

3 ת/ק"מ

4008104

1

14.5.2010

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

| | |
|---------------------------------|------------------------------|
| משרד הפנים מחוז מרכז | תכנית מס' נת/9/553/א' |
| 10 01, 2010 | |
| נתקבל תיק מס' _____ | |

בית מגורים ומשרדים במרכז נתניה

**משרד הפנים
מחוז מרכז**
- 3 05, 2010
**נתקבל
תיק מס': _____**

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי
תכנית
סוג התכנית
תכנית מפורטת

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה
אוסר
בישיבה מס' 10
24.11.09
יו"ר הועדה
מהנדס העיר

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' נת/9/553/א'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 25.10.09 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית
מינהל התכנון

מחוז מרכז

תכנית מס' נת/9/553/א'

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | |
|-----------------------------------------|-----|--------------------------------------------|
| שם התכנית | 1.1 | בית מגורים ומשרדים במרכז נתניה |
| שטח התכנית | 1.2 | 1262 מ"ר |
| מהדורות | 1.3 | מתן תוקף |
| מספר מהדורה | | 2 |
| תאריך עדכון | | 30/12/2009 |
| סוג התכנית | 1.4 | תכנית מפורטת |
| סוג איחוד וחלוקה | | ללא איחוד וחלוקה. |
| האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | | כן |
| האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי | | לא |
| מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית | | ועדה מחוזית |
| אופי התכנית | | תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. |

1.5 מקום התכנית

| | | | |
|--------------------------|-------|--------------------------|--------------------|
| נתונים כלליים | 1.5.1 | מרחב תכנון מקומי | נתניה |
| קואורדינטה מערב מזרח - Y | | קואורדינטה דרום צפון - X | 186 425 693 750 |
| תאור מקום | 1.5.2 | | מרכז נתניה |
| רשויות מקומיות בתכנית | 1.5.3 | רשות מקומית | נתניה |
| התייחסות לתחום הרשות | | חלק מתחום הרשות | |

נתניה
מרכז העיר
שלמה המלך
21

1.5.4 כתובות שבהן
חלה התכנית
ישוב
שכונה
רחוב
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר הגוש | סוג הגוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|-----------|----------|-------------|---------------------|-------------------|
| 8267 | מוסדר | חלק מהגוש | 372 | 784 |
| 8271 | מוסדר | חלק מהגוש | | 235 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
|------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------|
| נת/318 | שינוי | כמפורט בתכנית זו | 1638 | 01/01/1948 |
| נת/7/400 על תיקוניה | שינוי כפיפות | - כמפורט בגוף התקנון - תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית למעט הוראות ששוננו בתכנית זו | 2844 | 26/8/1982 |
| נת/100/ש/1 | שינוי כפיפות | - כמפורט בגוף התקנון - תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית למעט הוראות ששוננו בתכנית זו | 3459 | 14/6/1987 |
| נת/10/552 | כפיפות | - תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית למעט הוראות ששוננו בתכנית זו | 5076 | 21/5/2002 |

1.7 מסמכי התכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | מספר קני"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|-----------|---------------|-------------------|---------------|-------------|------------|-------|---------------|
| | ו.מחוזית | מנואל אפשטיין | 30/12/2009 | לא רלוונטי | 14 | לא רלוונטי | מחייב | הוראות התכנית |
| | ו.מחוזית | מנואל אפשטיין | 30/12/2009 | 1 | לא רלוונטי | 1:250 | מחייב | תשריט התכנית |
| | ו.מחוזית | מנואל אפשטיין | 30/12/2009 | 1 | לא רלוונטי | 1:200 | מחייב | נספח בינוי |

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 ענין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישון לייך | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | מגיש התכנית |
|-------|-----|--------|------------|----------------------|---------------------------------|-----------------|-----------|----------------|--------------|-------------|
| | | | 09-8342937 | רח' מוהליבר 2, נתניה | | לייך | 313767865 | דוד קמראן | | |

1.8.1.1 זים בפועל

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישון לייך | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | זים בפועל |
|-------|-----|--------|------------|----------------------|---------------------------------|-----------------|-----------|----------------|--------------|-----------|
| | | | 09-8342937 | רח' מוהליבר 2, נתניה | | לייך | 313767865 | דוד קמראן | | |

1.8.2 בעלי ענין בקרקע

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|-------|-----|--------|------------|----------------------|---------------------------------|------------|-----------|-------------------------|--------------|
| | | | 09-8342937 | רח' מוהליבר 2, נתניה | | ל"ר | 313767907 | בנימין זאדה לידה ואחרים | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|-----------------------|------------|-------------|------------|-----------------------|---------------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|
| mepsarc@zahav.net.il | 09-8324882 | 052-2435600 | 09-8324882 | רח' ברנר 10 נתניה | | 12240 | 13584636 | מנואל אפשטיין | אדריכל |
| ben-avi@ben-avi.co.il | 09-8611444 | | 09-8622396 | רח' עמק חפר 69, נתניה | מודד השרון בע"מ | | | יצחק בן אבי | מודד |

