

4018823

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

<p>משרד התכנון מחוז מרכז 03.01.2012</p>	<p>עיריית נתניה מינהל הנדסה - מחלקת תכנון מסי תכנית התקבל ב- 24.10.2011</p>
<p>הוראות התוכנית</p>	
<p>תוכנית מסינת/מק/650/64</p>	
<p>שם תוכנית: מגורים-רחוב התמר 19א</p>	

מחוז: המרכז
מרחב תכנון מקומי: נתניה
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

התכנית נועדה לאשר הגדלת מספר יחיד מ-1 ל-2 ושינוי בקווי הבנין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	מגורים-רחוב התמר 19 א
1.1	מספר התוכנית	נת/מק/650/64
1.2	שטח התוכנית	465.0 מ"ר
1.3	מהדורות	<ul style="list-style-type: none"> שלב מספר מהדורה בשלב 1 תאריך עדכון המהדורה 12/09/11
1.4	סיווג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> סוג התוכנית האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית תוכנית מפורטת כן ועדה מקומית לפי סעיף בחוק היתרים או הרשאות סוג איחוד וחלוקה האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי 62 א(א) סעיף קטן 9.8.4 תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. ללא איחוד וחלוקה. לא

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתניה
- קואורדינטה X 695500
קואורדינטה Y 187560
- 1.5.2 תיאור מקום רחוב התמר 19 א, נתניה
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית נתניה
- התייחסות לתחום הרשות הנפה השרון
יישוב נתניה
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית שכונה רחוב מספר בית עין התכלת התמר 19א'

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8315	• מוסדר	• חלק מהגוש	80	296,5
8323	• מוסדר	• חלק מהגוש		41

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

- 1.5.6 גושים ישנים - לא רלוונטי
- 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות - לא רלוונטי
- 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית - לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
נת/379/1 ✓	• שינוי	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית נת/379/1 ממשיכות לחול.	349	20/05/1954
נת/400/7 על תיקוניה ✓	• שינוי	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית נת/400/7 ממשיכות לחול.	2844	26/08/82

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	לופטנר סבטלנה, לריסה גל	12/09/11	1		1:250,1:2500,1:12500	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	לופטנר סבטלנה, לריסה גל	12/09/11		13		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	לופטנר סבטלנה, לריסה גל	15/02/11		1		• מחייב	טבלת זכויות והוראות בניה-מצב מאושר

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המתייבשים. 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 התוכנית

גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם מקומית	רשות מקומית	שם תאגיד/ שם מקומית	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				09-8339656	הנפץ 35 נתניה	מס' תאגיד	רשות מקומית	רשות מקומית	שם תאגיד/ שם מקומית	מספר זהות	רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					טהורן 5 נתניה					063921233		איילה טטנבוים	
										063921241		טובה כץ	

יהושע טהורן 5 נתניה

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם מקומית	רשות מקומית	שם תאגיד/ שם מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				רחוב מנחם בגין 125 ת"א		קרו קיימא לישראל						
			09-8339656	הנפץ 35 נתניה					063921233	איילה טטנבוים		
				טהורן 5 נתניה					063921241	טובה כץ		חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם מקומית	רשות מקומית	שם תאגיד/ שם מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
lufinarc@walla.com	09-8821611		09-8821605	התנועה הציונית 42 נתניה		מקומית			011641081 311955090	לפנינה סבטלנה גל לייסה	מהנדס אדריכל	
	09-8624674		09-88218151	תל-חי 6 נתניה	ח.פ. 512063 348	לור ב.י. מדידות הנדסיות בע"מ			056499239	ירון לור	קרטוגרף	מווד

