

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים
מחוז מרכז

תכנית

16.7.08

נתקבל ביום

42/650/ק

מס' תכנית

288/א

מס' תיק

1.1.09.2008

נתקבל

הוראות התוכנית

תיק מס'

תוכנית מס' נת/מק/42/650

שם תוכנית: מגורים צמודי קרקע ברח' המלכים צפון נתניה-
היזם: משפ' בלום

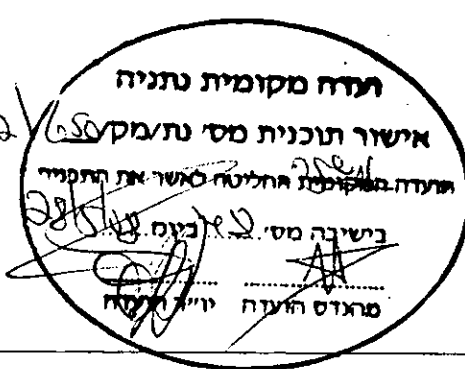
מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: נתניה

סוג תוכנית: תוכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת.

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגורים צמודי קרקע ברח' המלכים צפון נתניה-
היזם : משפ' בלום.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

נת/מק/42/650

מספר התוכנית

1455 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

- מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 3

תאריך עדכון המהדורה 26.6.08

- תוכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת.

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

- ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

- כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

- לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

- ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

62 (א), (4), (5), (8), (9).

לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
עמוד 2 מתוך 12
30/06/2008

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי נתניה

קואורדינטה X 186655,186612
קואורדינטה Y 695117,695084

רח' המלכים בין רח' הביכורים בצפון לבין רח' הגדוד העברי בדרום- צפון נתניה.

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 השויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית נתניה

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב נתניה

שכונה רחוב מספר בית
עין התכלת המלכים 36

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8322	• מוסדר	• חלק מהגוש	103	לא רלבנטי

הכל על-פי הגבולות המסומנים בנספח מיקום התכנית בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
נת/7/400 על תיקוניה תוכנית מתאר.	- שינוי - כפיפות	כמפורט בגוף התקנון. תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית למעט הוראות ששונה בתכנית זו.	י.פ. 2844	26.8.1982
נת/3 תוכנית פורטת.	- שינוי - כפיפות	כמפורט בגוף התקנון. תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית למעט הוראות ששונה בתכנית זו.	י.פ. 1233	12.11.42

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
חוראות התוכנית	מחייב		12		21.10.07	גבריאל פל	ועדה מקומית	
נספח מיקום התכנית	מחייב	1:250		1	21.10.07	גבריאל פל	ועדה מקומית	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המהייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המהייבים לבין המנהלים יגברו המסמכים המהייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המהייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשי"ס.

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

1.8.1 מנ"ש התוכנית									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
לא רלבנטי	רחל בלום	701373884	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	יעקובזון 1 ירושלים	02-5386711		
						מיקוד-95313			

1.8.2 יזם במפעל									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
לא רלבנטי	רחל בלום	701373884	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	יעקובזון 1 ירושלים	02-5386711		
						מיקוד-95313			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
• בעלים				קרן קימת לישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל		דרך מנחם בגין 125 ת"א	03-7632000		03-7632010
				לא רלבנטי	לא רלבנטי	יעקובזון 1 ירושלים	02-5386711		
				לא רלבנטי	לא רלבנטי				
				לא רלבנטי	לא רלבנטי				
• חוכרים				לא רלבנטי	לא רלבנטי				

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
גבריאלי פל	05509160	00038042	לא רלבנטי	לא רלבנטי	חסלע 22 עתלית מיקוד-30300	04-9840982	052-2846069		

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 זכויות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. תוספת יחידות דיור מ- 1 ל- 2 יח"ד עפ"י סעיף 62א(א)(8).
 ב. תוספת שטחי בניה עיקריים בהתאם לסעיף 62א(א)(9).
 ג. שינוי לבינוי בהתאם לסעיף 62א(א)(5).
 ד. הקטנת קווי בניין בהתאם לסעיף 62א(א)(4).
 ה. תוספת קומות מ- 2 קומות ל-מרתף+3 קומות וקומה טכנית בהתאם לסעיף 62א(א)(9).
 ו. הגדלת תכסית בהתאם לסעיף 62א(א)(9).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	1455
-------------------------	------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	436.5	+123.67	560.17		
	מס' יח"ד	1	+1	2		

