

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

26/12/12
אוריאל
233

עיריית נתניה
מינהל הנדסה - מחלקת ת.ב/ע
מס' תכנית 49/537
התקרה ביום 18.3.2012

משרד הפנים
מחוז מרכז

הוראות התוכנית 03.04.2012

תוכנית מס'נת/537/49 א/

נתקבל
תיק מס'

משרד הפנים

שם תוכנית: תוספת שטחים בדירה קיימת משפ' סרוסי-רמת צדון מרכז

08.07.2012

נתקבל
תיק מס'

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<div data-bbox="196 952 760 1243" data-label="Text"> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 הועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה</p> <p>אשר 27.1.10 מיום 13 בישיבה מס' 13 מחליט העיר</p> </div>	
--	--

1965 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד הפנים - מחוז המרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

108 20/11/11

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר

התכנית נקבעה טעונה אישור השר

11-01-2013

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

דברי הסבר לתוכנית

התכנית נועדה לאשר תוספת מגורים קיימת על הגג של הבית המשותף בן 2 קומות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת שטחים בדירה קיימת משפ' סרוסי-רמת ידן

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

נת/537/49 א/

מספר התוכנית

621.0 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים להפקדה

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

09/01/2011 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

• 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

קואורדינטה X 186495
קואורדינטה Y 689730

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

נפה
יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית

השרון
נתניה
רמת ידן
ישעיהו
10

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7932	• מוסדר	• חלק מהגוש	220	

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

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
29/9/1960	793	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית נת/353/1 ממשיכות לחול	• שינוי	נת/353/1
26/08/82	2844	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית נת/400/7 ממשיכות לחול	• שינוי	נת/400/7 על תיקוניה

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המחוזית	לופטנר סבטלנה, לריסה גל	09/01/2011		13		• מחייב	הוראות התוכנית
	הוועדה המחוזית	לופטנר סבטלנה, לריסה גל	09/01/2011	1		1: 250,1: 2500,1: 12500	• 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 התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
	כלימו סרוסי תקווה סרוסי	43478205 51408722				רחוב ישעיהו 10 נתניה	09-8354466				

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	כלימו סרוסי תקווה סרוסי	43478205 51408722				רחוב ישעיהו 10 נתניה	09-8354466			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים			מדינת ישראל באמצעות מ.מ.י.		דרך מנחם בגין 125 קרית הממשלה ת"א				
• חוכר	כלימו ותקווה סרוסי ואחרים				רחוב ישעיהו 10 נתניה	09-8354466			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	לופטנר סבטלנה לריסה גל	011641081 311955090	30911 83798			התנועה הציונית 42 נתניה	09-8821605		09-8821611	luftnerarc@walla.com
• מודד	מוסמך מודד	027069087	618			עמק חפר 69 נתניה	09-8633396		09-8611444	

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

הגדלת זכויות בניה לדירה ושינוי קווי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. תוספת שטחים עיקריים מ-311 מ"ר ל-391 מ"ר ושטחי שרות לדירה המערבית בקומה א'.
 ב. תוספת קומה מ-2 ל-3 קומות.
 ג. שינוי קו בנין קדמי מ-5.0 מ' ל-3.4-4.24 מ' וקו בנין אחורי מ-6.5 מ' ל-3.4 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.621
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		391.0	+ 80.0	311.0	מ"ר	מגורים
		4		4	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
				220	מגורים א'

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
100	621	מגורים א'		100	621	מגורים א'3

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	זכויות הבניה והוראות בניה יהיו עפ"י טבלת זכויות והוראות הבניה – מצב מוצע.
ב.	זכויות והוראות הבניה שבתכנית זאת נועדו לאשר מצב הקיים בפועל בדירת דופלקס המערבית ועפ"י טבלת זכויות הבניה במצב המוצע. כל שימוש מעבר למבוקש בטבלת מצב מוצע מחייב החזרה לזכויות עפ"י התבע התקפה נת/353/1, גם אם מחייב הריסה.
ג.	תוספת קומה מ-2 ק' ל-3 ק' ליצירת יחידת דופלקס (קומה שניה + שלישית).
ד.	תוספת שטח עיקרי לדופלקס בצד מערבי בקומה שלישית כך ששטחה העיקרי של הדופלקס לא יעלה על 160 מ"ר.
ה.	תתאפשר כניסה ליחידה בקומה א' במדריגות חיצוניות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר) (4)			מספר קומות		תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	שמאלי	צידי- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
3.4	4.0	4.0	4.24, 3.4		3	25	6.4	4	79.3	489 מ"ר			391 (1) + (2) (3)	621	220	מגורים א'	

(1). 311 מ"ר + תוספת של 80 מ"ר בקומה שלישית בצד המערבי (מחובר לדירה הקיימת בקומה ב'). מתוך 80 מ"ר קיים 23 מ"ר על הגג עפ"י היתר בניה מס' 40269 מיום 28.7.99.

(2). 4 יח"ד X 12 מ"ר כ"א מ.מ.ד.

(3). 30 מ"ר בנייני עזר ל-4 יח"ד.

(4). קווי בנין הם לקומת הקרקע.

קווי בנין לקומה שניה ושלישית לדירה בצד מערבית 3.5 ו-2.50 למדריגות חיצוניות.

6. הוראות נוספות**6.1 חניה**

על התכנית יחולו תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983.

6.2 היטל השבחה

הוועדה הקומית תגבה היטל השבחה לפי החוק.

6.3 בניה משמרת מים

בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגוס מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, תמ"א/34/ב/4 נמצא שטח התכנית באזור רגישות א'. 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.

6.4. תנאים ל מתן היתר בניה לתוספת למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413

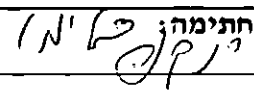

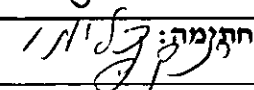
- א. הגשת חוות דעת המתבוססת על אבחון לפי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידת אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידת אדמה.
- ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרת הנדסית הכוללת חיזוק מבנים מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע – לא רלוונטי**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית - מיידי

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: כלימו ותקווה סרוסי	חתימה: 	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: לופטנר סבטלנה, לריסה גל	חתימה: 	תאריך:
	תאגיד:	סבטלנה אדריכטו מ ר ט ט - 00-5221475	מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם: כלימו ותקווה סרוסי	חתימה: 	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מדינת ישראל באמצעות מ.מ.י.		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: כלימו ותקווה סרוסי	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:

נספח: טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י נת/353/1

יעוד	מס' החלקה	גודל החלקה (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				תכנית (% משטח תא השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים אי 3	220	621	(1)	(2)				2	5.0	4.0	4.0	6.5		

- (1). 25% בקומה סה"כ 311 מ"ר.
 (2). מבנה עזר - מקסימום 30 מ"ר ל-4 יח"ד.