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**

קביעת מספר יח"ד, קווי בנין וניוד שטחי בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הגדלת מספר יח"ד מ-1 ל-2 בהתם לסעיף 62 א(א)8 לחוק.
2. שינוי קווי בנין קדמי מ-8.0 מ' ל-5.0 מ', אחורי מ-6.0 מ' ל-5.0 מ' וצדדיים מ-3.0 מ' ל-3.0 מ' / 0.0 מ' בהתאם לסעיף 62 א(א)4 לחוק.
3. תוספת שטחים עיקריים בהתאם לסעיף 62 א(א)9 לחוק.
4. ניוד שטחים בין הקומות בהתאם לסעיף 62 א(א)9 לחוק.
5. תוספת קומה מ-2 קומות ל-2 קומות + מרתף בהתאם לסעיף 62 א(א)9 לחוק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.465

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	186.0		+ 24.0	162	מ"ר	מגורים
	2		1 +	1	מס' 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" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		80 [1]	מגורים א' דרך

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	אחוזים	מ"ר
87	405.0	87	405.0
13	65.0	13	60.0
100	465.0	100	465.0

↔

אחוזים	יעוד	מגורים ג'
87	מגורים א'	
13	דרך	
100	סה"כ	

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים 'א'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים ונלווים לו
4.1.2	הוראות
א.	זכויות והוראות הבניה יהיו עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע.
ב.	קווי בנין כמפורט בתשריט.
ג.	יותר ניוד שטחים מקומה לקומה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		גודל תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	מערב: צידי- מזרחי	צידי- מזרחי		מתחת	מעל						שטחי בניה סה"כ	מתחת לבניסה הקובעות			
5.0	מעיי תשריט	מעיי תשריט	5.0	1	2	***10.5	47.0	4	2	46.0	שטחי +186.3 שירות	עפי' תכנית מאושרת **	405	80	בגורים א'

- * כולל 6% הקלה כללית
- **שטחי שרות יהיו לחילופין מעל או מתחת לפי הקרקע.
- ***גובה מקסימלי לגג העפים כולל עליית גג יהיה 10.5 מ', גובה מקסימלי למבנה גג שטוח כולל יציאה לגג יהיה 9.50 מ'.

6. הוראות נוספות

6.1 חניה
על התכנית יחולו תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983 אך לא פחות מ-2 מקומות חניה ליח"ד.
6.2 בניה משמרת מים
בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, תמ"א/34/ב/4 נמצא שטח התכנית באזור רגישות אי. באזור זה יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה בכל 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
בכל שתדרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תדרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך הנחיות של משרד הפנים מיום 25/07/07 או מסמך שיחליף אותו.
6.4 פיתוח ותשתית
1. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה עפ"י הנחיות מה"ע. 2. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביובים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס, וכיו"ד.
6.5 הריסה
הריסת מבנים כמסומן בתשריט.
6.6 שמירת על עצים בוגרים
בהתאם להוראות תיקון 89 לחוק בדבר הצורך בשמירת על עצים בוגרים בחלקה יש לקבל חוות דעת/אישור פקיד היערות בגין שמירת עצים בוגרים הקיימים במגרש.
6.7 תנאי לקבלת היתר בניה
קבלת אישור ק.ק.ל. להוצאת היתר בניה.
6.8 תנאי לטופס 4
קבלת אישור מק.ק.ל. על נטיעת עצים חלופיים.
6.9 היטל השבחה
הועדה המקומית תגבה היטל השבחה לפי החוק.

7. ביצוע התוכנית - 10 שנים**7.1 שלבי ביצוע - לא רלוונטי****7.2 מימוש התוכנית - לא רלוונטי**

8. חתימות

תאריך:	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>	שם: איילה טטנבוים, טובה כץ.	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך:	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i> אדריכלות שיעתי הנדסה מ.ר. עונג טל. 09-8621465	שם: לופטנר סבטלנה, לריסה גל	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
אדריכלות מ.ר. 83798			
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד: קרן קיימת לישראל	
תאריך:	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>	שם: איילה טטנבוים, טובה כץ	בעל עניין בקרע/חוכר
מספר תאגיד:		תאגיד:	

