

עיריית נתניה
מנהל הנדסה-מחלקת תכנון והשכלה
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מס' תכנית 50/א/600
התקבל ביום 11.11.2014

הוראות התוכנית

תוכנית מס' נת / 600 / א / 50

שם תוכנית: מגורים-רח' בני בנימין-שלומזון

משרד הפנים
מחוז מרכז
27.11.2014
נתקבל
תיק מס':

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 הועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה אושר בישיבה מס' 38 מיום 21.3.12 מנהל העדה</p>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<p>מחוז מרכז אדריכלות 11/12/14 16.09.14 6.7.14 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הועדה המחוזית להליטה ביום לאשר את התוכנית</p>	
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<p>התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> 10.12.2014 יו"ר הוועדה המחוזית</p>

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו באה לאפשר תוספת יח"ד מ-11 ל-17, תוספת שטחי בניה ותוספת קומות. כל הדירות מרווחות ופונות לים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגורים-רח' בני בנימין - שלומזון	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
נת / 600 / א / 50	מספר התוכנית	1.2 שטח התוכנית
1,350 מ"ר	שלב	1.3 מהדורות
<ul style="list-style-type: none"> • מילוי תנאים למתן תוקף 	<ul style="list-style-type: none"> 1 מספר מהדורה בשלב 	1.4 סיווג התוכנית
02.09.2014	תאריך עדכון המהדורה	
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת 	<ul style="list-style-type: none"> • סוג התוכנית 	
<ul style="list-style-type: none"> • כן • ועדה מחוזית 	<ul style="list-style-type: none"> • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת • מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית 	
<ul style="list-style-type: none"> • לא רלבנטי 	<ul style="list-style-type: none"> • לפי סעיף בחוק 	
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	<ul style="list-style-type: none"> • היתרים או הרשאות 	
<ul style="list-style-type: none"> • לא רלבנטי 	<ul style="list-style-type: none"> • סוג איחוד וחלוקה 	
<ul style="list-style-type: none"> • לא 	<ul style="list-style-type: none"> • האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי 	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	נתניה
		קואורדינטה X	185350
		קואורדינטה Y	689150
1.5.2	תיאור מקום		רחוב בני בנימין
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	נתניה
		התייחסות לתחום הרשות נפה	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	נתניה נת/600/א בני בנימין 45

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8568	מוסדר	• חלק מהגוש	119	144 139

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש	מספר תוכנית
	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
26.08.1982	2844	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית נת/400/7 על תיקוניה וכל יתר ההוראות ממשככות לחול.	שינוי	נת/400/7 על תיקוניה
1.12.1996	4462	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית נת/מק/400/7/96/ב. שאר הוראות התכנית יחולו על תכנית זו.	שינוי	נת/מק/400/7/96/ב
25.10.1995		תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית נת/600/א הסבת תכנית לשטחי שרות. שאר הוראות התכנית יחולו על תכנית זו.	שינוי	נת/600/א הסבת תכנית לשטחי שרות
20.10.1994	4255	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית נת / 600 / א. שאר הוראות התכנית יחולו על תכנית זו.	שינוי	נת/600/א

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
תאריך תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	02.09.2014	1	16	1:500	מחייב	הוראות התוכנית
						1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
						1:200	מחייב לעניין גובה קווי בניין ותכנית	נספח בניין
תאריך תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	02.09.2014	1	1	1:200	מחייב חלקית	נספח טבלת זכויות למצב מאושר - מנחה נספח תנועה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המהוייבים לגבי המסמכים המהוייבים בין המסמכים המהוייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המהוייבים לגבי המנהלים יגבלו המסמכים המהוייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המהוייבים לבין המסמכים המהוייבים תגברנה ההוראות על המהוייבים לגבי המנהלים יגבלו המסמכים המהוייבים.

