

1965 - חוק התכנון והבניה, תתשכ"ה

משרד הפנים  
 מחוז מרכז  
 29.05.2011

נתקבל  
 תיק מס'

הוראות התוכנית

תוכנית מס' נת/44/547

שם תוכנית: בית מגורים ברח' יוסי בן יוסי פינת רח' רמב"ם

מחוז: מרכז מרחב תכנון מקומי: נתניה סוג תוכנית: מפורטת	משרד הפנים מחוז מרכז 26.06.2011 נתקבל תיק מס'
---	---

הפקדה מתן תוקף

<p>משרד הפנים מחוז המרכז          חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965          אישור תכנית מס' נת/44/547          הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה          ביום 30/5/11 לאשר את התוכנית.          יו"ר הוועדה המחוזית</p>	<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965          הוועדה המקומית/חשנה לתכנון ולבניה נתניה          אושר          ביוערה מס' 8          מנהל העיר          יו"ר הוועדה</p>
--	--

<p>משרד הפנים מחוז המרכז          חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965          אישור תכנית מס' נת/44/547          הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה          ביום 30/5/11 לאשר את התוכנית.          יו"ר הוועדה המחוזית</p>	<p>משרד הפנים מחוז המרכז          חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965          אישור תכנית מס' נת/44/547          הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה          ביום 30/5/11 לאשר את התוכנית.          יו"ר הוועדה המחוזית</p>
--	--

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

התוכנית באה לאשר מצב קיים בפועל. וזאת על ידי ביטול הפקעה לפי נת/547, קביעת קו בניין קדמי בהתאם ותוספת שטחים במרתף. להלן השינויים שחלו בתוכנית בעקבות שטח החלקה שגדל ע"י ביטול ההפקעה:  
נקבע קו בניין קדמי: נותר 5 מ' אך מרחק המבנה מהדרך קטן יותר. השתנו שטחי הבניה המותרים: חושבו 60% מ-651 מ"ר (שטח החלקה לפני ההפקעה) בנוסף, גדלו שטחי השרות במרתף.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

ר"ח יוסי בן יוסי פינת רח' רמב"ם	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1
נת/44/547	מספר התוכנית		
0.823 דונם		שטח התוכנית	1.2
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3
1	מספר מהדורה בשלב		
1.5.2011	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4
לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מחוזית			
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	נתניה
		קואורדינטה X	186,958
		קואורדינטה Y	691,362
1.5.2	תיאור מקום	שכונת בן ציון	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	נתניה
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה	השרון
		יישוב	נתניה
		שכונה	בן ציון
		רחוב	יוסי בן יוסי פינת רמב"ם
		מספר בית	רמב"ם 9

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8238	מוסדר	חלק מהגוש	168	171,170

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים- ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות- ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית- ל"ר

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
547	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות נת/547 ימשיכו לחול.	3566	19.6.1988
1/ש/100	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות נת/100/ש/1 ימשיכו לחול.	3459	14.6.1987
7/400	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות נת/7/400 על תיקוניה ימשיכו לחול.	2844	26.8.1982

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המחוזית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה	6.12.09		10		מחייב	הוראות התוכנית
	הוועדה המחוזית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה	6.12.09	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית

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.

**1.8 בעלי עניין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו****1.8.1 מגיש ויזם התוכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה(ים)
				הוועדה המקומית לתכנון ובנייה נתניה		רח' הצורן 6	09-8603187/8				

**1.8.2 בעלי עניין בקרקע**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולרי	פקס	דוא"ל	
	עיריית נתניה גבי רבקה לוי שונים									בעלים

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולרי	פקס	דוא"ל	
				הוועדה המקומית לתכנון ובנייה נתניה		רח' הצורן 6	09-8603187/8				עורך ראשי
	יצחק בן אבי		618	מודדי השרון בע"מ			09-8622396				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

אישור מצב קיים על ידי ביטול הפקעה, קביעת קווי בניין ותוספת שטחים במרתף.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. ביטול הפקעה עפ"י נת/547.
- ב. קביעת קווי בניין.
- ג. תוספת 105 מ"ר שטח עיקרי ושטחי שרות במרתף.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית - ל"ר

סה"כ שטח התוכנית – 0.823 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
* 60% משטח החלקה לפני ההפקעה. ** השטחים כוללים שטח עילי + תת קרקעי.		496 **	105	391 *	שטחי בניה	מגורים
		2	-	2	יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

## 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

### 3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב	1	ל"ר
דרך	2	ל"ר

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.

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
66	546	מגורים ב		54	441	מגורים ב
34	277	דרך		46	382	דרך
100	823	סה"כ		100	823	סה"כ

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים ב</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
	<p>התכנית מאשרת מצב קיים וכל הוראות נת/547 יחולו בתחום למעט הוראות ששונות בתוכנית זו:</p> <p>א. ביטול הפקעה כמסומן בתשריט ובהתאם קביעת קווי בניין :          קו בניין קדמי דרומי- 3.4 מ'.          קו בניין קדמי מזרחי- 5 מ'.          קווי בנין צדדיים 4 מ' (ללא שינוי).          ב. תותר בניית מרתף בקונטור המבנה הקיים.</p>

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: דרך</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כמוגדר בחוק תכנון והבניה
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
	כמוגדר בחוק התכנון והבניה ועפ"י נת/547

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

קווי בניין מ' (1)	מסי קומות		גובה המבנה	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מסי יח"ד	אחוזי בנייה כוללים	סה"כ שטחי בנייה	שטחי בנייה מ"ר				שטח תא שטח מ"ר	יעוד	מסי תא שטח
	תת קרקעי	עילי						מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
קדמי-מזרחי-5 קדמי-דרומי-3.4 צדדי-4	1	2+ יציאה לגג	11	3	2	117	641	65	105	80	391	546	מגורים ב	1
												277	דרך	2

(1) קווי הבניין למרתף : בקונטור קומת הקרקע.



**6. הוראות נוספות****6.1 חניה**

על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חנייה)-תשמ"ג 1983, בהתאם למס' מקומות החניה הנדרשים.

**6.2 בניה משמרת מים**

החלקה נמצאת בתחום שטח רגישות אי עפ"י תמ"א 4/ב/34 ובשטח לשימור משאבי מים עפ"י תמ"א 35. בהתאם לכך יותרו 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 וכו').

**6.3 עודפי עפר**

ככל שתדרש לצורך הקמת הפרוייקט חפירה של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, הצגת דרכי הובלה וקביעת אתר סילוק מועדף.

**6.4 היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל וייגבה בהתאם להוראות החוק.

**7. ביצוע התוכנית – לא רלוונטי****7.1 שלבי ביצוע – לא רלוונטי****7.2 מימוש התוכנית - מייד**

**8 חתימות**

תאריך:	חתימה:	שם:	
מספר תאגיד:	שם רשות מקומית או ירית עתירה		מגיש ויחם התוכנית

המקומית לזכרון ולבניה  
בנייה  
עדיית נתניה

תאריך:	חתימה:	שם:	
8.5.11	צ"נה ה	צ"נה הוסא	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	וועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה		