

תכנית

13.7.08
מס' תכנית 34/700/34
מס' תיק 7-1815

1965 – חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

הוראות התוכנית

תוכנית מס' נת/מק/700/34

מגורים – רח' אפרים

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי השרון

תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

סוג תוכנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
ועדה מקומית נתניה אישור תוכנית מס' נת/מק/34/700 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית ביום 26.3.08 מחזר הועדה	

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית הינה להכשיר חלקי בנייה בבית מגורים קיים :-

שינוי לבינוי, תוספת יח' מ-1 ל-2, ניווד זכויות מקומה עליונה לקומת קרקע,
שינוי קווי בניין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית מגורים – רח' אפרים

מספר התוכנית נת/מק/700/34

1.2 שטח התוכנית 359.5 מ"ר

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים להפקדה

2 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 24.6.2007

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

יפורסם
ברשומות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק 62 א(א) 9, 5(א) 8, 4(א) 62

היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי השרון

קואורדינטה X 187/350
קואורדינטה Y 691/925

1.5.2 תיאור מקום רח' אפרים 32, נתניה

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית נתניה בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב נתניה שכונה רמת-אפרים רחוב אפרים מספר בית 32

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8233	מוסדר	חלק מהגוש		294

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
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/100/ש/ 1	שינוי כפיפות	כמפורט בגוף התקנון תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית למעט ההוראות ששוננו בתכנית זו	3459	14.6.1987
נת/347/ 4	שינוי כפיפות	כמפורט בגוף התקנון תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית למעט ההוראות ששוננו בתכנית זו	1062	9.1.1964
נת/400/7/ 400	שינוי כפיפות	כמפורט בגוף התקנון תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית למעט ההוראות ששוננו בתכנית זו	2844	26.8.1982

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחלה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
נספת קווי בניין	מחייב	1: 250			27.5.2007	אורנית בן-דוד		
הוראות התכנית	מחייב	16			27.5.2007	אורנית בן-דוד		

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשייטים.

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

מגיש התוכנית 1.8.1

מספר רישיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(ים)
35767			רח' יהודה הלוי 47/3 נתניה	09- 8840202	054- 2021612	09- 8840202	Oranit- arch@012.net.il	7932 (250)
2399924-6								
אנדרטת בן- דוד								
הנסוגות אנדרכילות								

יזם במפעל 1.8.2

מקצוע / תואר	שם פרטי (משפחה)	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
ניסבויים צילה ניסבויים מרדכי	3186954 2502847					רח' אפרים 32, נתניה	09- 8344670	050- 6898940		

בעלי עניין בקרקע 1.8.3

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' האגיד	שם האגיד/רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם עובדים צילה ניסנוביים ניסנוביים מרדכי	מקום / תואר	בעלים
		050-6898940	09-8344670	רח' אפרים 32, נתניה		3186954 2502847		0948226 260095		

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי הקצוץ מטעמו

דוא"ל	פקס	טלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זחות	שם פרטי ומשפחה	מקצועי / תואר	
Oranit-arch@012.net.il	09-8840202	054-2021612	09-8840202	רח' יהודה הלוי 47/3, נתניה רח' עמק חפר 69, נתניה			35676 618	23999246	אורנית בן-דוד יערמק בן-אבי	הנדסאית מודד	עורך ראשי מודד

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 לבית מגורים קיים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. ניווד זכויות מקומה עליונה לקומת קרקע בהתאם לסעיף 62א(א)9.
- ב. שינוי לבינוי בהתאם לסעיף 62א(א)5.
- ג. תוספת יח"ד מ-1 ל-2 בהתאם לסעיף 62א(א)8.
- ד. שינוי קווי בניין בהתאם לסעיף 62א(א)4.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית – לא רלבנטי

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית - לא רלוונטי

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים א'		4.1
שימושים - מגורים		4.1.1
		א.
		ב.
		ג.
הוראות		4.1.2
	שטחי בנייה עיקריים (60% סה"כ) יתחלקו ב- 36% בק.קרקע וב- 24% בקומה עליונה.	א.
	תותר הקמת שני מבנים על החלקה.	ב.
	בניה בקו "0" קיר אטום בין השותפים בחלקה.	ג.
	קווי בניין: קידמי – 3.45 מ' צידי – 2.93 מ' אחורי – "0" בקיר אטום.	ד.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צפוני	מערבי	מזרחי	דרומי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים		359	60% (215.7 מ"ר)	עפ"י נט/400/7 ו-נט/100/ש/1				1				2		5.00	3.00	0.00	6.00

* 30% בקומה

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צפוני	מערבי	מזרחי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים		359	60% (215.7 מ"ר)	עפ"יי נט/400/7 ו-נט/ 100/ ש/				2				2	3.45	2.90	0.00	0.00	

* 36% בקומת קרקע + 24% בקומה עליונה

02/07/2008

עמוד 11 מתוך 16

6. הוראות נוספות**6.1 חניה :**

על התכנית יחולו תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה), תשמ"ג-1983 ובהתאם למס' מקומות החנייה הנדרשים בהתאם לטבלת מאזן חניה שבנספח חניה.

6.2 קווי בניין :

עפ"י טבלת זכויות בנייה (מצב מוצע).
הריסה ובנייה חדשה תהא בתנאי חזרה לקווי בניין עפ"י תב"ע תקפה.

6.3 היטל השבחה :

הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע – לא רלבנטי. קיים בפועל.**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית – לא רלוונטי. מאשר מצב קיים.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
5.11.2007	ניסנבוים צילה ניסנבוים מרדכי		3186954 2502847	ניסנבוים צילה ניסנבוים מרדכי	מגיש התוכנית
5.11.2007	ניסנבוים צילה ניסנבוים מרדכי		3186954 2502847	ניסנבוים צילה ניסנבוים מרדכי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
5.11.2007			0948226 260095	זיצמן מרים זיצמן ליאון	בעלי עניין בקרע
2.4.2008	אורנית בן-דוד מ.ר. 35767 אדריכלות ועיצוב פנים נייד: 054-2021612		2399924-6	אורנית בן-דוד	עורך התכנית

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אורנית בן-דוד (שם), מספר זהות 23999246, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 21/700/א/א ששמה לגורים - יח אב"ס (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום 16.3/א מספר רשיון 35767.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידיו/בסיוע יועץ

א. _____

ב. _____

ג. _____

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שכלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אורנית בן-דוד מ.ר. 35767
אדריכלות ועיצוב פנים
נייד: 054-2011612

חתימת המצהיר

2.7.2008

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: _____

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 10/8/05 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

י. בן-אבי
מודד מוסמך
מ.ר. 618

י. בן-אבי
מודד מוסמך
מ.ר. 618

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 8/7/08 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

י. בן-אבי
חתימה

י. בן-אבי
מודד מוסמך
מ.ר. 618

שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

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

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המוסד המאשר	התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.			