפלגות	מפלגות	מפלגות					מפלגות	מפלגות	מפלגות	מפלגות	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות													
מגורים א'	52	606 (ח)	עפ"י הוראות תכנית נת/366/ד'.											4.5-5	קדמי	צידי- צפוני	צידי- דרומי	אחורי	

הערות: קו בנין צידי 2 מ' מתייחס רק לקומת קרקע של מבנה אחורי קיים, בניית קומה שניה ו/או תוספת בניה, תחוייב בקו בנין עפ"י נת/366/ד', (3מ').
קו בנין אחורי מחייב בניה בקיר אטום בלבד,

6. הוראות נוספות**6.1 חניה**

על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983 אך לא פחות מ-2 חניות ליח"ד.

6.2 תשתיות

- 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 לעיריה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס ועוד.

6.3 בניה משמרת מים

בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, תמ"א 4/ב/34 נמצא שטח התכנית באזור רגישות א', באזור זה יוותרו 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 המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון: חצץ, חלוקים וכד'.

6.4 טיפול בחומרי חפירה ומילוי.

- א. ככל שידרש לצורך הקמת הפרוייקט בהיקף שמעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות עפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.07 או מסמך שיחליף אותו,
 ב. בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרוייקט יינקטו כל האמצעים לצמצום פליטת אבק, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימלי, הפעלת ואחזקת מסנני אבק במכלי אחסון מלט, הרטבת ערמות איחסון עפר, ואחסון חומרי גלם לייצור בטון במתקנים סגורים במידה אפשרית.

6.5 הריסות

תנאי למתן היתר הריסה כפי שמסומן בתשריט.

6.6 שמירה על עצים בוגרים

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

6.7 היטל השבחה

הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

6.8 תנאי למתן היתר בניה

הגשת חוות דעת של קונסטרוקטור על מצב הבניה כתנאי להיתר בניה.

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

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: דוד גבסי	חתימה:	תאריך: 10.6.14
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: אדריכל אבי חינקיס	חתימה:	תאריך: 10.6.14
	תאגיד:		מספר תאגיד: אבי חינקיס
יזם בפועל	שם: דוד גבסי	חתימה:	תאריך: 10.06.14
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: קרן קיימת לישראל		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע (חוכר)	שם: דוד גבסי - חוכר	חתימה:	תאריך: 10.6.14
	תאגיד:		מספר תאגיד:

נספח טבלת מצב מאושר עפ"י תכנית נת/366/ד'

יעוד	מס' מגרש	גודל תא שטח במ"ר	שטחי בניה מ"ר/אחוזים						אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	ציד- צפוני	ציד- דרומי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מגורים מיוחד 4 יח"ד /דונם	52	606 (ח)	60%	40 מ"ר לכל יחידה=80 מ"ר	10%	30%	100%	2	--	40% לפחות 30% גיבון		3	1	5	3-0 ר' הערה	--	3-0 ר' הערה	

הערה: מרחק מינימלי בין המבנים- 6 מ'. מעבר צדדי 3.5 מ' לכלי רכב או דרך גישה משותפת ברוחב 3 מ' מכל צד בהסכמת השכן, עם רישום זיקת הנאה.