02.09.2014

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 6 מתוך 16

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

מגיש התוכנית 1.8.1

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקת (א)
	משה שלומון	056035470		רשות מקומית		רח' ברקת 3 נתניה	0547-393880	054-4334215	077-5006552	shalomson@012.net.il	8568
											119

יזם במועל 1.8.2

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	משה שלומון	056035470		רשות מקומית		רח' ברקת 3 נתניה	0547-393880	054-4334215	077-5006552	shalomson@012.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

שם	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	שם
בעלים		מאיוסט מרדכי	7717831			בייפוי כח לעו"ד רבקה רוטשילד	0547-393880	054-4334215	077-5006552	shalomson@012.net.il	מטבי תערוות אחזקה
		זינן שרה	60589			רח' ברקת 3 נתניה					
		שלומוזון משה	056035470								
		גפני עפר									
		גפני יצחק									
		זילכה אילן									
		זילכה מרים									
		סנד אריה									
		דאובר ברנון									
		דאובר מרכוס									
		אורן אריק									
		ארביב שלמה									
		רפאל שני	200936417								

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4

דוא"ל	מס' פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
Tet_gr@netvision.net.il	09-8871126	0544-237810	09-8820022	אויסקין 40 נתניה	ח.פ. 51111055-3	גב' סטוד גבי בע"מ	22254	1723748	גב' סטוד	אדריכלים ובני ערים	עורכים ראשיים
danoots@walla.com	09-8855059	0505-348891	09-8855060	ת.ד. 8816 ארה"ת ק. ספרי נתניה			35111	054522904	דן וינטראוב		
llmoded@zahav.net.il	077-4959820	0522-959820	03-9310021	ת.ד. 9312 פתח תקווה 49193			832	027069087	לייפמן לאוניד	מורד מוסמד	מורד
BTE_ENG@BEZQONT.NET	09-7937186	0523-582699	09-7937186	טירדה 44915 ת.ד. 1416		BTE תכנון תנועה ותחבורה	106670	029804226	עדל בשארה	מנהלים תנועה	יועץ תנועה

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

תוספת יח"ד וזכויות בניה לבית מגורים חדש.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ד'.
- ב. תוספת יחידות דיור מ-11 ל-17 יח"ד.
- ג. הגדלת שטחים עיקריים מ-1,277 מ"ר ל-2,374 מ"ר + בתוספת 320 מ"ר מרפסות מקורות ושטחי שרות.
- ד. תוספת קומות מ-5 קומות + גג, ל-2 מרתפים + ק. כניסה כפולה + 9 קומות + ק. טכנית.
- ה. קביעת קווי בניין.
- ו. קביעת הוראות ומגבלות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם **1.350**

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לא כולל 320 מ"ר מרפסות מקורות		2,374	1,097	1,277	מ"ר	מגורים
		17	6 (+)	11	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	
תא	שטח כ"מ	תא	שטח כ"מ
		119	119
		1	מגורים ד' / דרך משולבת
		2	דרך

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או היעוד של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	יעוד	אחוזים	יעוד
62.96	מגורים ד' / דרך	62.96	מגורים מיוחד / דרך
18.37	דרך	18.37	דרך
18.67	דרך משולבת	18.67	דרך משולבת
100	סה"כ	100	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים .
4.1.2	הוראות
	<p>א. זכויות הבנייה וקווי הבניין יהיו כמופיע בטבלת זכויות הבניה.</p> <p>ב. תמהיל יח"ד הדיור יהיה כדלקמן : לפחות 3 יח"ד בשטח עיקרי של עד 88 מ"ר (שטח כולל עד 100 מ"ר) , 13 יח"ד בשטח עיקרי של עד 145 מ"ר, 1 דירת גג בשטח עיקרי של עד 225 מ"ר .</p> <p>ג. 1. ייבנה לובי בגובה נטו שלא יפחת מ- 4.5 מ' ושטחו לא יפחת מ- 60 מ"ר. 2. תותר בניית ח.טכניים , מחסנים ציבוריים ופרטיים בק. הקרקע .</p> <p>ד. תותר הבלטה של המרפסות עד 1.2 מ' מעבר לקו גבול הקדמי הפונה לרח' בני בנימין ולדרך המשולבת (עפ"י נספח הבינוי).</p> <p>ה. תותר הבלטת חלק מהבניין בקו בניין צדדי דרומי מ- 5.0 מ' ל- 4.5 מ' בקיר אטום. (עפ"י נספח הבינוי).</p> <p>ו. תותר הקמת בריכת שחיה בגג המבנה .</p> <p>ז. גובה הבניין לא יעלה על 36 מ' (לא כולל מתקנים טכניים ואנטנות)</p> <p>ח. מרתף : במרתפי החניה יותרו השימושים הבאים : חניות, מחסנים פרטיים/משותפים , חדרים טכניים וכד' . תקרת המרתף תהיה בעומק של 0.6 מ' לפחות מתחת לפני הפיתוח, לאפשר שתילת צמחיה. יינתנו פתרונות לחלחול מי נגר, שתילות צמחים בהתאם ומעבר תשתיות ציבוריות בהתאם לסעיפים 6.3 ו-6.5 לתקנון.</p> <p>ט. כל המתקנים הטכניים כגון : דודי שמש, מזוג אויר צובר גאז , יוסתרו .</p> <p>י. <u>בניה ירוקה</u> : המבנים יעמדו בתקן ישראל לבניה ירוקה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר בניה ועפ"י הנחיות ואישור האגף לאיכות הסביבה .</p> <p>יא. חמרי גמר : אבן או שיש , זכוכית ואלומיניום .</p> <p>יב. לא תותר הקמת כל גדרות בירידה לתת-הקרקע המשותף עם החלקה הגובלת 116 .</p>

