

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

עיריית נתניה

הוראות התכנית

מינהל הנדסה - מילקוט ז.ב.ע.
מס' תכנית 31/548
התקבל ביום 4.11.2010

משרד הפנים
מחוז מרכז

תכנית מס' נת/35/548

22.11.2010

בית מזרחי - שד' בן אבי - נתניה
תיק מס'

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי - נתניה

תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 הועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה אושר בישיבה מס' 19 מיום 7/9/10 מהנדס העיר</p>	
<p>משרד הפנים מחוז המרכז חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 35/548/א הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 20/11/10 לאשר את התכנית. יו"ר הועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתכנית

דברי ההסבר לתכנית מהווים מסמך רקע לתכנית ואינם מהווים חלק ממסמכיה.

א. הרקע לתכנון: בחלקה הנ"ל קיים שלד מבנה רעוע מעל 20 שנה שגורם פגיעה בנוף העירוני ומהווה מטרד לשכונה. התוכנית יוזמת הריסת המבנה ותוספת יח"ד.

ב. הליך התכנון: לאחר מס' ישיבות עם מהנדס העיר הוחלט להגיש שינוי ת.ב.ע. להריסת המבנה הישן ולתוספת יח"ד.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

- 1.1 שם התכנית: בית מזרחי - שד' בן אבי - נתניה
- ומספר התכנית: מספר התכנית: נת/35/548
- 1.2 שטח התכנית: 0.719 דונם
- 1.3 מהדורות: שלב מילוי תנאים למתן תוקף.
- מספר מהדורה: 3
- תאריך עדכון: 12.09.2010
- 1.4 סיווג התכנית: סוג התכנית: תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת.
- סוג איחוד וחלוקה: ללא איחוד וחלוקה.
- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת ממדי: כן
- מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: לא
- אופי התכנית: • ועדה מחוזית
- תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

- 1.5 מקום התכנית
- 1.5.1 נתונים כלליים: מרחב תכנון מקומי קואורדינטה מערב מזרח - Y קואורדינטה דרום צפון - X
- נתניה: 691.800
- 186.100
- שד' בן אבי 15 נתניה
- 1.5.2 תאור מקום
- 1.5.3 רשויות מקומיות בשותפות: רשות מקומית נתניה
- התייחסות לתחום הרשות: חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית: ישוב נתניה
- שכונה: שד' בן אבי
- רחוב: 15
- מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8259	מוסדר		129	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.
1.5.6 גושים ישנים - ל"ר

- 1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות – ל"ר
- 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית – ל"ר
- 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות
- 1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14.6.1987	3459	כמפורט בגוף התקנון.	שינוי	נת/100/ש/1
		התכנית המוצעת אינה פוגעת בהוראות תכנית זו למעט ההוראות ששוננו.	כפיפות	
11.12.1947	1632	כמפורט בגוף התקנון.	שינוי	נת/303
		התכנית המוצעת אינה פוגעת בהוראות תכנית זו למעט ההוראות ששוננו.	כפיפות	
26.8.1982	2844	כמפורט בגוף התקנון.	שינוי	נת/7/400
		התכנית המוצעת אינה פוגעת בהוראות תכנית זו למעט ההוראות ששוננו.	כפיפות	

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מתווית	אריה רוזנצוויג	12.09.2010		16		מחייב	הוראות התכנית
	ו. מתווית	אריה רוזנצוויג	12.09.2010	1	-	1:250	מחייב	תשריט התכנית
	ו. מתווית	ק.ר. - ריטה קופרס	20.05.2010	1	-	1:100	מנחה כשחלק מהתנאים מחייבים	תכנית תנועה והניה נספח מס' 1
	ו. מתווית	אריה רוזנצוויג	12.09.2010	1	-	1:250	מנחה כשחלק מהתנאים מחייבים	תכנית בנייה נספח מס' 2

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מניש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	מחובת	מספר גיליונות	מספר קני"מ	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-6127734		03-6127733	הוציאה 18 ר"ג	-	רישיון	10392397	מורחג אפרים	מאיש תכנית

