

4019658

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

עיריית נתניה

מינהל הנדסה - מחלקת ת.ב.ב.
מס' תכנית 32/2/א/600
התקבל ביום 11.5.2013

הוראות התוכנית

תוכנית מס' נת/600/א/32/2

שם תוכנית: תוספת שטחים לבניין מגורים

משרד הפנים

מחוז מרכז

16.05.2013

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: נתניה

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

נתקבל

תיק מס'

מתן תוקף

הפקדה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

הועדה המחוזית/מחוז מרכז לתכנון ולבניה נתניה

אושר

בישיבה מס' 24 מיום 16.3/4

מנהל העיר

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז המרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

26.2.13 מס' 108 (מ/א/32/ב)

לאשר את התכנית

☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הוועדה המחוזית

12.6.13

תאריך

דברי הסבר לתוכנית

התכנית נת/600/א/32/2 קיבלה תוקף בשנת 2009.
בזמן עריכת התכנית, כדי לקבל מרפסות מעל 12 מ"ר ליח"ד היה צורך להוסיף "שטח עיקרי למרפסות" בתב"ע, וכך בוצעה התוספת להגדלת המרפסות.
עם בקשת ההיתר יצא החוק החדש למרפסות ומה שביקשנו כתוספת הוא השטח המותר לבנייה.
לכן, בלית ברירה, אנו מגישים תב"ע זאת לתוספת של 12 מ"ר ליח"ד עבור מרפסות.
כמו כן, כדי למנוע ספקות, "החדרים על הגג" הם בקו הבניין המבוקש.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תוספת שטחים לבניין מגורים
1.1	מספר התוכנית	נת/600/א/2/32
1.2	שטח התוכנית	0.850 דונם
1.3	מהדורות	- שלב - מספר מהדורה בשלב 1 - תאריך עדכון המהדורה 20.3.2013
1.4	סיווג התוכנית	- סוג התוכנית - האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית - תוכנית מפורטת - כן - ועדה מתוזית - לפי סעיף בחוק - היתרים או הרשאות - סוג איחוד וחלוקה - האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי - לא רלוונטי - 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	185/400
		קואורדינטה Y	689/175
1.5.2	תיאור מקום		
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	נתניה
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
		נפה	השרון
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	נתניה
		שכונה	דרום העיר
		רחוב	בני בנימין
		מספר בית	---

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8568	• מוסדר	• חלק מהגוש	117	

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/400/7	• שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/400/7 למעט ההוראות ששונה בתכנית זו.	2844	26.8.1982
נת/600/א	• שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/600/א למעט ההוראות ששונה בתכנית זו.	4255	20.10.1994
נת/600/א/32	• שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/600/א/32 למעט ההוראות ששונה בתכנית זו.	5951	29.6.2009
נת/מק/600/א/1/32	• שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/מק/600/א/32/1 למעט ההוראות ששונה בתכנית זו.	6134	7.9.2010

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	---	13	---	25.5.2011	נחום כץ	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 500	---	1	25.5.2011	נחום כץ	ועדה מחוזית	
נספח טבלת זכויות מצב מאושר	מנחה	---	1	---	25.5.2011	נחום כץ	ועדה מחוזית	

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(י)
יום	מאיר סאסי	055286637	22822	מאיר סאסי ייזום והשקעות בע"מ	51-2120924	סמילנסקי 59, נתניה	8822456	0545453023	8871740	meirsasi@zahav.net.il	

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
יום	מאיר סאסי	055286637	22822	מאיר סאסי ייזום והשקעות בע"מ	51-2120924	סמילנסקי 59, נתניה	8822456	0545453023	8871740	meirsasi@zahav.net.il

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	אוריאל אורי אוריאל מעיין	000178913 003312162			סבידור 49, נתניה סבידור 49, נתניה	8658822			

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 מודד	אדריכל מודד נחום כץ בני ליבוביץ	00314017/5 010369569	22874 450			שד' חן 9, נתניה דוד המלך 11, נתניה	8616766 8343920	0505753384 0505202408	8616781	nkarch@bezeqint.net

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**

- א. תוספת שטח למרפסות
ב. שינוי הוראות לבניית חדרים על הגג ללא נסיגה מקו המבנה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. תוספת 216 מ"ר שטח עיקרי למרפסות מקורות.
ב. שינוי בהוראות בניית חדרים על הגג עם נסיגה מקו המבנה לחדרים על הגג ללא נסיגה מקו המבנה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.850

