

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

עיריית נתניה
 מינהל הנדסה - מחלקת תוכניות
 מס' תכנית 650/29
 ותוקף 2013/11/24

משרד הפנים
 מחוז מרכז

20.02.2013

הוראות התוכנית

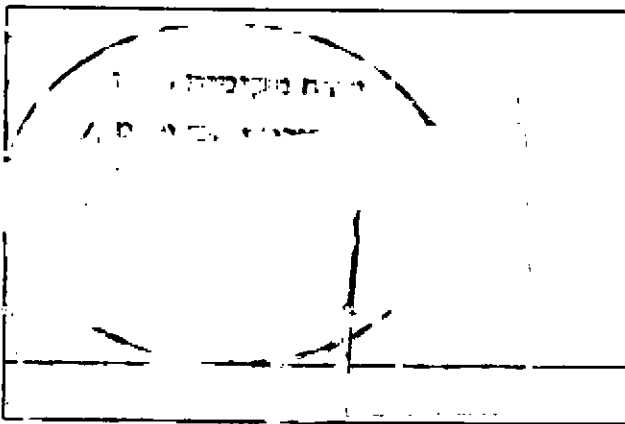
נתקבל תיק מס' תוכנית מס' נת/29/650 א'

שם תוכנית: חלוקת חלקה 12 בין רח' נווה שלום 33 לבין רח' הגדוד העברי

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

אישורים

מתן תוקף הפקדה



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 משרד הפנים - מחוז המרכז
 הוועדה המחוזית החליטה ביום 21.08.12
 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הוועדה המחוזית 16713-03/12

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 הוועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה
 אושר

בישיבה מס' 25 מיום 19/11/12
 מתוך העיר יו"ר הוועדה

דברי הסבר לתוכנית

חלוקת חלקה 12 לשני מגרשים, בהסכמת בעלי חקרקע, הגדלת מספר יח"ד מ-1 ל-4 בתחום התכנית והגדלת זכויות הבניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

חלוקת חלקה 12 בין רח' נוה שלום 33 לרח' הגדוד העברי

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

נת/29/650 א'

מספר התוכנית

1,509 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

- מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 25/10/2012

- תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

- כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

- ועדה מחוזית

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

- חלוקה מחדש בהסכמת כל הבעלים בתחום התוכנית

סוג איחוד וחלוקה

- לא

האם בוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתניה

קואורדינטה X 186,942
קואורדינטה Y 694,883

1.5.2 תיאור מקום צפון נתניה

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית נתניה

התייחסות לתחום הרשות נפה
חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב נתניה

שכונה רחוב נווה שלום מספר בית 33

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8321	מוסדר	חלק מהגוש	12	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים לא הלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות לא הלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית לא הלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
נת/7/400 על תיקוניה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות נת/7/400 ימשיכו לחול.	2844	26/08/1982
נת/10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות נת/10 ימשיכו לחול.	1176	12/03/1942
נת/1/10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות נת/1/10 ימשיכו לחול.	644	15/01/59
נת/5/10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות נת/5/10 ימשיכו לחול.	1430	01/02/1968

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדי ירי גולדנברג	25/10/2012		16		מחייב	הוראות התוכנית הכוללות לוח הקצאה
	ועדה מחוזית	אדי ירי גולדנברג	27/10/2011	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אדי ירי גולדנברג	27/10/2011	1		1:250	מנחה	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	אדי ירי גולדנברג	27/10/2011	1			מנחה	נספח טבלת זכויות מצב מאושר - מצורף להוראות התכנית.

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 מניש התוכנית

גוש/ חלקת(ים)	דוא"ל	מספ	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות
				09-8330524	רח' בר אילן 37, נתניה		רשות מקומית		58082199												

1.8.2 יום במועל

דוא"ל	מספ	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות	
			09-8330524			רשות מקומית		58082199													
			09-8340525		יהודה הלוי 13/נתניה			03282456													

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מספ	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות	
			03-7632222	דרך מנס בנג' 125, קריית המשלה החדשה, תל אביב 67012, רח' תל חי 8, נתניה		רשות מקומית															
			09-8348176	נווה שלום 33 נתניה		עיריית נתניה		03282431													
								03282449													
								03282444													
								03282472													
			09-8340525	יהודה הלוי 13/נתניה		רשות מקומית		03282456													
				דונה גרציה 3א, נתניה				058082199													

