

עיריית נתניה חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מינהל הנדסה - מלקות ת.ב.ע

הוראות התוכנית	מס' תכנית <u>27/537</u> יתקבל ביום <u>10.8.09</u>
-----------------------	------------------------------------------------------

תוכנית מס' נת/27/537/ב

שם תוכנית: תוספת זכויות לדירת גג בבנין קיים

משרד הפנים
מחוז מרכז
30.08.2009
נתקבל
תיק מס'

מחוז: המרכז
מרחב תכנון מקומי: נתניה
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
-----------------	--------------

<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 הועדה המחוזית/משנה לתכנון ולבניה נתניה <u>אושר</u> בישיבה מס' <u>25</u> מיום <u>26.4.06</u> מתדס העיר <u> </u> יו"ר הועדה <u> </u></p>	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<p>משרד הפנים מחוז המרכז חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>27/537/ב</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>11.5.08</u> לאשר את התוכנית מינהל התכנון <u> </u> נציג הוועדה המחוזית <u> </u></p>	
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה תוספת זכויות לדירת הגג של בניין קיים .
דירת הגג הקיימת ממוקמת באגף הצפון מערבי של הבנין הקיים.
התוספת תיבנה על הגג הפנוי באגף המזרחי של המבנה.
מטרת התוספת הינה יצירת חדר יום עם מבט לנוף הים לכיוון דרום מערב ו-2
חדרי שינה עם מבט לנוף הים לכיוון צפון.
חלק נכבד מתוספת זכויות הבניה מיועדת להפיכת שטחי שרות קיימים בקומה
(מבואה קומתית, מחסן וחדרים טכניים) לשטח עיקרי וזאת ע"י הכללתם בדירה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז המרכז

תוכנית מס' נת/537/ב

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת זכויות לדירת גג בבניין קיים	שם התוכנית	1.1
7,954 מ"ר	שטח התוכנית	1.2
מתן תוקף	שלב	1.3
1	מספר מהדורה	
16.06.2009	תאריך עדכון	
תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת	סוג התוכנית	1.4
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף	
ליך	היתרים או הרשאות	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	נתניה
		קואורדינטה X	185750
		קואורדינטה Y	689425
1.5.2	תיאור מקום	רח. לוי אשכול פינת רח. יעקב דורי, דרום נתניה	
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	נווה עוז
		רחוב	יעקב דורי
		מספר בית	8

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8448	מוסדר	חלק מהגוש		44, 40-42, 36

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים ל"ר

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
נת/27/537/א	2

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
נת/7/400 תכ' מתאר של נתניה על תיקוניה	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/7/400, למעט ההוראות ששוננו בתכנית זו	2844	26/08/1982
נת/27/537 א מתאר מקומית	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/27/537 א, למעט ההוראות ששוננו בתכנית זו	5114	19/09/2002

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		מורק סגל	16.06.2009	ל"ר	17	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		מורק סגל	16.06.2009	1	ל"ר	1:500	מחייב	תשריט
		מורק סגל	16.06.2009	1	ל"ר	1:500	מנחה	נספח התמצאות

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים 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.

14/07/2009

[תבנית הוראות מעודכנת לספטמבר 2007]

עמוד 6 מתוך 17

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

מגיש התוכנית 1.8.1

דוא"ל	מספר	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
	8825660-09		8825660-09	יעקב דורי 8	ל"ר.	ל"ר.		מנפרד ספיקר		מגיש התוכנית

מגיש התוכנית 1.8.2

דוא"ל	מספר	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
	8825660-09		8825660-09	יעקב דורי 8	ל"ר.	ל"ר.		מנפרד ספיקר		מגיש התוכנית

בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית 1.8.2

דוא"ל	מספר	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	8855772-09		8855771-09	רח' המלאכה 45, א.ת. פולג, נתניה	א. גינאדי השקעות ונניה (1992) בע"מ.					בעלים

עורך התוכנית ומודד 1.8.3

דוא"ל	מספר	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התוכנית ומודד
mark@architects4u.co.il	03-6476560		03-6471473	ב.מינץ 12, ת"א	מ.סלג'ד.יפה.	33772	13307335	מורק סגל		אודריכל
adfor2000@bezcqin.int	03-5374395		03-5374395	יעחק שדה 34, ת"א (חדר 436)		594	53186508	דרור בר נתן		מודד

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.

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	לי"ר

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**

2.1.1 תוספת זכויות בניה.

2.1.2 קביעת הוראות בדבר בינוי פרגולה..

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

תוספת בניה לדירה 73 בקומה 19 בבנין A קיים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
			-	7.954	שטח התוכנית – דונם
			-	219 (*)	מגורים – מספר יח"ד
			250	23862	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

(*) לא כולל 2 יח"ד שאושרו בהיתר ע"י הליך של הקלה עפ"י סעיף 49 לחוק התכנון והבניה, סה"כ 221 יח"ד.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		2	מגורים מיוחד גבוה מאור

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 יעוד מגורים ד'****4.1.1 שימושים**

מגורים

4.1.2 הוראות

4.1.2.1 על תכנית זו יחולו זכויות, כל הוראות התב"ע, כל הוראות תכנית בינוי ועיצוב

ארכיטקטוני של תכנית מתאר נת/27/537/א', למעט הוראות ששונו בתכנית זו.

