

עיריית נתניה
 מינהל הנדסה - מחלקת ת.ב.ע
 מס' תכנית 401
 התקבל ביום 1.2.09

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

| | |
|--|----------------|
| משרד הפנים מחוז מרכז | 10.02.2013 |
| הוראות התוכנית | |
| תוכנית מס' נת / 401 / 11 / א-80 | קבל חיה מס' |
| שם התכנית : מגורים - רחוב הרדוף | |

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

אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|---|---|
| <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 הועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה</p> <p style="text-align: center;">אושר</p> <p>בישיבה מס' 19 תי"ת 21/9/10</p> <p>מחנ"ס העיר יו"ר הועדה</p> </div> | |
| | <p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הועדה המחוזית החליטה ביום: <u>2/10/12</u> <u>5/2/12</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> היכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> היכנית לא נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>14-03-13 <u>101</u> יו"ר הועדה המחוזית</p> |
| | |

דברי הסבר לתוכנית

לבית מגורים פרטי המצוי ברחוב הרדוף ברמת פולג נוספו שטחי בניה וקומה מעבר למותר.
תכנית זו באה להכשיר את הקיים בשטח.

| |
|--------------------------------|
| 1. זיהוי וסיווג התוכנית |
|--------------------------------|

| | | |
|---|---|------------------------------|
| מגורים – רחוב הרדוף | שם התוכנית | 1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית |
| נת / 401 / 11 / א-80 | מספר התוכנית | |
| 0.653 דונם | | 1.2 שטח התוכנית |
| מילוי תנאים למתן תוקף | שלב | 1.3 מהדורות |
| 1 | מספר מהדורה בשלב | |
| 08.01.2013 | תאריך עדכון המהדורה | |
| מפורטת | סוג התוכנית | 1.4 סיווג התוכנית |
| כן | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית | |
| הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה. | | |
| לא רלבנטי | לפי סעיף בחוק | |
| תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. | היתרים או הרשאות | |
| ללא איחוד וחלוקה. | סוג איחוד וחלוקה | |
| לא רלבנטי | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | |

1.5 מקום התוכנית

| | | | |
|--|------------------------------|-------------------------|-------|
| נתניה | מרחב תכנון מקומי | נתונים כלליים | 1.5.1 |
| 185/160 686/440 | קואורדינטה X קואורדינטה Y | | |
| החלקה מצויה ברחוב הרדוף שכונת רמת פולג | | תיאור מקום | 1.5.2 |
| נתניה | רשות מקומית | רשויות מקומיות בתוכנית | 1.5.3 |
| חלק מתחום הרשות השרון | התייחסות לתחום הרשות נפה | | |
| נתניה | יישוב | כתובות שבהן חלה התוכנית | 1.5.4 |
| רמת פולג-דרום העיר הרדוף 9 | שכונה רחוב מספר בית | | |

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 8276 | מוסדר | • חלק מהגוש | 80 | 97 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים לא רלבנטי

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
| | |

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| לא רלבנטי | |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

| |
|-----------|
| לא רלבנטי |
|-----------|

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
|---------------------------|---------|--|--------------------|------------|
| נת/ 400 / 7 על תיקוניה | שינוי | התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו. שאר הוראות התכנית נת / 400 / 7 על תיקוניה יחולו על תכנית זו. | 2844 | 26.08.1982 |
| נת/ 401/ 11/ א + הסבה | שינוי | התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו. שאר הוראות התכנית נת / 401 / 11 / א יחולו על תכנית זו. | 2263 | 21.10.1976 |

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קנ"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|-------------|--|-------------------|---------------|-------------|-------|-------|----------------|
| | ועדה מחוזית | גבי טטרו- אדריכלים בע"מ דן וינטראוב אדריכל ובונה ערים | 08.01.2013 | | 15 | | מחייב | הוראות התוכנית |
| | | | | 1 | | 1:500 | מחייב | תשריטת התוכנית |
| | | | | 1 | | 1:250 | מחייב | נספח בינוי |

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 |
|--------------|--|-----------|------------|---------------------------|-----------|--------------------------------|------------|-------------|------------|-------|------------|
| | רוגטניקוב לאוניד ייפוי כח לעו"ד רוגן אשר | 313744971 | | | | רחוב הרדוף 9 רמת פולג נתניה | 09-8658701 | 050-5415718 | 09-8658701 | | 8276 80 |

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 |
|--------------|--|-----------|------------|---------------------------|-----------|--------------------------------|------------|-------------|------------|-------|
| | רוגטניקוב לאוניד ייפוי כח לעו"ד רוגן אשר | 313744971 | | | | רחוב הרדוף 9 רמת פולג נתניה | 09-8658701 | 050-5415718 | 09-8658701 | |

