

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 עיריית נתניה
 מינהל הנדסה - מחלקת ת.ב.ע.
 מס' תכני 44/650
 התקבל ב- 28.10.2012

הוראות התוכנית	משרד הפנים
	מחוז מרכז
	26.11.2012
תוכנית מס' / נת/ 650 / 44	
מגורים צמודי קרקע רח' הגפן משפח' אנגל	נתקבל תיק מס'

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 הוועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה אושר 28.3.08 מתקבל תשיבה מס' 47 מהנדס הנויר</p>	
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום 30/04/12 נ/ 650 / 44 לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>נייר הוועדה המחוזית תאריך 1-01-2013</p>	

דברי הסבר לתוכנית

תוספת זכויות בנייה לחלקה, יח"ד שטחי בנייה והכשרת בנייה קיימת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגורים צמודי קרקע רח' הגפן – משפ' אנגל.	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
נת/ 650 / 44	מספר התוכנית	
936 מ"ר.		1.2 שטח התוכנית
מילוי תנאים למתן תוקף.	שלב	1.3 מהדורות
3	מספר מהדורה בשלב	
19.01.2011	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מפורטת.	סוג התכנית	1.4 סיווג התוכנית
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד תוכנית זו	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מחוז מרכז
		קואורדינטה X	695/300
		קואורדינטה Y	187/225

1.5.2 תיאור מקום מגורים צמודי קרקע צפון נתניה

1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	נתניה
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות

1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	נתניה
		שכונה	עין התכלת
		רחוב	הגפן
		מספר בית	32

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8315	מוסדר	חלק מהגוש	211	55, 38, 50
8413				

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים ל"ר

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן

מגרשים / תאי שטח מתוכניות קודמות שלא

1.5.7 נרשמו כחלקות ל"ר

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית ל"ר

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
3.7.47	1592	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/2 ממשיכות לחול.	שינוי	נת/2
28.12.67	1422	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/8/379 ממשיכות לחול.	שינוי	נת/8/379
26.08.1982	2844	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/7/400 ממשיכות לחול.	שינוי	נת/7/400 על תיקוניה

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	עודד פלג אדריכל	5.12.07	-	12	-	מחייב	חוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	עודד פלג אדריכל	5.12.07	1	-	1:250	מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מחוזית	עודד פלג אדריכל	5.12.07	1	-1	-	מנחה	נספח בניוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על התשריטים.

20.05.2012

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 6 מתוך 12

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
/8315 211,38			7747412	057- 7747412	09-8840122	רתי הגפן רתי,נתניה.	-	-	328765 3190089	דניאל אנגל מזל אנגל	הועדה המקומית לתכנון ובנייה נתניה

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			057-774712	09-8840122		רתי מנחם בנין 125, תל אביב.	-	328765 3190089	מיוחדל מקרקעי (ישראל	חוכר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Pellego- r@012.net.it	09- 8615763	050- 2600418	09-8617533	רח' הגפן 35, נתניה	-	105902	969105-6	עודד פלג	אדריכל	עורך ראשי	
	09- 8924674	050- 5302808	09-8828151	רח' תל חי 6, נתניה	-	700	05649923-9	ירון לזר	מודד (גאודז)	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**

תוספת יח"ד וזכויות בנייה לחלקה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. תוספת שטח עיקרי מ-166.5 מ"ר ל-440 מ"ר.
2. תוספת שטחי שרות.
3. קביעת מספר קומות מ-2 ק' ל-מרתף 2 ק' + עליית גג.
4. תוספת יח"ד מ-1 ל-2 יח"ד.
5. שינוי לבינוי.
6. קביעת קווי בנין.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

0,936	סה"כ שטח התוכנית – דונם
-------	-------------------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		440	273.5	166.5 = 30%	מ"ר	מגורים ב'
		2	1	1	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי, במקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 "זכויות בנייה והוראות בנייה-מצב מוצע" גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	211, 38	