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים A	103	

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.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים A
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
1.	זכויות הבניה, מספר הקומות, מספר יח"ד, גובה מקסימלי של הבניין וקווי הבניה יהיו בהתאם לטבלת הוראות וזכויות הבניה.
2.	שימושים מותרים במרתפים: א. חניה ב. ממ"דים שטח המרתף העיקרי מיועד לכניסה מחניה, מבואה למעלית וחדר מדרגות משותף.
3.	בררכת שחיה- תותר הקמת בריכת שחיה בקומת הגג של המבנה בהתאם לתנאים והוראות תכנית מתאר נת/93/7/400 ובהתאם לתקנות רישוי עסקים (תנאי תברואה נאותים לבריכת שחיה) תשנ"ד-1994 ו/או תיקונים אחרים שיאושרו מזמן לזמן.
4.	הגדלת תכסית מ-30% ל-38.5%.
5.	תותר הקמת 2 יח"ד במבנה אחד בקיר משותף אטום, או בשני מבנים אשר המרחק ביניהם לא יפחת מ-6 מ'. במידה ותוגש בקשה ל-2 יח"ד נפרדות חדשות חומרי הגמר יהיו זהים.
6.	חומרי גמר- אבן, טיח, זכוכית.
7.	לא תותר הצבת מתקני מ.א. בחזיתות המבנה.
8.	גובה המבנה לא יעלה על 13 מ'.
9.	הקומה הטכנית הינה לשימוש בריכת השחיה. במקרה שלא תבנה הבריכה, הגובה המקסימלי של הבניין לא יעלה על 11 מטר.
9.	גובה קומה טכנית לא יעלה על 1.90 מ'.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

י"עד	מס' תא שטח	גודל מגורש/ מזוהר/ מ"ר (מ"ר)	שטח בנייה במ"ר/ אחוזים						אחוזי בנייה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא השטח)	מספר יח"ד	אפיונות (יח"ד/ לדונם נט)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי	
			שטח לפניסה הקובעת				מתחת לפניסה הקובעת							מעל לפניסה הקובעת	שרות	עיקרי	עמ"י (נ/7/400)		436.5 מ"ר + שטחי שרות.
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות													
מגוררים א	103	1455	436.5 מ"ר	עמ"י (נ/7/400)	7/400	7/400	436.5 מ"ר	30	30%	1				8.00	8.00	8.00	8.00	6.50	

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

[illegible]

* השטח כולל 8.5% הקלה = 123.67.
** שטחי השרות יהיו חלופיים מעל או מתחת לפני הקרקע.
קווי הבניין בקוורתף בקוונטור המבנה.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאי למתן היתר**

הגשת הסכם עם קבלן מורשה לפינוי פסולת בניין לאתר מסודר.

6.2 היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

6.3 פתוח תשתית

- אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה עפ"י הנחיות מה"ע.
- קריאת מוני מים ממוחשבים.
- הועדה המקומית תהיה רשאית ליתן היתרי בניה תחום התכנית עד מועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לבצוע עבודות תשתית ופיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, בתי ספר וכו'.
- מערכות חשמל, תקשורת כבלים וכו' יהיו תת קרקעיות בתחום התכנית.

6.4 חניה

החניה תהיה עפ"י התקן בעת מתן היתר בניה אך לא פחות משתי חניות לכל יח"ד ובהתאם לטבלת מאזן חניה שבנספח מיקום התכנית.

6.5 הריסות

המבנים המסומנים להריסה בנספח יהרסו על ידי היזם ועל חשבונו.

6.6 ניקוז

מי נגר העילי ינוקזו בתחום המגרש ויש להימנע שכל האפשר הפניית מי נגר העילי ממגרש למגרש ועל שטחים אטומים.

6.7 הוראות מיוחדות

תוספת יחידות דיור, הגדלת מספר קומות, הגדלה גובה הבניין, תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה (2) 19 בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) - התשס"ב 2002.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

בניה בשלב אחד ומייד

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 3 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
	רחל בלום	לא רלבנטי	701373884	רחל בלום	מגיש התוכנית
	רחל בלום	לא רלבנטי	701373884	רחל בלום	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		קרן קיימת לישראל			בעלי עניין בקרקע
	רחל בלום	לא רלבנטי	701373884	רחל בלום	חוכרים
	רחל בלום	לא רלבנטי	331133	מלמן בת שבע	
	רחל בלום	לא רלבנטי	226851	מלמן חנוך	
23.6.08	רחל בלום	לא רלבנטי	05509160	גבריאל פל	עורך התכנית

הצהרת המודדמספר התוכנית: נת/מק/42/650

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי
בתאריך 11/10/2004 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



חתימה

79
מספר רשיון

15/
שם המודד/המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה
מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד/המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי
בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בנעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד/המוסמך