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 וחוכרים | | | מדינת ישראל קרן קיימת לישראל | | | | | | |
| חוכרים | רוגטניקוב לאוניד ייפוי כח לעו"ד רוגן אשר | 313744971 | | | רחוב הרדוף 9 רמת פולג נתניה | 09-8658701 | 050-5415718 | 09-8658701 | |

1.8.4] עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | |
|-------------------------|------------|-------------|------------|------------------------------|-----------|---------------------------|------------|-----------|----------------|---------------------|-----------------|
| Tet_gt@netvision.net.il | 09-8871126 | 0544-237810 | 09-882022 | אוסישקין 40 נתניה | | גבי טטרו אדריכלים בע"מ | 22254 | 1723748 | גבי טטרו | אדריכל | • עורכים ראשיים |
| danoots@walla.com | 09-8855059 | 0505-348891 | 09-8855060 | ת.ד. 8816 אזה"ת ק.ספיר נתניה | | | 35111 | 054522909 | דן וינטראוב | | |
| Yaron@bylazar.co.il | 09-8824674 | 0505-302808 | 09-8828151 | רח' תל-חי 6 נתניה | | | 700 | 056499239 | ירון לזר | מודד מוסמך וקרטוגרף | 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 שטחים ושינוי לבינוי לבית מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. תוספת שטח עיקרי מ- 192.5 מ"ר (35%) ל- 370 מ"ר (67%).
2. תוספת שטחי שירות מ- 62.5 מ"ר, ל- 132.0 מ"ר.
3. תוספת קומות, מ-1 קומה עייע, ל- 3 קומות.
4. שינוי קווי בניין: קדמי מ- 5.0 מ' ל- 4.8 מ', אחורי – מ- 5.0 מ' ל- 1.5 מ'.
5. הגדלת תכסית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

| הערות | | סה"כ שטח התוכנית – דונם | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך | סוג נתון כמותי |
|-------------------|-------|-------------------------|--|-------------------------|-----------|-------|----------------|
| סה"כ מוצע בתוכנית | | 0.653 | | | | | |
| מפורט | מתארי | | | | | | |
| | 370.0 | | | +177.5 | 192.5 | עיקרי | מגורים א' |
| 1 | | | | === | 1 | 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' 12), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

| תאי שטח כפופים | | | | תא שטח | יעוד |
|----------------|--|--|--|--------|-----------|
| | | | | 80 | מגורים א' |
| | | | | 1 | 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 | יעוד | | אחוזים | מ"ר | יעוד |
| 84.2 | 550 | מגורים א | | 84.2 | 550 | מגורים א |
| 15.8 | 103 | דרך מאושרת | | 15.8 | 103 | דרך מאושרת |
| | | | | | | |
| 100 | 653 | סה"כ | | 100 | 653 | סה"כ |

4 יעודי קרקע ושימושים

| | | |
|----------------------------|---|----------------------------|
| שם ייעוד: מגורים א' | | 4.1 |
| שימושים | | 4.1.1 |
| מגורים | | א. |
| הוראות | | 4.1.2 |
| א. | זכויות הבנייה וקווי הבניין יהיו כמופיע בטבלת זכויות הבניה. | זכויות בניה מאושרות |
| ב. | על תכנית זאת חללות כל הוראות הבניה הכלולות בתכנית נת/401/11/א ותכנית נת/400/7 על תיקוניה לרבות השינויים שיכוללו בהן מזמן לזמן, למעט השינויים בתכנית זו. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכנית קיימת אחרת תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות. | הוראות התוכנית |

| | | |
|---|---------------------------------------|-----------------------|
| שם ייעוד: דרך מאושרת | | 4.2 |
| שימושים | | 4.2.1 |
| כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל. | | א. |
| הוראות | | 4.2.2 |
| א. | תוואי הדרכים ורוחבם יהא כמסומן בתשריט | הוראות התוכנית |

5 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| ** קווי בנין (מטר) | | | מספר קומות | | גובה מבנה (מטר) | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | מספר יח"ד | תכנית (%) משטח תא השטח | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | מס' תא שטח | יעוד | |
|---------------------|---------|------|--------------------|------------------------|-----------------|-------------------------|-----------|------------------------|-----------------------|--------------------|-------|----------------|---|-----------------|------------|-----------|-------|
| אתורי | צדדי | קדמי | מתחת לכניסה הקובעת | מעל קומת הכניסה הקובעת | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | סה"כ שטחי בניה | מעל לכניסה הקובעת | | | | |
| | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | | שרות | | | | עיקרי |
| 4.0 למבנה | 3.0/0.0 | 4.8 | | 3 | 10.5 | 2 | 1 | 40 | 91.3 | 502.0 | === | === | 10.0 למחסן 35.0 ל-2 מקומות חניה 12.0 לממ"ד 5.0 למערכות טכניות* 70.0 לפרגולות | 550 | 80 | מגורים אי | |
| 1.5 למרפסת מקורה | | | | | | | | | | | | | סה"כ 132.0 | | | | |

הערות : * באם בהיתר הבניה נראה כי אלה נדרשות לתפקוד המבנה .