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מספ	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות	
			09-8991754	ת.ד. 824, אבן יהודה		רשות מקומית		07853													
			09-8828151	רח' תל חי 6, נתניה			700														

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**

חלוקת חלקה 12 לשני מגרשים – הגדלת מספר יחיד מ-1 ל-4 וקביעת זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. חלוקת חלקה ל-2 מגרשים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק.
- ב. שינוי יעוד מאזור מגורים A לאזור מגורים א'.
- ג. הגדלת מס' יחיד מיחידה אחת ל-4 יחיד.
- ד. קביעת שיטחי בניה (עיקרי + שרות) סה"כ תוספת של 530 מ"ר שטח עיקרי בתחום התכנית.
- ה. קביעת קווי בנין.
- ו. קביעת מבנים להריסה
- ז. קביעת הוראות בינוי

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

1.509

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	680		530	150	מ"ר	מגורים
	4		3+	1	מס' יחיד	(שטח בניה עיקרי)

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' 10), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				1, 2	מגורים א'
				3	דרך מאושרת

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
98.62	1488	מגורים א'		98.62	1488	מגורים א'
1.38	21	דרך מאושרת		1.38	21	דרך מאושרת

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: יעוד מגורים א'	
4.1.1	שימושים: מגורים צמודי קרקע.	
4.1.2	הוראות: א. זכויות הבניה וקווי הבנין יהיו כמופיע בטבלת הזכויות. ב. המרחק בין יח"ד באותו מגרש יהיה 0.0 מ' או 6.0 מ'. ג. גובה שיא הגג לא יעלה על 11 מ'. ד. תותר עליית גג בחלל הגג המשופע. ה. מבנה העזר יוצמד למבנה העיקרי וייבנה בתחום קווי הבנין. לא תותר הקמת מבנה עזר ללא הקמת מבנה עיקרי בשטח מינימלי של 50 מ"ר	

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת	
4.2.1	שימושים: למעבר כלי רכב והולכי רגל, גינון ונטיעות, חניות, רהוט רחוב ומעבר מערכות תשתית.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מעב מועצ

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	אחוז בנייה כוללים (%)	שטח בניה		מרחק לבנייה		שטח בניה מ"ר	גודל		מס' תא שטח	יעוד
	מרחק לבנייה	מרחק לבנייה					מרחק לבנייה	מרחק לבנייה	תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח					
6	3	5	-	40	2	62.4%	464 מ"ר	במגרש	-	-	לכל יח"ד : עד 10 מ"ר למחסן + עד 35 מ"ר לשני מקומות חניה + 5 מ"ר למערכת טכניות (נאם בהיתר הבניה נראה כי אלה נדרשות) + ממ"ד או מקלט בהתאם לתקנות הג"א.	170 מ"ר לכל יח"ד	744	1	מגורים א'
6	3	4	-	40	2	62.4%	464 מ"ר	במגרש	-	-	לכל יח"ד : עד 10 מ"ר למחסן + עד 35 מ"ר לשני מקומות חניה + 5 מ"ר למערכת טכניות (נאם בהיתר הבניה נראה כי אלה נדרשות) + ממ"ד או מקלט בהתאם לתקנות הג"א.	170 מ"ר לכל יח"ד	744	2	מגורים א'

25/10/2012

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 10 מתוך 16

6. הוראות נוספות**6.1 חניה**

לפי תקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983 וע"פ תכנית מתאר מקומית נת/87/7/400 "חניה", לפחות שני מקומות חניה לכל יח"ד בתחום המגרש.

6.2 היטל השבחה

בהתאם להוראות החוק.

6.3 תנאים למתן היתר בניה

- א. אישור תכנית לצורכי רישום בועדה המקומית.
- ב. הריסה כמסומן בתכנית בתחום המגרש המבוקש.
- ג. הוצאות עריכת התוכנית לרבות תוכנית לצורכי רישום ורישומה בלשכת רשם המקרקעין יחולו על מבקש הבקשה.
- ד. קבלת היתר בניה מותנה בהבטחת עמידות המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה על פי תקן 413.
- ה. 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).
- ו. אישור פקיד היערות, עפ"י תיקון 89 לחוק בדבר בחינת הצורך בשמירה על עצים בוגרים. שורת עצי הברוש על הגבול המזרחי של מגרש 2 תשמר בכל מקרה. במידת הצורך הועדה המקומית תאשר שינוי במיקום החניות למניעת פגיעה בעצי הברוש.

