

תכנית מס' נת/מק/401/20/א/22
עיריית נתניה

מנהל הנדסה-מחלקת תב"ע והשבחה
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 מס' תכנית 22/א/20/401/מק
 התקבל ביום 27.2.2014

הוראות התוכנית

תוכנית מס' נת/מק/401/20/א/22

שם תוכנית: ניווד זכויות ממגרשים 1012, 1013 וחלקה 5 למגרש 1001

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית נתניה אישור תוכנית מס' נת/מק/401/20/א/22 הועדה הפקידתית החליטה לאשר את התכנית ביום 29.1.14 מהנדס הועדה יערה יערי</p>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מניידת זכויות בניה בלתי מנוצלות למגורים, ממגרשים 1012, 1013 וחלקה 5 למגרש מס' 1001.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>ניוד זכויות ממגרשים 1012, 1013 וחלקה 5 למגרש 1001</p> <p>נת/מק/401/20/א/22</p> <p>49.491 דונם</p> <p>• מילוי תנאים למתן תוקף</p> <p>1 מספר מהדורה בשלב</p> <p>04.02.14 תאריך עדכון המהדורה</p> <p>• תוכנית מפורטת</p> <p>• כן</p> <p>• ועדה מקומית</p> <p>• 62 א(א) סעיף קטן 6</p> <p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>• ללא איחוד וחלוקה.</p> <p>• לא</p>	<p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p> <p>שטח התוכנית</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>1.3 מהדורות</p> <p>1.4 סיווג התוכנית</p>
---	--	--

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים**
 מרחב תכנון מקומי נתניה
 קואורדינטה X 185,200
 קואורדינטה Y 687,100
- 1.5.2 תיאור מקום**
 שכונת עיר ימים
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**
 רשות מקומית נתניה
 התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**
 יישוב נתניה
 שכונה עיר ימים
 רחוב אהוד מנור, דודו דותן, עוזי חיטמן פינת אריק לביא
 מספר בית 2, 4, 6, 8 (אהוד מנור), 3, 5 (דודו דותן).

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9040	מוסדר	חלק מהגוש	---	22, 16, 6, 5
9045	מוסדר	חלק מהגוש	5	6, 7, 20

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים
 לא רלוונטי.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
מספר מגרש/תא שטח (חלקה רשומה 5)	נת/מק/401/20/א/1
1001, 1012, 1013, 40	

1.5.8 מרחבי 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
13/12/2007	5749	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות התכניות המאושרות ימשיכו לחול.	• שינוי	נת/מק/20/401/א/1
05/06/2007	5676			נת/20/401/א/7
31/07/1997	4550			נת/20/401/א
26/08/1982	2844			נת/400/7

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ	04/02/2014	--	14	--	מחייב	הוראות התוכנית
			04/02/2014	1	--	1:1250	מחייב	תשריטת התוכנית
			27/11/2012	--	1	--	מנחה	נספח טבלת זכויות מצב מאושר (מצורף להוראות התכנית)

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 (*)
	ולדימיר בודניאצקי	312624729		שיכון ופיתוח בע"מ		ארניה 32 ת"א	03-5632694		03-5632688		

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
	ולדימיר בודניאצקי	312624729		שיכון ופיתוח בע"מ		ארניה 32 ת"א	03-5632694		03-5632688	

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
			שיכון ופיתוח בע"מ		ארניה 32 ת"א	03-5632694		03-5632688	

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			ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ		תובל 11, רמת גן 52522	03-6123040		03-6123050	blk@blk-arc.co.il
• מודד	מודד			הלפרין פלוס		הכשרת הישוב 10 ראשלי"צ	03-9627082		03-9626874	felus@shani.net

1.9 הגדרות בתוכנית

לא רלוונטי.

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**

ניוד זכויות בניה עודפות מ- 3 מגרשים בייעוד מגורים לטובת מגרש מגורים אחר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי חלוקת שטחי בניה מותרים ע"פ סעיף 62 א(א) 6 באופן הבא:
- (1) ניוד של 621 מ"ר שטח עיקרי ו- 905 מ"ר שטח שירות על קרקעי מתא שטח 1012 (מגרש 34) לתא שטח 1001.
 - (2) ניוד של 578 מ"ר שטח עיקרי ו- 1,031 מ"ר שטח שירות על קרקעי מתא שטח 1013 (מגרש 39) לתא שטח 1001.
 - (3) ניוד של 348 מ"ר שטח עיקרי ו- 635 מ"ר שטח שירות על קרקעי מחלקה 5 (מגרש 40) לתא שטח 1001.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