** קו בנין צדדי 0.0 יותר למחסן וחניה בלבד . קו בנין 0.0 קדמי יותר לחניה בלבד . בקומה השניה תותר הבלטת מרפסת עד 1.5 מ' מעבר לקו בנין קדמי .

6. הוראות נוספות**6.1 חניה**

- א. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג – 1983.
 ב. מספר מקומות החניה לא יפחת ממספר מקומות החניה המצוינים בטבלת מאזן החניה שבנספח הבינוי.
 ג. תותר בניית חניה מקורה בקו בניין צדדי וקדמי 0.0.

6.2 קווי בנין

בניה חדשה /או תוספת בניה מעבר לקיים בפועל עפ"י המפה המצבית מתאריך 10.10.10, תהא בתנאי הריסה וחזרה לקווי בנין וזכויות בניה עפ"י נת / 401 / 11 / א + הסבה.

6.3 תנאים למתן היתר בניה

היתר לתוספת הבניה יותנה בבדיקת הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.4 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 א'. באיזור זה 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 וכד').

6.5 סטייה ניכרת

תוספת יח"ד, תוספת קומות ושינוי בקווי הבניין לבית המגורים ייחשבו לסטייה ניכרת בהתאם לתקנה 19(2) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) – התשס"ב 2002.

6.6 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע לא רלבנטי****7.2 מימוש התוכנית**

מיידי.

8. חתימות

| | | | |
|--|--|---|------------------------|
| <p>תאריך: 16/1/13 מספר ת.ז.: 313744971</p> | <p>חתימה: רונן אשר, עו"ד ASHER RONEN, Adv מ.ר. 15033</p> | <p>שם: רוגטניקוב לאוניד ייפוי כח ל-עו"ד רונן אשר</p> | <p>מגיש התוכנית</p> |
| <p>תאריך:</p> | <p>חתימה: גבי טטרו-אדריכלים בע"מ אדריכלות</p> | <p>שם: גבי טטרו-אדריכלים בע"מ דן וינטראוב-אדריכל ובונה ערים</p> | <p>עורך התוכנית</p> |
| <p>תאריך: 16/1/13 מספר ת.ז.: 313744971</p> | <p>חתימה: רונן אשר, עו"ד ASHER RONEN, Adv מ.ר. 15033</p> | <p>שם: רוגטניקוב לאוניד ייפוי כח ל-עו"ד רונן אשר</p> | <p>יזם בפועל</p> |
| <p>תאריך: 14/1/13 מספר ת.ז.: 313744971</p> | <p>חתימה: רונן אשר, עו"ד ASHER RONEN, Adv מ.ר. 15033</p> | <p>שם: רוגטניקוב לאוניד ייפוי כח ל-עו"ד רונן אשר</p> | <p>בעל עניין בקרקע</p> |
| <p>תאריך:</p> | <p>חתימה:</p> | <p>שם: מדינת ישראל קרן קיימת לישראל</p> | <p>בעל עניין בקרקע</p> |

נספח זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

| יעוד | חלקה | גודל חלקה (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | תכנית (%) משטח תא (השטח) | מספר יח"ד | צפיפות (יח"ד לדונם (נטר) | גובה מבנה (מטר) | מספר קומות | | קווי בנין (מטר) | אחורי |
|-----------|-------|-----------------|--------------------|-------|-------------------|-------|--------------------------|-----------|--------------------------|-----------------|--------------------|-------------------|-----------------|-------|
| | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל לכניסה הקובעת | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | מעל לכניסה הקובעת | | |
| | | | שדות | עיקרי | שדות | עיקרי | | | | | | | | |
| מגורים א' | 80 | 550 | 61.5 | 192.5 | 254.0 | 1 | 2 | | | 1 | 5.0 | 3.0/0.0 | 5.0 | |
| דרך קיימת | 97(ח) | 103 | | | | | | | | | | | | |
| סה"כ | | 653 | 62.5 * | 192.5 | 254.0 | 1 | | | | | | | | |

* 7.5 ממ"ד
 30.0 חניה מקורה
 24.0 מערכות טכניות, מחסן, חצר משק
 ק.ע. מפולשת חלקית בשטח התכנית

תוכנית מספר: נת / 401 / 11 / א-80 שם התוכנית : מגורים - רחוב הרדוף

עורכי התוכנית: גבי טטרו-אדריכלים בע"מ, דן וינטראוב-אדריכל ובונה ערים

גבי טטרו דן וינטראוב
 אדריכלים

חתימה:

תאריך: 08.01.2013