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	מחובת	מספר גיליונות	מספר קני"מ	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-6127734		03-6127733	הוציאה 18 ר"ג	-	רישיון	10392397	מורחג אפרים	יזם בפועל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	מחובת	מספר גיליונות	מספר קני"מ	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-6127734		03-6127733	הוציאה 18 ר"ג	-	רישיון	10392397	מורחג שרון עיני מורחג אפרים	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מורד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	מחובת	מספר גיליונות	מספר קני"מ	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ARCPPLUS@MATAV.NET.IL	09-8331191	054-4215606	09-8627727	רחי הרצל 47 נתניה	34575	רישיון	6451960	אריה רוזנצוויג	מקצוע / תואר
LAZARBY@NETVISION.NET.IL	09-8624674	050-5302808	09-8828151	רחי תל חי 6 נתניה	700	700	056499239	לור ירון	מורד מוסמך
shula@k-r-eng.co.il	04-9532853	052-8282084	04-9530444	רחי גולומב 45 טבעון	74877	74877	51-210654-3	ריטה קופרס	מורדס יועץ תנועה

עמוד 5 מתוך 16

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 עיקרי הוראות התכנית**

בניית מבנה מגורים בן 8 קומות מעל ק.עמודים כפולה חלקית ו - 15 יח"ד.

2.2 מטרת התכנית

1. הגדלת מס' יח"ד מ - 9 ל - 15 יח"ד.
2. תוספת שטח בניה עיקרי מ - 978 מ"ר ל - 1880 מ"ר.
3. קביעת שטחי שרות של 840 מ"ר מעל הקרקע, ותוספת שטחי שרות מ = 719 מ"ר ל - 1438 מ"ר בתת הקרקע.
4. תוספת קומות - מ - 5 על עמודים ל - 8 קומות מעל ק.עמודים כפולה חלקית.
5. הבלטת מרפסות בקו בניין קדמי.
6. קביעת המבנה הקיים להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		0.719		0.719	דונם	שטח התכנית
		15	6	9	מספר יח"ד	מגורים ד'
כולל 50 מ"ר לפנאי 130 מ"ר למרפסות		1880	+ 902	978	מ"ר	מגורים ד' (שטח בניה עיקרי)

3. טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפומים	תאי שטח	יעד
	129	מגורים ד'

4. ייעודי קרקע ושימושים**4.1 מגורים ד'****הוראות לאזור מגורים ד':****שימושים:**

תא שטח מס' 129: מגורים, חניה ומרתף.

הוראות בניה באזור שייעודו מגורים ד':

- 4.1.1
1. זכויות הבניה יהיו בהתאם לטבלת זכויות הבניה.
 2. גודל ותמהיל יח"ד:
12 יח"ד בשטח שלא יפחת מ- 105 מ"ר ברוטו.
2 יחידות דיור (דופלקס) בשטח שלא יפחת מ- 150 מ"ר ברוטו.
תבנה קומת עמודים כפולה חלקית, קומת הבניים תשמש למגורים ובה ייבנו יחידות דופלקס.
+ דירת פנטהאוז בשטח שלא יפחת מ- 170 מ"ר ברוטו.
 3. ייבנה לובי כפול.
 4. יישמרו 25% שטחי גינון כולל השטח בקומת עמודים, לא כוללים מעברים, חניות, דרכי גישה למעבר להולכי רגל וכלי רכב.
 5. מערכת הניקוז תחויב בבניה משמרת מים לאשור מנהלת מבי"ת.
 6. חומרי גמר יהיו קשיחים ובסטנדרט בנייה גבוה כדוגמת אבן או שיש.

4.1.2 מרתפים:

1. תותר בניית מרתפים בקווי בניין 0.0 בתנאי מתן פתרון למעבר תשתיות.
2. המרתף ישמש לחניה, מחסנים וחדר טרפו במידה ויידרש.
3. גג המרתף יונמד לאפשר נטיעות, בכל מקום בו יש גינון במפלס הקרקע יהיה גג המרתף נמוך ב- 0.40 מ' לפחות מפני הקרקע.

6. הוראות נוספות**נספח בינוי:**

נספח הבינוי הינו מנחה בלבד, ניתן יהיה לשנותו כל עוד יישמרו הוראות התוכנית, זכויות הבניה וקווי הבניין כמופיע בטבלת הזכויות, ותשמר הנסיגה בקומה העליונה לפחות ב-2 מ' מחזית המבנה.

