

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית עיריית נתניה**

מינהל הנדסה-מחלקת תב"ע וחשבוח

תכנית מס' 408-0169201 מס' תכנית  
התקבל ביום 10.10.16

נת/מק/40/537/א - תוספת שטח למרפסות

מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי נתניה  
סוג תכנית תכנית מפורטת

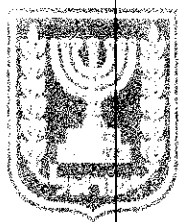
אישורים

ועדה מקומית נתניה  
אישור תכנית מס' נת/מק/40/537/א  
הועדה המקומית/משטח החליטה לאשר את התכנית  
בשלה מס' 33 ביום 18/5/16  
לניח.ס.  
מזכיר הוועדה

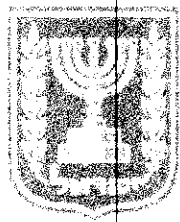
✓

## דברי הסבר לתכנית

מגרש ממוקם בקירבת הים במערב נתניה. התכנית מוסיפה שטחים להגדלת מרפסות לכוון הים לרווחת הדיירים.



משרד התכנון והבנייה



משרד התכנון והבנייה



משרד התכנון והבנייה

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית  
נת/מק/40/537/א - תוספת שטח למרפסות

מספר התכנית 408-0169201

1.2 שטח התכנית 2.484 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

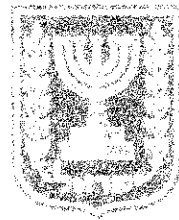
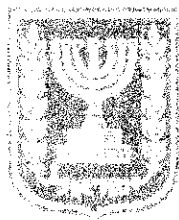
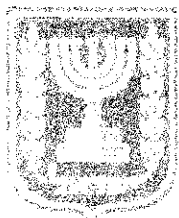
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1) (א) (3)

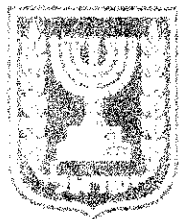
היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית**



**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי נתניה  
 קואורדינטה X 185666  
 קואורדינטה Y 689618

**1.5.2 תיאור מקום** מגרש ממוקם בקירבת הים במערב נתניה בשכונה גלי הים.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נתניה - חלק מתחום הרשות: נתניה

נפה השרון

**1.5.4 כתובות שבחן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	107	שד בן גוריון	נתניה

שכונה גלי הים

**1.5.5 נושים וחלקות בתכנית**



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8448	מוסדר	חלק		51

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 נושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**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/ 400 / 7	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יותר הוראות התכנית נת/ 400 / 7 על תיקוניה יחולו על תכנית זו.	2844		26/08/1982
נת/ 537 / 1	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יותר הוראות התכנית נת/ 537 / 1 , יחולו על תכנית זו.	3589		31/10/1988
נת/ 537 / 40	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יותר הוראות התכנית נת/ 537 / 40 , יחולו על תכנית זו.	5485	1390	25/01/2006

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				לריסה גל			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500	1		לריסה גל		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			06/08/2013	לריסה גל	03/09/2014	טבלת מצב מאושר	כן
בינוי	מנחה	1:100		10/04/2014	לריסה גל	28/09/2016	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1:500		07/08/2013	לריסה גל	27/09/2016	תשריט מצב מאושר	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

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יוסי גולן			נתניה	(1)	107	052-5323710	052-5323710	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: נציג ועד הבית, כתובת: שד' בן גוריון 107, נתניה..

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסי גולן			נתניה	(1)	107	052-5323710	052-5323710	

(1) כתובת: שד' בן גוריון 107, נתניה..

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יוסי גולן			נתניה	(1)	107	052-5323710	052-5323710	
בעלים	- מוריס אגבבה קבלן בנייה בע"מ			תל אביב- יפו	דרך השלום (2)	7	03-6955470	03-6955737	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: יוסי גולן - נציג ועד הבית - בחצרת אזהרה

(1) כתובת: שד' בן גוריון 107, נתניה..

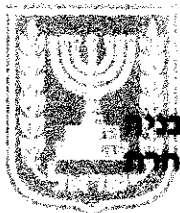
(2) כתובת: דרך השלום 7, ת"א.

**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	לריסה גל	83798		רעננה	בר אילן	46	09-7469015		larisagal@wa lla.co.il

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

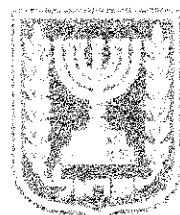
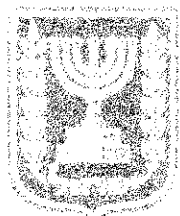
**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

הגדלת מרפסות לכוון הים לרווחת הדיירים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

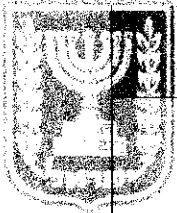
תוספת שטח עיקרי כ-950 מ"ר למרפסות בבנין דרומי (D) בלבד בהתאם לסעיף 62א(א1)(1)(א)(3).





