

422694

עיריית נתניה חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מינהל הנדסה-מב: י"ז קריש, הישרה

הוראות התכנית

מס' תכנית: 24/1/555/מק

התקבל ביום 18.4.2014

תכנית מס' 408-0163535

נת/מק/555/א/21 איחוד חלקות בהסכמת הבעלים - ק. צאנז

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

ועדה מקומית נתניה

אישור תוכנית מס' נת/מק/555/א/24

ועדה המקומית תחליטה לאשר את התכנית

בשדה מס' 6 - ביום 9.7.17

מוחלטת הועדה ק"ר תשע"ז

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה לאחד שני מגרשים, לשנות קווי בניין.



תכנון זמין
מונה תדפיסה 24



תכנון זמין
מונה תדפיסה 24



תכנון זמין
מונה תדפיסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 408-0163535

1.2 שטח התכנית 3.638 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ואו חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתניה

קואורדינטה X 187000

קואורדינטה Y 694475

1.5.2 תיאור מקום הפרויקט נמצא בלב שכונת קריית צאנז בנתניה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - חלק מתחום הרשות

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נתניה	רבי מאיר	5	
נתניה	רבי מאיר	3	
נתניה	רבי מאיר	7	
נתניה	רבי מאיר	9	

שכונה קריית צאנז

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8273	מוסדר	חלק	239-240, 243-244, 311	235, 309-310, 313

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
נת/ במ/ 555 / א	38, 35

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
נת/ 100 / ש' 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. שאר הוראות התכנית נת / 100 / ש' 1 יחולו על תכנית זו.	3459		14/06/1987
נת/ 400 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. שאר הוראות התכנית נת / 400 / 7 על תיקוניה יחולו על תכנית זו.	2844		26/08/1982
נת/ במ/ 555 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. שאר הוראות התכנית נת / במ/ 555 / א יחולו על תכנית זו.	3960	1351	02/01/1992

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דן וינטראוב				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דן וינטראוב			תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה			26/01/2014	דן וינטראוב		17/03/2014		כן
טבלאות הקצאה	מנחה			20/01/2014	דן וינטראוב		28/11/2013		כן
מצב מאושר	מנחה	1: 500		16/03/2014	דן וינטראוב		16/03/2014		לא

כל מסמכי התכנית 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



מכון יסין
מונה 24

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	חברה/תאגיד ממשלתי, יעקב ארנפלד		אחוזת חלקה 26 בגוש 8273 בנתניה בע"מ ע"י שמעון שר	נתניה	דברי חיים (1)	5	09-8616116	09-8610825	chima- sanz@beze- qint.net
	חברה/תאגיד ממשלתי, יעקב ארנפלד		קרית צאנז בע"מ	נתניה	דברי חיים (2)	5	09-8616116	09-8610825	chima- sanz@beze- qint.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קרית צאנז.

(2) כתובת: קרית צאנז.

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יעקב ארנפלד		אחוזת חלקה 26 בגוש 8273 בנתניה בע"מ	נתניה	דברי חיים (1)	5	09-8616116	09-8610825	chima- sanz@bezeqint.net
יעקב ארנפלד		קרית צאנז בע"מ	נתניה	דברי חיים (2)	5	09-8616116	09-8610825	chima- sanz@bezeqint.net

(1) כתובת: קרית צאנז.

(2) כתובת: קרית צאנז.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יעקב ארנפלד		אחוזת חלקה 26 בגוש 8273 בנתניה בע"מ	נתניה	דברי חיים (1)	5	09-8616116	09-8610825	chima-sanz@bezeqint.net
בעלים	יעקב ארנפלד		קרית צאנז בע"מ	נתניה	דברי חיים (2)	5	09-8616116	09-8610825	chima-sanz@bezeqint.net



מנהל המילואים
מחנה 2

(1) כתובת: קרית צאנז.

(2) כתובת: קרית צאנז.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דן וינטראוב	35111		נתניה	הצורן (1)	4	09-8855060	09-8855059	danarc@013net.net
מודד מוסמך וקרטוגרף	מודד	ירון לור	700		נתניה	תל'חי	6	09-8828151	09-8824674	Yaron@bylazar.co.il



מנהל המילואים
מחנה 2

(1) כתובת: ת.ד. 8816 אוה"ת ק. ספיק.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
הדפסה 24

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

איחוד שני מגרשים בהסכמת הבעלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. לקבוע איחוד חלקות מחדש בהסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה ובהתאם לסעיף 62א(א) 1 לחוק.

ב. שינוי לבינוי בהתאם לסעיף 62א(א) 5 לחוק ע"י : ניווד זכויות של חדרי יציאה לגג לדירות המוצעות , בניית זמין ,

יחיד בקומת הקרקע .

ג. קביעת ושינוי קווי בניה בהתאם לסעיף 62א(א) 4 לחוק .