1.9 הגדרות בתכנית

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת משרדים לבניין קיים ואישור מבנה שחלקו ללא היתר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד ממגורים "ז" ל- "מגורים ומשרדים".
- ב. תוספת שטח עיקרי מ- 1040 מ"ר ל- 1412 מ"ר + 430 מ"ר למרפסות מקורות.
- ג. קביעת שטחי שירות.
- ד. תוספת קומות מ- 4 ע"ע ל- 7 ע"ע.
- ה. תוספת יח"ד מ- 10 ל- 19.
- ו. תוספת משרדים בקומת מסד.
- ז. שינוי קווי בניין.
- ח. קביעת הוראות בניה.
- ט. הריסת גדרות

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

| סוג נתון כמותי | סה"כ במצב המוצע | תוספת למצב המאושר | מצב מאושר | הערות |
|-------------------------------|-----------------|-------------------|-----------|-------|
| שטח התכנית – דונם | 1.262 | | | |
| מגורים – מספר יח"ד | 19 | 9 | 10 | |
| מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר | 1842 * | 802 | 1040 | |
| תעסוקה (שטח בניה עיקרי) – מ"ר | 188 | 188 | - | |

* כולל מרפסות מקורות

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| תאי שטח כפופים – לא רלוונטי | תאי שטח | |
|-----------------------------|----------------|---------|
| | יעוד | תאי שטח |
| | מגורים ומשרדים | 100 |
| | דבר | 110 |
| | | |

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1 מגורים ומשרדים****4.1.1 שימושים**

- א. מגורים
ב. משרדים שאינם מושכי קהל

4.1.2 הוראות

- א. משרדים
ב. הוראות בינוי
- משרדים שאינם מושכי קהל והכניסות אליהם יהיו מהרחוב בלבד.
שטחים עיקריים, שטחי שירות, מס' קומות וסגירת קומת עמודים תחתונה למטרת הקמת משרדים יהיו בהתאם לטבלת זכויות הבניה ולמסומן בנספח הבינוי.
- ג. קווי בניין
- בהתאם לטבלת זכויות הבניה ולמסומן בנספח הבינוי.
כל בניה חדשה או תוספת לבניה מעבר לקיים בפועל תהיה עפ"י קווי הבניין הקבועים בתב"ע התקפה בחלקה.
- ד. תכליות
- ק.קרקע (ק.עמודים תחתונה לכיוון רח' שלמה המלך) – משרדים בשטח 188 מ"ר.
ק.עמודים – מבואות וחדרים טכניים בשטח ברוטו 60 מ"ר.
קומות 1-7 - מגורים בשטח ברוטו 2000 מ"ר (כולל שטחי שירות).

4.2 דרכים**4.2.1 שימושים**

- א. דרך

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1 טבלת זכויות מצב מוצע

| צווי | קווי בנין (מטר) | | מספר קומות | | גובה מבנה (מטר) | צמימות (יח"ד לדונם נטו) | מספר יח"ד | תכנית (%) | אחוז בניה כולל שטחי בניה (%) ⁽¹⁾ | שטחי בניה (מ"ר) | | גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר) | מס' תא שטח | יעוד | | | | |
|------|-----------------|-------------|-------------|------------|-----------------|-------------------------|-----------|-----------|---------------------------------------------|-----------------|------------|------------------------------|------------|------------|----------------|----------------|-----------------|-------|
| | קדמי- מערבי | קדמי- מזרחי | מתחת לקניסה | מעל לקניסה | | | | | | מתחת לקניסה | מעל לקניסה | | | | סה"כ שטחי בניה | סה"כ שטחי בניה | שירות | עיקרי |
| 6.00 | 6.30 | 4.70 | 5.00 | 1 | | 19 | 19 | | 206 | 2090 | 30 | 0 | 218 | 1412 + 430 | 939 | 100 | מגורים + משרדים | |
| | | | | | | | | | 18.5 | 188 | 0 | 188 | 0 | 0 | | 323 | 110 | דרך |

5.2 טבלת זכויות מצב מאושר

| צווי | קווי בנין (מטר) | | מספר קומות | | גובה מבנה (מטר) | צמימות (יח"ד לדונם נטו) | מספר יח"ד | תכנית (%) | סה"כ שטחי בניה | שטחי בניה (אחוזים) | | גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר) | מס' חלקה | יעוד |
|------|-----------------|-------------|-------------|------------|-----------------|-------------------------|-----------|-----------|----------------|--------------------|-------------|------------------------------|----------|------------|
| | קדמי- מערבי | קדמי- מזרחי | מתחת לקניסה | מעל לקניסה | | | | | | מתחת לקניסה | מעל לקניסה | | | |
| 4.00 | 7.50 | 5.00 | 5.00 | - | | 10 | 10 | 105.5% | 105.5% | 3 | 100%+ 2.5% | 939 | 372 | מגורים "ז" |
| | | | | | | | | | | | הגג בניה על | 76 | 372 | דרך |
| | | | | | | | | | | | | 130 | 784 | |
| | | | | | | | | | | | | 117 | 235 | |