על אף האמור בסעיף 1.7-1 במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו – יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	הוראות
4.1.2	שימושים
א.	מגורים ונלווים לו.
	הוראות בנייה
א.	זכויות הבניה יהיו בהתאם לטבלת זכויות הבנייה מצב מוצע.
ב.	תותר הקמת 2 יח"ד. המרחק ביניהם לא יפחת מ- 6.0 מ'.
ג.	קווי בנין : 1. קו הבנין הקדמי יהיה 4.6 מ' אך במקרה של הריסה / בניה חדשה או תוספת למבנה, קו הבנין קדמי מערבי יהיה 6.0 מ'. 2. קו בנין אחורי 5.00 מ', או 0.00 בקיר אטום.
ד.	מרתפים א. בניית מרתפים תותר בקונטור הבנין. ב. תכליות המותרות במרתף ליחידה: חנייה 30 מ"ר, ממ"ד 12 מ"ר ברוטו, מבנה עזר 12 מ"ר, בליטות 10 מ"ר. שטחים אילו יהיו חלופיים, מעל או מתחת לפני הקרקע. השטחים הנ"ל יכללו במסגרת שטחי השרות, יתרת שטח המרתף יחשב כשטח עיקרי. ג. לא יותרו מדרגות חיצוניות למרתף. ד. גובה המרתף 2.5 מ'.
ה.	הוראות בנייה א. גובה שיא המבנה לא יעלה על 11 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין. ב. מפלס הכניסה הקובעת לבנין יהא בגובה מקסימלי של עד 1.20 מ' מעל מרכז המדרכה. ג. לא תותר הקמת שטח שרות בלי הקמת שטח עיקרי מינימלי של לפחות 50 מ"ר. ד. תותר הקמת פרגולות עפ"י הוראות תכנית מתאר מקומית נת/7/400 / 96 ה' ו/או עפ"י חוק התכנון והבנייה. ה. עליות גג-הוראות וזכויות בניה לעליות גג יהיו עפ"י נת/7/400 97 א'-עליות גג. ו. בליטות 10 מ"ר.
ו.	הוראות בינוי א. גובה הגדרות לחזית הרחוב לא יעלה על 1.20 מ'. ב. גובה גדרות בגבולות צדדיים ואחוריים לא יעלה על 1.8 מ' או גדר בנויה עד 0.6 מ' + גדר קלה 1.20 מ'.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)	קווי צידי דרומי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא השטח	צפיפות (ח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה סה"כ		שטח בניה מ"ר/אחוזים		שטח	תא שטח	יעד	
											שטח בניה	סה"כ	שרות	עיקרי				שרות
5	0	2.5	4.6		+2 עליוית גג	11	35	3.6	2	103	568		מתחת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	555	100	מגורים ב
5	0	2.5	4.6	1									מתחת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי			

* שטחי השרות יהיו חילופיים על פני הקרקע או מתחת לפני הקרקע, שטח המרתף אינו חלופי. ניתן יהא להגדיל את שטח הממ"ד עפ"י הנחיות פיקוד העורף בעת הוצאת היתר היתר.

6. הוראות נוספות

6.1. היטל השבחה-הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לתוספת השלישית לחוק.

6.2. חנייה :

א. החנייה תהייה על פי התקן בעת מתן היתרי בנייה ועל פי המוצע במסמכי התוכנית.

ב. על התוכנית יחולו תקנות התכנון והבנייה התשמ"ג-1983 ועפ"י המסומן בנספח הבינוי.

ג. זיקת הנאה-דרך הגישה לחנייה תנתן מחלקה 55 ע"י זיקת הנאה.

6.3. תנאים למתן היתר :

א. תנתן אפשרות לקבלת היתר בנייה בשני שלבים : שלב א'-זכויות הבנייה לשני המבנים הקיימים בשטח ואינם מסומנים להריסה , תגזרנה מתוך זכויות הבנייה עפ"י טבלת זכויות הבנייה מצב מוצע. שלב ב'-בעת מימוש מכסימלי של זכויות הבנייה , המבנה האחורי יהרס ויוצגו סך כל החניות עפ"י נספח הבינוי. ב. הגשת תכנית לצרכי רישום לוועדה המקומית לאיחוד החלקות. ג. הריסת המסומן להריסה.

ד. התוכנית מציעה תוספת זכויות בניה למבנה קיים. מתן היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים :

הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 413(הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה 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).

6.4. הריסה – ביצוע הריסות כמסומן בתוכנית בעת הגשת בקשה להיתר בנייה.

6.5. ניקוז-המגרש נמצא בשטח רגישות א' על פי תמ"א/34/ב/4 ובשטח לשימור משאבי מים על פי 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').

6.5. תנאי לטופס 4-רישום תכנית לצרכי רישום בפנקסי לשכת רישום המקרקעין.

6.6 סטייה ניכרת-הקטנת קווי בנין תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002.

7. ביצוע התוכנית – ל"ר

7.1 שלבי ביצוע

תאור שלב	התנייה
----------	--------

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד/רשות מקומית	מספר זהות	פרטי ומשפחה	
19.01.11	א. אילן א. אילן		328765 3190089	דניאל אנגל מזל אנגל	מגיש התכנית
19.01.11	א. אילן א. אילן		328765 3190089	דניאל אנגל מזל אנגל	יזם בפועל (אם רלוונטי)
19.01.11				מינהל מקרקעי ישראל	בעל ענין בקרקע
19.01.11			00969105-6	אדריכל עודד פלג	עורך התכנית

אדריכל פלג עודד מתכננים
רח' בונפ 39 עין התכלת נתניה
מיקוד 42218 מ.ד. 105902
טל' 09-8617533 פקס' 09-8616753

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

מספר קומות	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (יח"ד)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		שטחי בניה סה"כ	מעל מפלס לכניסה הקובעת		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	צידני- שמאלי	צידני- ימני							מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		שרות	עיקרי			
6	0	3	-	10.5	1.8	1			-	-		5%	30% + 6%	555	211, 38	מגורים א'