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	3.638
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	51		51		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	5,321		5,321		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר
האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך משולבת	2
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	3,638	100
סה"כ	3,638	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	137.48	3.78
מגורים ג'	3,501.39	96.22
סה"כ	3,638.87	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
א. גודל ותמהיל הדירות יקבע בעת בקשה להיתר. ב. ניתן לבנות יותר ממבנה אחד על המגרש בהתאם ל-נת/555/א. ג. תותר תוספת מבנה בנוסף ל-3 המבנים הקיימים על המגרש. ד. כל קולטי השמש והדוודים יוסתרו בגג או במסתורי הכביסה. ה. תותר בניית מחסנים. ו. לא תותר הבלטת מרפסות קונווליות מעבר לתחום גבולות תא השטח, למעט הבלטת מרפסות בצד הצפוני מעל השצ"פ ובצד המזרחי מעל הדרך המשולבת עד 1.2 מ'. הקטנת קו בניין זה תהווה סטייה ניכרת. ז. המבנה יחופה בחומרי גמר בעלי קיים גבוהה דוגמת: אבן, זכוכית ואלומיניום. ח. לשטחים העיקריים המבוקשים ניתן בנוסף להוסיף מרפסות מקורות עפ"י החוק. ט. גודל לובי הבניין לא יפחת מ-40 מ"ר. י. תותר בניית יח"ד בקומת הקרקע כחלק מסה"כ יחידות הדיור ובתנאי שהלובי לא יקטן מ-40 מ"ר. יא. בשטחי הבניה המותרים לא נכללים: מרפסות מקורות עפ"י החוק, חדרי מדרגות, פירים למעליות ומערכות. יב. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי, התכנית תפרט מרחקים בין הבניינים, היבטי פיתוח וכד' באישור הוועדה המקומית.	



תכנון זמין
מונה תדפיסה 24



תכנון זמין
מונה תדפיסה 24

4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
א	דרכים
עפ"י המוגדר בחוק לדרך משולבת ועפ"י תכנית נת/במ/555/א	



תכנון זמין
מונה תדפיסה 24

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכנית (מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)		
			גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת							צידי- ימני	צידי- שמאלי	קדמי
				עיקרי	שרות					סה"כ שטחי בניה			
דרך משולבת	2	137											
מגורים ג'	1	3492	(1) 5321	(2) 2660.5	7981.5	80	51	15	27	(3) 4	(4) 2	(5) 2	(6) 0

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

1. שטחי השרות יהיו בהתאם להגדרת החוק, שטחי הממ"ד יהיו בהתאם להנחיות פיקוד העורף בעת הוצאת היתרי הבניה.

2. הבלטת מרפסות תותר עפ"י החוק.

3. תותר הבלטת מרפסות מעל הדרך המשולבת והשצ"פ עד 1.2 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1)

כולל 50 מ"ר יציאה לגג לדירות עליונות בכל מבנה קיים, סה"כ 600 מ"ר ו- 200 מ"ר ליציאות לגג לבניין חדש. בנוסף יותרו מרפסות קונזוליות מקורות בשטח של עד 14 מ"ר ליחידה ובתנאי שסה"כ השטח לא יעלה על 12 מ"ר בממוצע ליחיד. עפ"י החוק.

בנוסף יותרו שטחים למרפסות מקורות עפ"י החוק

(2) 50% מהשטח העיקרי.

(3) 4 קומות ע"ע + יציאה לגג.

(4) ק.ב. אחורי למערב.

(5) דרומי.

(6) קדמי צפוני לשצ"פ 0.8 מ', תותר הבלטת מרפסות עד 1.2 מ' מעבר לקו זה.

קדמי מזרחי 0.0

6. הוראות נוספות

6.1 חניה	6.1
על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983. כמו כן יחולו הוראות החניה עפ"י תב"ע נת/555/א (כולל החניה בתחום האזור).	
6.2 ניהול מי נגר	6.2
בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגוס 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 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'). 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.	
6.3 סטיה ניכרת	6.3
שינוי קווי בניין יהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה (2) 19 בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.	
6.4 תנאים למתן היתרי איכלוס	6.4
תנאי לטופס 4: א. אישור האגף לאיכות הסביבה. ב. רישום התלצ"ר בפנקס לשכת רשם המקרקעין ו/או מתן ערבות בנקאית להוצאות קידום התלצ"ר עד לרישומו בלשכת רשם המקרקעין.	
6.5 תנאים למתן היתרי בניה	6.5
הגשת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי, התכנית תפרט מרחקים בין הבניינים, היבטי פיתוח וכו' באישור הוועדה המקומית.	
6.6 תשתיות	6.6
א. אספקת מים, חשמל, תקשורת כבלים, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מהי"ע. ב. הוועדה 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.	
6.7 חומרי חפירה ומילוי	6.7
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	היטל השבחה
	היטל השבחה ייגבה עפ"י החוק.