4.2	שם ייעוד: דרך
4.2.1	שימושים
	לדרך עם חניה ציבורית
4.2.2	הוראות
	כמוגדר בחוק התכנון והבניה

4.3	שם ייעוד: דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	לדרך משולבת עם חניה בלבד
4.3.2	הוראות
	כמוגדר בחוק התכנון והבניה

5 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		שטחי בנייה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	מס' שטח
			שטח בנייה (מ"ר)	שטח בנייה (מ"ר)	שטח בנייה (מ"ר)	שטח בנייה (מ"ר)		
אזור מגורים ד"ר	119	850	2,374	1,215	1,700	1,215	2,694	1,350
דרד משולבת	144	248	==	==	1,700	1,215	2,694	1,350
דרד	139	252	==	==	1,700	1,215	2,694	1,350
קידמ קידמ	116	2	36.00	20	17	50	660	5,609
קידמ קידמ	116	2	36.00	20	17	50	660	5,609
קווי הבניין למרחקים יהיו 0.0 לכל הצדדים * קווי הבניין למרחקים יהיו 0.0 לכל הצדדים *								

* בתנאי מתן אפשרות למעבר תשתיות עירוניות ת-קרקעיות ועמידה בטעיף 6.5 לתקנון – בניה משמרת מים.
 ** לא כולל אנטנות ומתקנים טכניים.
 (1) תותר הבלטת חלק מהבנין בקיר אטום עד 4.5 מ' עפ"י נספח הבנין.
 (2) תותר הבלטת מרפסות קוזוליות מקורות מעבר ל-ק.ב. קדמי בשיעור של עד 1.2 מ'. עפ"י נספח הבנין.

02.09.2014

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 13 מתוך 16

6.6 איכות הסביבה

- א. הפיתוח הסביבתי, התכנון והבניה, ייעשו בהתאם לעקרונות הבניה הירוקה ועפ"י הנחיות ואישור האגף לאיכות הסביבה בעיריית נתניה.
- ב. **בניה ירוקה**: המבנה יעמוד בתקן ישראל לבניה ירוקה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר בניה ועפ"י הנחיות ואישור האגף לאיכות הסביבה בעיריית נתניה.

6.7 טיפול בחמרי חפירה ומילוי

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

6.8 סטייה ניכרת

תוספת יחידות דיור, הגדלת מספר הקומות, שינוי קווי בניין, המרת השטחים המיועדים למרפסות - למגורים, יהוו סטייה ניכרת בהתאם לתקנה (2)19 בתקנות התכנון והבניה (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 רלבנטי

7.2 מימוש התוכנית

מייד.

