

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 עיריית נתניה
 מינהל הנדסה - מחלקת ת.ב.ע
 מס' תכנית 2/6/556
 התקבל ביום 4.1.10

הוראות התוכנית

משרד הפנים

מחוז מרכז

17 03. 2010

תוכנית מס' נת/מק/556/6

נתקבל

תיק מס':

שם תוכנית: בנייה חדשה בשד' איתמר בן אב"י-מרכז העיר, היוזם: סאסי-לוחן

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: נתניה

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>ועדה מקומית נתניה אישור תוכנית מס' נת/מק/556/6 תועדה המקומית החליטה לספור את התכנית ביישבה מס' 17/10 מהנדס העיר</p>	
--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

החלקה ממוקמת בשד' איתמר בן אבי"י – בדרום-מרכז העיר. בגלל אי התאמה בתכניות תב"ע קיימות מתבקשת תכנית זו. בסמכות ועדה מקומית לקבוע את זכויות הבנייה, תוספת יח"ד וניוד שטחים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>בנייה חדשה בשד' איתמר בן אבי"י, מרכז העיר – היוזם: סאסי-לוזון</p> <p>נת/מק/556/6/ב</p> <p>1.0 דונם</p> <p>• "מילוי תנאים למתן תוקף"</p> <p>3 מספר מהדורה בשלב</p> <p>31.12.2009 תאריך עדכון המהדורה</p> <p>• תוכנית מפורטת</p> <p>• ללא איחוד וחלוקה.</p> <p>• כן</p> <p>• לא</p> <p>• ועדה מקומית</p> <p>62א(א), (4), (5), (8), (9)</p> <p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p> <p>שטח התוכנית</p> <p>שלב</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p> <p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק היתרים או הרשאות</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>1.3 מהדורות</p> <p>1.4 סיווג התוכנית</p>
--	---	--

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	
		קואורדינטה X	691/625
		קואורדינטה Y	186/500
1.5.2	תיאור מקום	שד' איתמר בן אב"י, חלקה שנייה משד' בנימין	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	נתניה
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	נתניה
		שכונה	
		רחוב	שד' איתמר בן אב"י
		מספר בית	50

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8256	• מוסדר	• חלק מהגוש	71	---

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 – לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית – לא רלוונטי.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
14.6.1987	3459	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	• שינוי	נת/100/ש/1 מתאר
26.8.1982	4462	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	• שינוי	נת/400/7 מתאר
31.12.1989	3751	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	• שינוי	נת/556 מתאר חלקית

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	נחום כץ, אדר'י	11.6.2009	---	13	---	• מחייב	- הוראות התכנית
	ועדה מקומית	נחום כץ, אדר'י	11.6.2009	1	---	1:500	• מחייב	- תשריט

כל מסמכי התוכנית 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.

31.12.2009

עמוד 6 מתוך 13

1.8.1 ווארט אראפ יאט אונזערע לוא אקט אונזערע יאט / אונזערע יאט

ל"מ	ק"מ	פ"מ	ט"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ
09-5453023-054	8871740	09-8822456	09-8343686	09-052-2533998	09-8822456	09-8343686	09-052-2533998	09-8822456	09-8343686
מ"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ

1.8.2 לעבן אונזערע יאט

ל"מ	ק"מ	פ"מ	ט"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ
09-5453023-054	8871740	09-8822456	09-8343686	09-052-2533998	09-8822456	09-8343686	09-052-2533998	09-8822456	09-8343686
מ"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ

1.8.3 אקט אונזערע יאט

ל"מ	ק"מ	פ"מ	ט"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ
09-5453023-054	8871740	09-8822456	09-8343686	09-052-2533998	09-8822456	09-8343686	09-052-2533998	09-8822456	09-8343686
מ"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ

1.8.4 ווארט אונזערע יאט

ל"מ	ק"מ	פ"מ	ט"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ
09-5453023-054	8871740	09-8822456	09-8343686	09-052-2533998	09-8822456	09-8343686	09-052-2533998	09-8822456	09-8343686
מ"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ

03/01/2010

13 יאט 7 יאט

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

א. הגדלת זכויות בנייה ושינוי קווי בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. הגדלת מס' יח"ד מ- 12 יח"ד ל- 16 יח"ד על פי סעיף 62 א' (א) 8.
- ב. תוספת שטח עיקרי על פי סעיף 62 א' (א) 9
- ג. שינוי לבינוי על ידי תוספת קומות מ- 6 ל- 9 ע"ע כפולה חלקית על פי סעיף 62 א' (א) 5.
- ד. קביעת קווי בניין על פי סעיף 62 א' (א) 4

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם | 1.0 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
כולל הקלות*	1,545	1,545	+160	1,385 מ"ר*	מ"ר	מגורים ג'
	16	16	+4	12	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי. במקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו ונתוני טבלה 5

– זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע, גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	71	לא רלוונטי

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 ג'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	תותר הבלטת מרפסות בקווי בניין קדמי ואחורי עד 2.5 מ'.
ב.	גודל מינימאלי ל- 1 יח"ד - 103 מ"ר כולל ממ"ד.
ג.	לובי כפול לא יפחת מ- 60 מ"ר.
ד.	חומרי גמר - שיש/אבן נסורה וזכוכית.