6.4 בניה משמרת מים

בניה משמרת מים - תובטח תכסית פנויה של 15% משטח המגרש, לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.
מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטומים וכדומה.

6.5. עודפי עפר
ככל שתידרש 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.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית

תוך 10 שנים מיום אישור תכנית זו

8. חתימות

מגיש התוכנית יזם בפועל	שם: מרדכי שרת יפה	חתימה: יפה מרדכי שרת	תאריך: 31/10/12
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:

עורך התוכנית	שם: אדרי ירי גולדנברג	חתימה: אדרי ירי גולדנברג	תאריך: 1.11.2012
	תאגיד:	ת.ד. 824 אבו יהודה 40500	מספר תאגיד:
		טל. 09-8991754	

יזם בפועל	שם: זנדני חיים	חתימה: זנדני חיים	תאריך: 29.10.2012
	תאגיד:		מספר תאגיד:

בעל עניין בקרקע	שם: קרן קיימת לישראל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: עיריית נתניה	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע חוכרים	שם: מרדכי שרת (זנזורי) יפה	חתימה: יפה מרדכי שרת	תאריך: 31/10/12
	תאגיד:		מספר תאגיד:

בעל עניין בקרקע חוכרים	שם: אוקו רחל	חתימה: אוקו רחל	תאריך: 29.10.2012
	תאגיד:		מספר תאגיד:

בעל עניין בקרקע חוכרים	שם: זנדני ציפורה	חתימה: זנדני ציפורה	תאריך: 29.10.2012
	תאגיד:		מספר תאגיד:

בעל עניין בקרקע חוכרים	שם: זנדני חיים	חתימה: זנדני חיים	תאריך: 29.10.2012
	תאגיד:		מספר תאגיד:

בעל עניין בקרקע חוכרים	שם: זנדני תמר	חתימה: זנדני תמר	תאריך: 29.10.2012
	תאגיד:		מספר תאגיד:

בעל עניין בקרקע חוכרים	שם: זנדני אמנון	חתימה: זנדני אמנון	תאריך: 29.10.2012
	תאגיד:		מספר תאגיד:

טבלת הקצאה

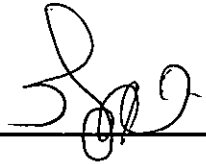
25/10/2012

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

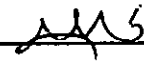
עמוד 14 מתוך 16

לוח הקצאה

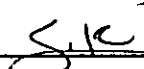
גוש	חלקה	בעלות	מגרש	שטח	בעלות חדש
8321	12 חלק	קרן קיימת לישראל. חוכרים: אויקו רחל, זנדני ציפורה, זנדני חיים, זנדני תמר, זנדני אמנון, מרדכי יפה.	1	744	קרן קיימת לישראל. חוכרים: אויקו רחל, זנדני ציפורה, זנדני חיים, זנדני תמר, זנדני אמנון.
			2	744	קרן קיימת לישראל. חוכרים: מרדכי יפה זנדני חיים



 צפורה זנדני



 תמר זנדני



 יפה מרדכי

03282431 אויקו רחל
 03282449 זנדני ציפורה
 03282456 זנדני חיים
 03282464 זנדני תמר
 03282472 זנדני אמנון
 58082199 מרדכי שרת (זנזורי) יפה

אנו מודים לך על שיתוף פעולה זה.
 מנהל מקרקעי ישראל
 דוד אמגדי
 אדריכל המחוז
 06-11-2012
 מנהל מקרקעי ישראל
 מחוז המרכז

מנהל מקרקעי ישראל

נספח טבלת זכויות בניה – מצב מאושר

מס' יח"ד	קווי בניין	מס' קומות	שטח בנייה	שטח החלקה	יעוד	מס' חלקה
1	קו בניין קידמי – 4 מ' לרחוב הגדוד העיברי. קו בניין קידמי – 5 מ' לרח' נווה שלום. קווי בניין צדדיים 5 מ'.	1	150 מ"ר	1488 מ"ר	אזור מגורים (כתום A)	12 בחלק
				21 מ"ר	דרך	12 בחלק