6.1 תנאי למתן היתר בניה

- א. הצמדת מחסנים ליח"ד ו/או הצמדתם כרכוש משותף.
- ב. היתר הבניה יכלול הריסת המבנה המסומן בתשריט.
- ג. בעת מתן היתר בניה יישאר שטח לגינון בין שטח החנייה במגרש בקו בניין אחורי לבין חלקה 110.

6.2 פיתוח תשתית

- א. הוועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד מועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות תשתית ופיתוח לרבות: דרכים, מדרכות, ביבים, רשת מים, הסדרת צומת הרחובות, תאורה וכיו"ב.
- ב. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה עפ"י הנחיות מה"ע.
- ג. קריאת מוני מים ממוחשבים.

6.3 היטל השבחה

הוועדה המקומית תגבה היטל בהתאם להוראות החוק.

6.4 סטייה ניכרת

- 6.4.1 כל שינוי בגובה המבנה ובקווי הבניין: קו בניין צידי 5 מ' וקו בניין אחורי 6 מ', יהווה סטייה ניכרת בהתאם להוראות התו"ב 2002.
- 6.3.2 מס' יח"ד הקבוע בתכנית משקף את מלוא הקיבולת האפשרית של המתחם הן ביחס לצפיפות דיור ראויה והן ביחס להקצאת שטחי ציבור לפיכך, הקלה במס' יח"ד תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשס"ב 2002.

6.5 חניה

חניה תינתן בתחום גבולות המגרשים. תקן החניה יהיה עפ"י נספח מס' 1 – נספח תנועה וחנייה.

7. ביצוע התכנית

7.1 מימוש התכנית – תוך 5 שנים

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
10/11/11	אברהם התק		10392397	מזרחי אפרים	יזם ומגיש התכנית
10/11/11	אברהם התק		10392397	מזרחי אפרים	יזם בפועל (אם רלבנטי)
10/11/11	אברהם התק		10392397	מזרחי ששון עיי מזרחי אפרים	בעלי עניין בקרע
10/11/11	רוזנצוויג אריה אדריכל מומח ערים רחוב הרצל 47 נתניה	34575	6451960	אריה רוזנצוויג	עורך התכנית

9. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

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

		רלבנטי?!		
V		האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
V		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
V		ייעודי קרקע לפי טבלאות ייעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.2, 6.1	תשריט התוכנית (2)
V		קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
V		קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2	
V		קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
V		התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽³⁾ .	4.1	
V		קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
V		קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
V		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
V		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
V		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
V		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
V		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	
V		קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
V		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

10. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה : רוזנצווייג אריה (שם), מס' תעודת זהות : 6451960
מצהיר בזאת כדלקמן :

1. אני ערכתי את תוכנית מס' : נת/35/548 ששמה : בית מזרחי - נתניה (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רישיון : 34575.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן :
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. ק.ר. _ מהנדס תנועה - תכנית תנועה וחניה.
ב. ירון לזר - מודד מוסמך - מדידה.
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 למטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

רוזנצווייג אריה
אדריכל בונה ערים
רחוב הרצל 47 נתניה

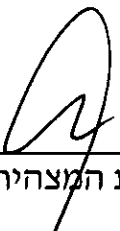
חתימת המצהיר

11. תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה: אלבר אנדריא (שם), מספר זהות: 25996687

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' נת/35/548 ששמה: בית מזרחי-נתניה (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום תנועה ותחבורה ויש בידי תעודה מטעם משרד העבודה והרווחה (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא: 00/08654
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


חתימת המצהיר


תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: נת/35/548.

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך: **24.6.2004** בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


חתימה

700
מספר רישיון

ירון לזר
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך: **6.5.2007** והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


חתימה

700
מספר רישיון

ירון לזר
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

700
מספר רישיון

ירון לזר
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.

לזר - 5.5
מדידות המדידה
תל-חי 6 נתניה 42403
טל' 09-8828151

23/6/2010 ירון לזר

12. נספח הליכים סטטוטוריים

12.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות – ל"ר			
12.2 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		
1.2.3 ערר על התכנית – ל"ר			
1.2.4 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות – ל"ר			
1.2.5 יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק = ל"ר			
1.2.6 אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק – ל"ר			
ערר על התוכנית – ל"ר			