4.1.2.2 חומרי גמר לתוספת הבניה יהיו זהים לבנין הקיים.

4.1.2.4 תותר הקמת פרגולת צל דירתית כחלק מהעיצוב האדריכלי הכולל. שטח הפרגולה

לא יעלה על 40% משטח סך כל מרפסות הגג. תותר בנית פרגולה מחומרים קלים ו/או קלים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1 מעב קיים

ק.ב.צ. למגוון מס' 2. מחלקת 38, 39	קווי בנין (מטר)	ק.ב.ק. ק.ב.צ. לשאי"ס לקב"ק לדרג 21. מס' 21. מחלקת 38, 39	ק.ב.צ. לשאי"ס לקב"ק לדרג 21. מס' 21. מחלקת 38, 39	מרחק לכניסה הקובעת	מספר קומות	מעל לכניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	צפיפות גובה (מטר)	צפיפות ליזום (נטו)	מספר יחיד	תכנית % משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגורש/מזערי/מרבני (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
														מרחק לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					
1.50	0.0	0.0	1.50	1	ק.צ. קפולה + ק"פ 19 טכנית				28	219 (י)		506.5	40,289	7,160	8,750	517	23,862	7954	2	מגורים מיוחד גברה מאד
10.0	10.0	8.0	0.0	1.50																

(*) לא כולל 2 יחיד שאושרו בהיתר עי"י הלד של הקלה עפ"י סעיף 49 לחוק התכנון והבניה, סה"כ 221 יחיד.

5.2 מעב מוצע

ק.ב.צ. למגוון מס' 2. מחלקת 38, 39	קווי בנין (מטר)	ק.ב.ק. ק.ב.צ. לשאי"ס לקב"ק לדרג 21. מס' 21. מחלקת 38, 39	ק.ב.צ. לשאי"ס לקב"ק לדרג 21. מס' 21. מחלקת 38, 39	מרחק לכניסה הקובעת	מספר קומות	מעל לכניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	צפיפות גובה (מטר)	צפיפות ליזום (נטו)	מספר יחיד	תכנית % משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגורש/מזערי/מרבני (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
														מרחק לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					
1.50	0.0	0.0	1.50	1	ק.צ. קפולה + ק"פ 19 טכנית				28	219		509.7	40,539	7,160	8,750	517	23,862 + 250	7954	2	מגורים מיוחד גברה מאד
10.0	10.0	8.0	0.0	1.50																

(*) לא כולל 2 יחיד שאושרו בהיתר עי"י הלד של הקלה עפ"י סעיף 49 לחוק התכנון והבניה, סה"כ 221 יחיד.

6. הוראות נוספות**6.1 חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י טבלת מאזן החניה בתכנית נט/27/537/א.

6.2 היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

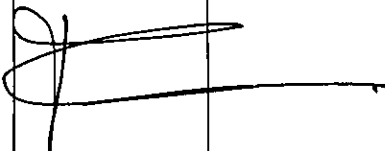
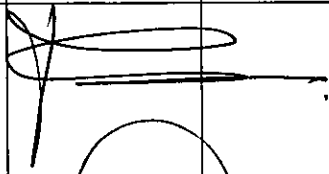
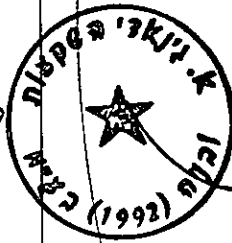

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

תוך 15 שנה מיום מתן תוקף לתכנית.

8. חתימות ואישורים

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
16.06.09			מס. דרכון 712627051	מנפרד ספיקר	מגיש התוכנית
16.06.09			מס. דרכון 712627051	מנפרד ספיקר	מגיש התוכנית
16.06.2009		א. גינאדי השקעות ובניה (1992) בע"מ			בעלי עניין בקרע
16.06.2009		מ. סגל-ד. יפה אדריכלים ומתכנני ערים	13307335	מרק סגל	עורך התוכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.
שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	✓	האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זוהה	2.2.7	
	√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2	
	√	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	√	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽³⁾	4.1	תשריט התוכנית ⁽²⁾
	√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	√	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	√	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	√	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	√	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	√	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾
	√	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או : קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים ⁽⁴⁾
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

⁽²⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽³⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה, מרק סגל, מספר זהות 13307335, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' נת/27/537/ב ששמה "תוספת זכויות לדירת גג בבניין קיים" (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים, מספר רשיון 33772.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי.
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שלווה 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.


 חתימת המצהיר

16.6.09
 תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: נ/ת/537/ב

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 22.7.2008 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



חתימה

594
מספר רשיון

דרור בן נתן
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 22.9.2008 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



חתימה

594
מספר רשיון

דרור בן נתן
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.

לי"ר
חתימה

לי"ר
מספר רשיון

לי"ר
שם המודד המוסמך

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל"ר			

טרם אישורה של התוכנית:
יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	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.		

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.	ל"ר	התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.	ל"ר	התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.	ל"ר	התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.