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		2876	216	2,660	מ"ר	מגורים
		18	---	18	מס' יחיד	

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

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים		
מגורים ד'	117	לא רלוונטי	לא רלוונטי	

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 מאושר			←	מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים		יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	850	100		מגורים ד'	850	100

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	כל הוראות תכניות נת/600/א/32 ו-נת/מק/600/א/32/1 על נספחיהן יחולו על חלקה זו למעט ההוראות ששוננו בתכנית זו.
ב.	תותר תוספת 12 מ"ר לשטח של כל מרפסת קיימת.
ג.	הבלטת מרפסות מקו בניין קדמי על פי נת/600/א/32 ו-נת/מק/600/א/32/1.
ד.	קווי הבניין לחדרים על הגג יהיו זהים לקווי הבניין של המבנה.
ה.	סה"כ גובה הבניין 71.60 מ' ממפלס ± 0.00

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים					אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		***קווי בנין (מטר)				
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת		מפלס לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	קדמי דרך משולבת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי שד' בן גוריון		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות													
מגורים די'	117	850	2,500 + 376 מרפסות**	1,646	---	1,300*	5,822	685	18	21	25	71.6	18 קי מעל קומת כניסה כפולה חלקית + חדרים על הגג	2	1	0	0	0	0

* שטחי שירות תת-קרקעיים ישמשו לחניות בלבד.
 ** סה"כ מרפסות 160 מ"ר מאושר + 216 מ"ר מוצע
 *** חדרים על הגג בקווי המתאר של המבנה.

6. הוראות נוספות

כל ההוראות החלות בתכניות נת/600/א/32 ו- נת/מק/600/א/32/1 ועל נספחיהן.

6.1. תנאים למתן היתר

כל התנאים החלים בתכניות נת/600/א/32 ו-נת/מק/600/א/32/1

6.2. חניה

על פי נת/600/א/32 ו-נת/מק/600/א/32/1

6.3. תנאי למתן טופס 4

על פי נת/600/א/32 ו-נת/מק/600/א/32/1

6.4. היטל השבחה

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

6.5. בטיחות טיסה

על פי נת/מק/600/א/32/1

6.6. בניית 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'. באזור זה ייוותרו לפחות 15% שטחים חדירים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת-קרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכו'). 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.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע – לא רלוונטי****7.2. מימוש התוכנית**

מיידית עם מתן תוקף.

8. חתימות

תאריך: 3.7.2013	חתימה:	שם: מאיר סאסי	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 51-2120924	מאיר סאסי יזום והשקעות בע"מ	תאגיד/שם רשות מקומית: מאיר סאסי יזום והשקעות בע"מ	
תאריך: 3.7.2013	חתימה:	שם: נחום כץ	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 3.7.2013	חתימה:	שם: מאיר סאסי	יזם בפועל
מספר תאגיד: 51-2120924	מאיר סאסי יזום והשקעות בע"מ	תאגיד: מאיר סאסי יזום והשקעות בע"מ	
תאריך: 28.4.2013	חתימה:	שם: אורי אוריאל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 28-4-2013	חתימה:	שם: מעיין אוריאל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

20.3.2013

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 13 מתוך 13

תבנית נספחים מעודכנת ליולי 2009

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: נה/600/א/32 ו-נת/מק/600/א/32/1

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד/דונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בניה (מטר)	אחורי שטח גורדין				
			מטע מכלס לכניסה הקובעת		מטע מכלס לכניסה הקובעת														
			מטע מכלס לכניסה הקובעת	מטע מכלס לכניסה הקובעת	מטע מכלס לכניסה הקובעת	מטע מכלס לכניסה הקובעת													
8	117	850	2,500	1,646	---	5,396	635	25	18	21	71.60	18 ע"ע כפולה חלקות חדרים + על תג	מרתף 2 מרתף 1	0	0	4	4	4	
0																			
0																			
8																			

* לא כולל 160 מ"ר מרפסות מקורות
 ** כולל 160 מ"ר מרפסות מקורות
 *** שטחי שירות תת-קרקעיים ישמשו אך ורק לחניה.