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

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		83,875	---	83,875	מ"ר	מגורים
		671	---	671	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' 12), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				5,1012,1013, 1001	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	49,491	מגורים ד'		100	49,491	מגורים ב'
100	49,491	סה"כ		100	49,491	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ד'	
4.1.1	שימושים	
	מגורים	
4.1.2	הוראות	
על תכנית זו יחולו זכויות, הוראות התבייע על נספחיה, הוראות תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני של נת/20/401/א, נת/מק/20/401/א/1 ותכנית נת/20/401/א/7 על תיקוניהן, למעט הוראות ששוננו בתכנית זו.		
א.	זכויות בניה -	זכויות הבניה וקווי הבנין יהיו בהתאם לטבלת זכויות הבניה מצב מוצע. (סעיף 5.2). במגרשים 1012, 1013 וחלקה 5 הבנינים בנויים.
ב.	לובי -	גודל הלובי לא יעלה על 40% משטח קומת הקרקע או 80 מ"ר. הקטן מביניהם. גובה הלובי לא יפחת מ- 4.5 מ'.
ג.	שטח עיקרי לגזוזטראות מקורות -	בנוסף לשטחים המפורטים בטבלה יוגדר שטח עיקרי עבור גזוזטראות מקורות בהתאם לחוק: 12 מ"ר כפול מס' יח"ד בכל תא שטח, ובתנאי ששטח גזוזטרה עבור יח"ד אחת לא יעלה על 14 מ"ר.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%) (2)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה (3)	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
כמוסמן בתשריט				(1)	ע"פ תכנית נת/מק/401/20/א/1	18	215	372	44,968	(1)	---	16,546	28,422	12,074	1001	מגורים ד'
						11	152	199	27,354			8,975	18,379	13,722	1012	
						13	152	231	27,271			8,849	18,422	11,799	1013	
						12	152	235	27,897			9,245	18,652	11,896	5	
						13	671	258	127,490			43,615	83,875 (3) (4)	49,491	סה"כ	

הערות:

- (1) ע"פ תכנית נת/401/20/א/7.
- (2) מעל לכניסה הקובעת בלבד.
- (3) בנוסף יותרו מרפסות מקורות קונוליות בשטח של עד 14 מ"ר ליח"ד, ובתנאי שסה"כ השטח לא יעלה על 12 מ"ר בממוצע ליח"ד, ע"פ החוק.
- (4) ובנוסף 200 מ"ר שטח עיקרי למטרת פנאי בכל בנין.

6. הוראות נוספות

כל ההוראות של התכניות התקפות נת/20/401/א, נת/מק/401/20/א/1, ונת/7/20/401/א על תיקוניהן יחולו, למעט ההוראות ששונו בתכנית זו.

6.1 תנאים למתן היתר בניה

- א. ע"פ סעיף 15 בתכנית נת/מק/401/20/א/1.
ב. תנאי להיתר בניה יהיה אישור האגף לאיכות הסביבה לרבות לענין הבניה הירוקה, כמפורט בסעיף 6.2.

6.2 איכות הסביבה

- א. הפיתוח הסביבתי, התכנון והבניה בתא שטח 1001 יעשו בהתאם לעקרונות בניה ירוקה וע"פ הנחיות ואישור האגף לאיכות הסביבה.
ב. יומלץ כי הבניה תתבסס על ת"י 5281 לבניה ירוקה.

6.3 ניקוז וטיפול במי נגר עילי

- א. התכנית חלה באזור רגישות אי ע"פ תמא/34/ב/4. 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 המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').
ב. 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.

6.4 טיפול בחומרי חפירה ומילוי

ככל שתידרש לצורך הקמת הפרוייקט חפירה בהיקף של למעלה מ- 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש 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 ע"פ מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25/07/07 או מסמך שיחליף אותו.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

לא רלוונטי.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: שיכון ופיתוח בע"מ		מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: ברעלי לויצקי כספים ופיתוח בע"מ (1989) בע"מ.	ברעלי לויצקי כספים ופיתוח בע"מ	10.05.2009
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: שיכון ופיתוח בע"מ	שיכון ופיתוח לישראל בע"מ	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: שיכון ופיתוח בע"מ	שיכון ופיתוח לישראל בע"מ	מספר תאגיד:

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

ע"פ תכניות מס' נת/1/א/20/401, נת/מק/1/א/20/401, נת/7/א/20/401:

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))		מספר יח"ד		אחוזי בניה כוללים (%) ⁽²⁾		סה"כ שטחי בניה ⁽²⁾		שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד
														מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
כמסומן בתשריט				(3)		ע"פ תכנית נת/מק/1/א/20/401		18	215	338	40,850	(3)	---	13,975	26,875	12,074	1001	מגורים בי		
								11	152	210	28,880			9,880	19,000	13,722	1012			
								13	152	245	28,880			9,880	19,000	11,799	1013			
								12	152	220	28,880			9,880	19,000	11,896	5			
								13	671	251	127,490			43,615	83,875 ⁽³⁾	49,491	סה"כ ⁽⁴⁾			

הערות לטבלה:

- (1) ע"פ תכנית נת/7/א/20/401.
- (2) מעל לכניסה הקובעת בלבד.
- (3) בנוסף יותרו מרפסות מקורות קונוליות בשטח של עד 14 מ"ר ליח"ד, ובתנאי שסה"כ השטח לא יעלה על 12 מ"ר בממוצע ליח"ד, ע"פ החוק.
- (4) ובנוסף 200 מ"ר שטח עיקרי למטרת פנאי בכל בנין.