8. חתימות

תאריך: 02.09.2014	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
ת.ז.: 056035470		שלומזון משה	

תאריך: 02.09.2014	חתימה:	שם:	עורכי התוכנית
ת.ז.: 1723748 054522909		גבי טטרו - דן וינטראוב אדריכלים ובוני ערים	

תאריך: 02.09.2014	חתימה:	שם:	יזם בפועל
ת.ז.: 056035470		שלומזון משה	

תאריך: 02.09.2014	חתימה:	שם:	בעלי עניין בקרקע
ת.ז.: 7717831	כ.הוטסילר	מאיוסט מרדכי	
ת.ז.: 60589	כ.הוטסילר	זינו שרה	מוטבי הערת אזהרה
ת.ז.: 056035470		שלומזון משה	
ת.ז.: 56990446		גפני עפר	
ת.ז.: 07630936		גפני יצחק	
ת.ז.: 73534331		זילכה אילן	
ת.ז.: 01587708		זילכה מרים	
ת.ז.:	כ.הוטסילר	סנד אריה	
ת.ז.:	כ.הוטסילר	דאובר ברונ	
ת.ז.:	כ.הוטסילר	דאובר מרכוס	
ת.ז.: 1816834		אורן אריק	
ת.ז.: 5203048.3		ארביב שלמה	
ת.ז.: 200936417	שני	רפאל שני	

רבקה רוטשילד, עו"ד
 Rivka Rothschild, adv.
 מס' רשיון 9784
 רבקה רוטשילד, עו"ד
 Rivka Rothschild, adv.
 מס' רשיון 9784

נספח זכויות והולאות בניה – מעב מאונטר עפ"י נת' / 600 / א

יעוד	חלקה	גודל חלקה (מ"ר)	שטחי לבנייה (מ"ר)		שטח לבנייה מעל לקומות	מרחק לבנייה מקומות		מרחק לבנייה מקומות	שטח לבנייה מקומות	שטח לבנייה מקומות	מרחק לבנייה מקומות	מרחק לבנייה מקומות	מרחק לבנייה מקומות	מרחק לבנייה מקומות	מרחק לבנייה מקומות	מרחק לבנייה מקומות	מרחק לבנייה מקומות	מרחק לבנייה מקומות	מרחק לבנייה מקומות														
			מרחק לבנייה מקומות	מרחק לבנייה מקומות																													
אזור מגורים מיוחד מבני G-2	119 (560) עפ"י תב"ע 600 / נת'	850	עפ"י נת' / 100 ש/ נת' / 600 / נת' / 100 ש/ נת' / 600 / נת'		1,277	---	עפ"י נת' / 100 ש/ נת' / 600 / נת' / 100 ש/ נת' / 600 / נת'	1,277	850		13	11	30%	אחיי בנייה כוללים (%) +150 שטחי שירות	תכנית משטח תכנית (30%)	מספר יח"י 11	אפיקות (יח"י/לדונס) 13	גובה מבנה (מטר) 5	מרחק לבנייה מקומות 1 ק'	מרחק לבנייה מקומות 5	מרחק לבנייה מקומות 5	מרחק לבנייה מקומות 5	מרחק לבנייה מקומות 5	מרחק לבנייה מקומות 5	מרחק לבנייה מקומות 5	מרחק לבנייה מקומות 5							
			מרחק לבנייה מקומות	מרחק לבנייה מקומות																													
דורך משלבת	139 (ת)	252	עפ"י נת' / 100 ש/ נת' / 600 / נת' / 100 ש/ נת' / 600 / נת'		1,277	---	עפ"י נת' / 100 ש/ נת' / 600 / נת' / 100 ש/ נת' / 600 / נת'	1,277	252		13	22																					
			מרחק לבנייה מקומות	מרחק לבנייה מקומות																													
			עפ"י נת' / 100 ש/ נת' / 600 / נת' / 100 ש/ נת' / 600 / נת'			---	עפ"י נת' / 100 ש/ נת' / 600 / נת' / 100 ש/ נת' / 600 / נת'																										

* שטחי חשרות ניתנים בחלק הקלף עפ"י הסבת תכנית ל- נת' / 600 / א : תכנית לבנייה מקומות : ת. טכני על הגג : 30 מ"ר , גרעין לקומות : 30 מ"ר , קומות עמודים מפולשת בשטח מוכות הקומה , תכליות : ת. אשפה , ת. גאז , ת. עגלות , ת. טכני , מחסנים .

מרחקים : חניה , מחסנים + ת. משחקים 3 מ"ר ליח"י , מקלט , ת. חנייה מקומות .

** בקו בניין צדדי הוא ל- 4 קומות . כל קומה נוספת , נסוגה של 0.8 מ"ר .