5. טבלת זכויות והולאות בניה - מעב מוצע

מס' יחיד	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות	קווי בנין (מטר)			צפיפות (לדונם נטו)	מספר יחיד	תכנית (%) משטח תא	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטח בניה בנייה		שטח בניה בנייה		גודל מוצע/מזרזי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד מגורים
			מרחק לפנייה	מרחק לפנייה	מרחק לפנייה					מרחק לפנייה	מרחק לפנייה	מרחק לפנייה	מרחק לפנייה			
9	40	5	5	5	16	16	30%	154.5 % שטחי שרות	1,545 מ"ר שטחי + שירות	על פי 7/400 נתי/7	על פי 7/400 נתי/7	1,545* מ"ר	1,000	71	מגורים	

* שטח כלול:
 5% בגין מעלית
 5% בגין תוספת 2 קומות
 6% הקלה כללית

31.12.2009

עמוד 10 מתוך 13

6. הוראות נוספות**6.1 חניה**

על התכנית יחולו תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983, ובהתאם למספר מקומות חניה נדרשים ולהנחיות תקן חניה שיהיו בתוקף בזמן הוצאת היתר בנייה.

6.2 פיתוח ותשתיות

- א. סידורים לאנשים עם מוגבלויות: היזם מתחייב לבצע רמפה לאנשים עם מוגבלות בניידות פיזית בשיפועים בהתאם להוראות החוק.
- ב. אספקת מים, חשמל, מערכות ביוב, ניקוז וסילוק אשפה על פי הנחיות מה"ע.
- ג. קריאת מונים ממוחשבים.
- ד. הוועדה המקומית תהיה רשאית שלא ליתן היתר בנייה בתחום התכנית עד מועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות תשתית ופיתוח, לרבות: כבישים, מדרכות, ביובים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, בתי ספר וכו'.
- ה. מערכות חשמל, תקשורת, כבלים וכו' יהיו תת קרקעיות בתחום התכניות.

6.3 ניקוז

מי נגר עילי יטופלו בתחומי המגרש על ידי חלחול בשטח פנוי מבינוי עילי ותת-קרקעי ו/או באמצעים טכנולוגיים והנדסיים תוך שימוש בהשעיית מי הנגר.

6.4 הריסה

המבנים הקיימים ייהרסו על ידי היזם ועל חשבונו בעת הבקשה להיתר.

6.5 הוראות מיוחדות

הגדלת מספר קומות ומספר יחיד מעבר למותר בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 19(2) בתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.

6.6 תנאי להיתר בנייה

- א. הגשת הסכם עם קבלן מורשה לפינוי פסולת בניין לאתר מוסדר.
- ב. אישור המחלקה לשימור מים בעירייה לפתרון הניקוז.

6.7 תנאי למתן טופס 4

רישום שטחים משותפים על שם הדיירים

6.8 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.9 איכות הסביבה

המבנה יעמוד בתקן ישראלי לבנייה ירוקה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבנייה ועל פי הנחיות ואישור האגף לאיכות הסביבה.

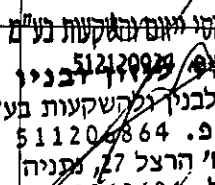
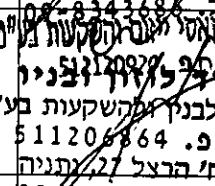
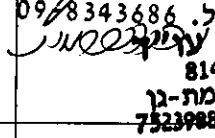

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע – לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית

5 שנים מיום מתן תוקף.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
3/1/10		מאיר סאסי ושות' להשקעות בע"מ חברה לבנין והשקעות בע"מ ח.פ. 511206864 רח' הרצל 27, נתניה טל. 04-8343686	51-2120941 51-1206864	מאיר סאסי, ייזום והשקעות בע"מ דוד לוזון ובניו בע"מ	מגיש התוכנית
3/1/10		מאיר סאסי ושות' להשקעות בע"מ חברה לבנין והשקעות בע"מ ח.פ. 511206864 רח' הרצל 27, נתניה טל. 04-8343686	51-2120941 51-1206864	מאיר סאסי, ייזום והשקעות בע"מ דוד לוזון ובניו בע"מ	יזם בפועל (אם רלבנטי)
3/1/10		ייפוי כוח עו"ד יהודה סל יהודה מינשר ע"מ מס' רשיון 8143 מנחם בניו 12, המת-גן טל. 0936570	003278645 5003030 094645 0936570	נחום ומיכאל גרוס נוימן אדית מאיר, יעל בלאוט יעל נוי	בעלי עניין בקרקע
11.01.2010			00314017/5	נחום כץ	עורך התכנית

נספח מס' 1 טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מאושר

מספר קומות	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צמימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר/ אחוזים		שטח לבנייה הקובעת		גודל מגרש/ מוערי/ מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני							קדמי	מתחת	מעל	מתחת				עיקרי
6	4**	4**	5	6	12	12	30	138.5 + % שטחי שירות	על פי שטח שירות	על פי שטח שירות	על פי שטח שירות	על פי שטח שירות	1,000	71	מגורים	

* הכוללים הריסה – 6% + 2.5% חדרים על הגג.
 ** קו בניין צדדי 4 מ' ל- 4 קומות. כל קומה נוספת – נסיגה של 1 מ'.