תכנון זמין
נדפסה 24

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

	תוך 15 שנים ממתן תוקף.
--	------------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

8. חתימות

תאריך: 14.9.14	סוג: חברה/תאגיד ממשלתי	שם: יעקב ארנפלד	מגיש התכנית
חתימה: אחוזות חלקה 26 נוש 8273 בנתניה בע"מ	שם ומספר תאגיד: אחוזות חלקה 26 בגוש 8273 בנתניה בע"מ שמעון שר	510144124	
תאריך: 14.9.14	סוג: חברה/תאגיד ממשלתי	שם: יעקב ארנפלד	מגיש התכנית
חתימה: קרית צאנז בע"מ	שם ומספר תאגיד: קרית צאנז בע"מ	510144512	
תאריך: 14.9.14	סוג:	שם: יעקב ארנפלד	זים
חתימה: אחוזות חלקה 26 נוש 8273 בנתניה בע"מ	שם ומספר תאגיד: אחוזות חלקה 26 בגוש 8273 בנתניה בע"מ	510144124	
תאריך: 14.9.14	סוג:	שם: יעקב ארנפלד	זים
חתימה: קרית צאנז בע"מ	שם ומספר תאגיד: קרית צאנז בע"מ	510144512	
תאריך: 14.9.14	סוג: בעלים	שם: יעקב ארנפלד	בעל עניין בקרקע
חתימה: אחוזות חלקה 26 נוש 8273 בנתניה בע"מ	שם ומספר תאגיד: אחוזות חלקה 26 בגוש 8273 בנתניה בע"מ	510144124	
תאריך: 14.9.14	סוג: בעלים	שם: יעקב ארנפלד	בעל עניין בקרקע
חתימה: קרית צאנז בע"מ	שם ומספר תאגיד: קרית צאנז בע"מ	510144512	
תאריך: 14/9/14	סוג: עורך ראשי	שם: דן וינטראוב	עורך התכנית
חתימה: דן וינטראוב אדריכל תכנון ערים	שם ומספר תאגיד:	35111111	
טל: 09-8855060			



תכנון זמין
מס' הדפסה 24

תכנית מס': 408-0163535 28/11/2013 14:17:41 נספח טבלאות הקצאה

לוח הקצאות



מצב מוצע			
שטח בדונם	ייעוד	בעלים	תא שטח
3.492	מגורים ד'	קרית צאנז בע"מ חברה : 510144512 אחוזת חלקה 26 בגוש 8273 בנתניה בע"מ חברה 510144124	1
סה"כ			

מצב קיים				
חלקה	מגרש	בעלים	ייעוד	שטח בדונם
244(ח)	35(ח)	אחוזת חלקה 26 בגוש 8273 בנתניה בע"מ חברה 510144124	מגורים ג'	0.075
243	35(ח)	קרית צאנז בע"מ חברה : 510144512	מגורים ג'	0.091
240(ח)				0.075
309(ח)				1.073
310(ח)				1.002
240(ח)				0.004
239				0.079
235(ח)	38	קרית צאנז בע"מ חברה : 510144512	מגורים ג'	0.037
311(ח)				1.056
סה"כ				3.492



קרית צאנז בע"מ
אחוזת חלקה 26 בגוש 8273 בנתניה בע"מ
חפ' / 510144512

חתימת הבעלים :



נספח טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר - עפ"י נת/555/א

יעוד	גוש 8273		גודל חלקה (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר) / אחוזים				תכנית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד (4)	צפיפות יח"ד לדונם (נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות	קווי בנין (מטר)			
				מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							סה"כ שטחי בניה			
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ג'	35	244	75	3651 (1)	(3)	==	==	+3,651 שרות (1)	36	13	==	4 על החדרים + הגג	0.0	0.0	4.0 דרומי	5.0
		243	91													
		240 (ח)	75													
		309 (ח)	1,073													
		310 (ח)	1,002													
	38	240 (ח)	4	1670 (2)	(3)	==	==	+1,670 שרות (1)	15	10	==	4 על החדרים + הגג	==	3.0	4.0 דרומי וצפוני	5.0
		239	79													
		235 (ח)	37													
		311 (ח)	1,056													
		313 (ח)	137.5													
דרך משולבת	71 (ח)	311 (ח)														
סה"כ			3,629.5	5,321					51							

- הערות: (1) בנוסף לשטחים אלה יותרו חדרי יציאה לגג מהדירות העליונות בשטח של 50 מ"ר ליחיד.
 (2) בנוסף לשטחים אלה יותרו חדרי יציאה לגג מהדירות העליונות בשטח של 50 מ"ר ליחיד.
 (3) עפ"י נת/100/ש-י - נת/7/400.
 (4) קיימים 4 מבנים על המגרש.