**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם 2.484



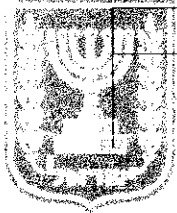
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר *	מצב מאוסר *	צד	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
א. הזכויות המאושרות הן לחלקה בשלמותה. ב. תוספת שטח המבוקש למרפסות בנין D בלבד.	19,870		+950	18,920	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	51

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאוסר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד א'	2,484	100
סה"כ	2,484	100

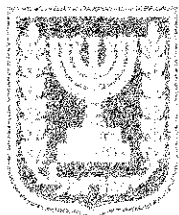
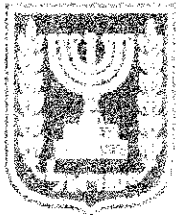
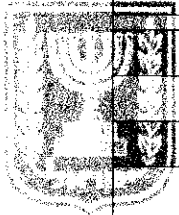
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2,484.85	100
סה"כ	2,484.85	100



**3.3 ישויות מוליגונליות בתכנית**

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	יעוד עמ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים מגורים בלבד.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</p> <p>1. תוספת שטח המבוקש למרפסות בנין D בלבד ולא תותר כל תוספת בקומת קרקע.</p> <p>2. תוספת מרפסות לכוון שדי' בן גוריון במסגרת קורות קיימות. מרפסות צד לכוון צפון בהמשך למרפסות קיימות תוך שמירה על אחדות החזית.</p> <p>3. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין למעט התחברות לצורך תוספת מרפסת ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג האבן, כחול, מעקות וכו'...</p> <p>4. תוספת מרפסות לבנין תעשה בתאום מלא עם הועדה המקומית ותתאפשר בצורה של תוספת לבנין הקיים, הכל מתוך לקיחה בחשבון של אופי הבנין ואפשרות ההתחברות אליו.</p>



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מותא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מספר קומות							מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי				קדמי	עיקרי	שדות	עיקרי						
(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(4)	(4) 54	(4)	(3) 7502		(3) 4850	(2) 19870	(1) 2484	דרומי - D	51	מגורים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	

האמוד 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

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) חלק מהמגרש..
- (2) 18920 מ"ר עפ"י נת/40/537 + 950 מ"ר להגדלת מרפסות בלבד למבנה D..
- (3) זכויות לפי תכנית נת/40/537, לחלקה בשלמותה ..
- (4) לפי תכנית נת/40/537, לחלקה בשלמותה ..
- (5) כפי שמסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

6.1	<b>חניה</b>
	על התכנית יחולו תקנות התכנון והבנייה (התאמת מקומות חניה), תשמ"ג-1983.
6.2	<b>סטיה ניכרת</b>
	כל המרת שטח המרפסות למגורים תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב 2002.
6.3	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	1. בניה כל אגף בהינף אחד. 2. בקשה להיתר תכלול חומרי גמר המתאימים למבנה הקיים.
6.4	<b>תשתיות</b>
	1. אספקת מים, חשמל מערכות ביוב, ניקוז וסילוק אשפה ע"פי הנחיות מה"ע. 2. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ב.
6.5	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
	ככל שתידרש, לצורך הקמת הפרויקט, חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תיחרא 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 עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25/07/07 או מסמך שיחליף אותו.
6.6	<b>היטל השבחה</b>
	הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.


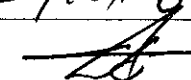
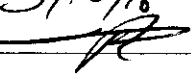
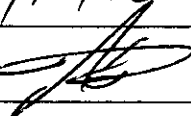

**7. ביצוע התכנית**

7.1	<b>שלבי ביצוע</b>
-----	-------------------

**7.2 מימוש התכנית**

	זמן לביצוע זה - 10 שנים מיום אישורה.
--	--------------------------------------

**8. חתימות**

	<b>תאריך:</b> 3/10/16 <b>חתימה:</b> 	<b>סוג:</b> 	<b>שם:</b> יוסי גולן שם ומספר תאגיד:	<b>מגיש התכנית</b>
	<b>תאריך:</b> 9/10/16 <b>חתימה:</b> 	<b>סוג:</b> 	<b>שם:</b> יוסי גולן שם ומספר תאגיד:	<b>יום</b>
<b>תאריך:</b> 9/10/16 <b>חתימה:</b> 	<b>סוג:</b> בעלים	<b>שם:</b> יוסי גולן שם ומספר תאגיד:	<b>בעל עניין בקרקע</b>	
<b>תאריך:</b> <b>חתימה:</b>	<b>סוג:</b> בעלים	<b>שם:</b> - מוריס אנגבה קבלן בנייה בע"מ שם ומספר תאגיד:	<b>בעל עניין בקרקע</b>	
<b>תאריך:</b> 10.10.16 <b>חתימה:</b>  אדריכלות גריסה גל מ.ר. 83798	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>שם:</b> לריסה גל שם ומספר תאגיד:	<b>עורך התכנית</b>	



תוכנית מספר: 408-0169201 שם התוכנית: נת/מק/40/537-א - תוספת שטח למרפסות.

עורך התוכנית: לריסה גל תאריך: 06.08.2014 חתימה: אדריכלית לריסה גל  
מ.ג. 83798

צדדי	קווי בנין (מטר)				מספר קומות		צמימות (יח"ד לדונם (נטו))	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש/מזערי/מרבני (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	קדמי	קדמי	קדמי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת					מעל מפלס לכניסה הקובעת	
												שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
5.0	5.0	4.0	5.0	10.0	קומה אחת	2 מבנים בני 9 קומות ע"ע +חד' על הגג 2 מבנים בני 15 קומות על ק. עמודים כפולה +קומה טכנית	23	170	416.85	31,272	7,502	-----	4,850	18,720 בתוספת שרותי פנאי 200	7502	51	מגורים מיוחד א'	

\* זכויות לחלקה בשלמותה עפ"י תכנית נת/40/537 (ל-4 מבנים)