(1) זכויות הבניה עפ"י שטח ברוטו של חלקה 372 בהתאם לנת/10/552




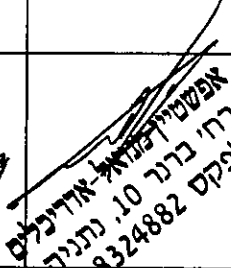
6. הוראות נוספות

- 6.1 חניה**
- א. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה תשמ"ג 1983. מס' מקומות החניה לא יפחת ממספר מקומות החניה הדרושים כמופיע בטבלת מאזן החניה.
- ב. על היזם לתת את מלוא החנייות הנדרשות לתוספת המשרדים או ע"י חנייות בתחום המגרש או ע"י כופר חניה לחניה ציבורית הנמצאת בקרבת מקום, עפ"י דרישת הועדה המקומית.
- 6.2 בניה משמר מים (במקום ניקוז)**
- בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, תמ"א 4/ב/34 נמצא שטח התכנון באזור רגישות א'. באזור זה יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד') ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
- 6.3 טיפול בחומרי חפירה ומילוי**
- ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אמדן 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.
- 6.4 הריסת מבנים, גדרות**
- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה.
- ב. ביצוע הריסות בהתאם למסומן בנספח הבינוי כתנאי להיתר.
- 6.5 תנאים למתן היתר בניה**
- 6.5.1 הריסת מבנים, גדרות
- 6.5.2 חניה – לפי סעיף 6.1.
- 6.6 היטל השבחה**
- א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית - לא רלוונטי, אישור מצב קיים

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

| תאריך | חתימה | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------|-------------------------|-----------------------|
| 30.12.09 |  | לא רלוונטי | 313767865 | דוך קמראן | מגיש התכנית |
| 30.12.09 |  | לא רלוונטי | 313767865 | דוך קמראן | יזם בפועל (אם רלבנטי) |
| 30.12.09 |  | לא רלוונטי | 313767907 | בנימין זאדה לידה ואחרים | בעלי עניין בקרקע |
| 9.12/2009 |  אפשיין תחילת אודינלס רז'י ברנר 10, נתניה טלפקס 09-8324882 | לא רלוונטי | 1358463-6 | מנואל אפשטיין | עורך התכנית |

8.2 אישורים

| אישורים להפקדה | | |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------|
| שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית | חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד | |
| | | ועדה מקומית |
| | | ועדה מחוזית |

| אישורים למתן תוקף | | |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------|
| שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית | חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד | |
| | | ועדה מקומית |
| | | ועדה מחוזית |

9. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה מנואל אפשטיין (שם), מספר זהות 13584636, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' נת/9/553 א' ששמה בית מגורים ומשרדים במרכז נתניה (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 12240.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

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

א. _____

ב. _____

ג. _____

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה 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.

אפשטיין מנואל-אדריכלים
רח' מידע 10, נתניה
טלפקס 09-7027777
חתימת המצהיר

30/12/2009
תאריך

הצהרת המודד

מספר התכנית : נת/9/553 א'

(בעת המדידה המקורית)

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

בן אבי - מודד מוסמך

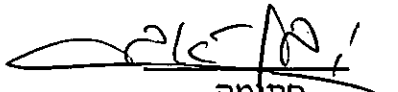
מ.ר. 618

רח' עמק חפר 69 נתניה

טל: 09-8844482

מספר רשיון

שם המודד המוסמך


חתימה

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 28/12/09 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

בן אבי - מודד מוסמך

מ.ר. 618

רח' עמק חפר 69 נתניה

טל: 09-8844482

חתימה

בן אבי - מודד מוסמך

מ.ר. 618

רח' עמק חפר 69 נתניה

טל: 09-8844482

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בתכניות 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 תכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

10. נספחים**10.1 הליכים סטטוטוריים**

לכל תכנית תצורף כנספח מחייב, נספח הליכים סטטוטוריים. נספח זה יפרט את ההליכים השונים הקשורים לאישורה של התכנית ותכניות נוספות מופקדות החלות על תחום התכנית כולה או חלקה. להלן סעיפי החובה לנספח זה.

| 10.1.1 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק | | | |
|-------------------------------------------------|------------------|----------------------|--------------|
| שם התוספת | תחולת התוספת | שם מוסד התכנון המאשר | תאריך האישור |
| התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים | התוספת אינה חלה. | ולקחש"פ | |
| התוספת השניה לעניין סביבה חופית | התוספת אינה חלה. | ולחוי"ף | |
| התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים | התוספת אינה חלה. | | |

| 10.1.2 אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק | | |
|-----------------------------------------|--------------|-------|
| התכנית נקבעה | תאריך ההחלטה | החלטה |
| טעונה אישור השר | | |