

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

1.6.05.2013

נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' נת/600/א/2/34

שם תוכנית: תוספת שטח עיקרי למרפסות לבניין מגורים

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: נתניה

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

הפקדה	מתן תוקף
	חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 הוועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה אושר בישיבה מס' 1613/11 מהנדס העיר
	חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: 26.2.13 לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר תאריך: 10.6.13 יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתוכנית

התכנית נת/600/א/34 קיבלה תוקף בתחילת שנת 2010. בזמן עריכת התכנית, חוק התכנון והבנייה קבע שכדי להגדיל שטח מרפסת מעל ל- 12 מ"ר ליח"ד צריך תוספת ל"שטחים עיקריים למרפסות" בתב"ע, וכך נעשה. עם בקשת היתר הבנייה על פי חוק המרפסות החדש, מה שמצויין בתב"ע הוא השטח המותר למרפסות למרות ששטח זה היה תוספת להגדלת המרפסות וכך אושר. אי לכך, אנו מגישים תב"ע זו, להגדלת שטח כל מרפסת ב- 12 מ"ר, שהיה נתון על פי חוק המרפסות הקודם.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית שם התוכנית
ומספר התוכנית תוספת שטח עיקרי למרפסות לבניין מגורים.

מספר התוכנית נת/600/א/2/34

1.2 שטח התוכנית 0.920 דונם

1.3 מהדורות שלב • מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 20.3.2013

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית • תוכנית מפורטת

• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן • מוסד התכנון המוסמך
ועדה מחוזית • להפקיד את התוכנית

לפי סעיף בחוק • לא רלוונטי

היתרים או הרשאות • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • לא

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתניה**
- קואורדינטה X 185/705
קואורדינטה Y 690/550
- 1.5.2 תיאור מקום**
ברחוב מרשל פייר קניג, בין גינה ציבורית לדרך ללא מוצא
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית נתניה**
התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות
נפה השרון
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**
יישוב שכונה רחוב מספר בית
נתניה מרכז העיר מרשל פייר קניג ---

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8252	• מוסדר	• חלק מהגוש	115	

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/7/400 על תיקוניה	• שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/7/400 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/34/600/א	• שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/34/600/א למעט ההוראות ששונה בתכנית זו.	5960	3.6.2009
נת/מק/600/א/1/34	• שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/מק/600/א/1/34 למעט ההוראות ששונה בתכנית זו.	6361	16.1.12

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	---	2.5.2012	נחום כץ	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:250	---	1	2.5.2012	נחום כץ	ועדה מחוזית	
טבלת זכויות מצב מאושר	מנחה	---	1	---	2.5.2012	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.

1.9 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 שטח למרפסות מקורות

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

תוספת 228 מ"ר שטח עיקרי למרפסות מקורות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.920

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
כולל 580 מ"ר מרפסות מקורות ו- 60 מ"ר לרונחת הדיירים		3,690	+ 228	3,462	מ"ר	מגורים
	19	19	---	19	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

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים		
מגורים ד'	115	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'	920	100%		מגורים ד'	920	100%

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א. על התכנית יחולו זכויות, הוראות התב"ע, הוראות תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני של נת/600/א/34 על נספחיה ו-נת/600/א/34/1 על נספחיה, למעט הוראות ששוננו בתכנית זו. ב. תוספת שטח של 228 מ"ר למרפסות מקורות ל- 352 מ"ר מרפסות מקורות מאושרות. סה"כ שטח מרפסות מקורות 580 מ"ר.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר					אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)				
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						קדמי לפייר קניג	ציד-דרומי	קדמי דרך משולבת	ציד מזרחי			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות													
מגורים ד'	115	920	** מגורים 3,110	• מרפסות 580	1,510	---	1,820	7,020	763	19	20	28.50	79.5	קומת עמודים כפולה + חלקית + 19 קומות + נג טכני	2	0	0	0	0
															5	4	4	6	

* כולל תוספת 12 מ"ר × 19 יח"ד = 228 מ"ר + 352 מ"ר מרפסות מקורות מאושרות.

** כולל 60 מ"ר לרווחת הדיירים.

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתר**

לכל התנאים המופיעים ב- נת/600/א/34 ו-נת/מק/600/א/34/1 על נספחיהן.

6.2. תנאים למתן טופס 4

כל התנאים וההוראות המופיעים בתכניות נת/600/א/34 על נספחיהן.

6.3. חניה

כל התנאים וההוראות המופיעים בתכניות נת/600/א/34 על נספחיהן.

6.4. בניית משמרת מים

כל התנאים וההוראות המופיעים בתכנית מתאר נת/מק/600/א/34/1 על נספחיהן.

6.5. טיפול בחומרי חפירה ומילוי

כל התנאים וההוראות המופיעים בתכנית מתאר נת/מק/600/א/34/1 על נספחיהן.

6.6. בטיחות טיסה

כל התנאים וההוראות המופיעים בתכנית מתאר נת/מק/600/א/34/1 על נספחיהן.

6.7. סטייה ניכרת

- א. כל התנאים וההוראות המופיעים בתכנית נת/600/א/34 על נספחיהן.
 ב. לא ניתן להמיר את שטח המרפסות לשימוש אחר מלבד מרפסות. המרת שטחי המרפסות לשימוש אחר תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מהתוכנית) התשס"ב-2001.

6.8. פיתוח תשתיות

כל התנאים וההוראות המופיעים בתכנית מתאר נת/מק/600/א/34/1 על נספחיהן.

6.9. היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה על פי הוראות החוק.

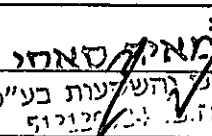
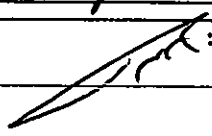
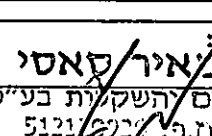
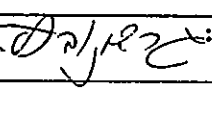
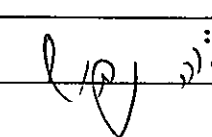
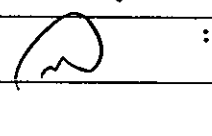
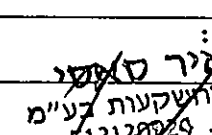
7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע – לא רלוונטי****7.2. מימוש התוכנית**

מיידי

עמוד 12 מתוך 13

20.3.2013

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: מאיר סאסי	חתימה: 	תאריך: 3.4.13
	תאגיד/שם רשות מקומית: מאיר סאסי ייזום והשקעות בע"מ	מספר תאגיד: 51-2120924	
עורך התוכנית	שם: נחום כץ	חתימה: 	תאריך: 3.4.13
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
יזם בפועל	שם: מאיר סאסי	חתימה: 	תאריך: 3.4.13
	תאגיד: מאיר סאסי ייזום והשקעות בע"מ	מספר תאגיד: 51-2120924	
בעל עניין בקרע	שם: נחמה גרשנוביץ	חתימה: 	תאריך: 3.4.13
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרע	שם: צביה גביש	חתימה: 	תאריך: 3.4.13
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרע	שם: מוסייה פלד	חתימה: 	תאריך: 10.4.13
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרע	שם: מאיר סאסי	חתימה: 	תאריך: 3.4.13
	תאגיד: מאיר סאסי ייזום והשקעות בע"מ	מספר תאגיד: 51-2120924	

20.3.2013

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 13 מתוך 13

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר על-פי תכנית נת/מק/600/א/34 ו-נת/מק/600/א/34/1

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי לפייר קניג	צידי-דרומי	קדמי דרך משולבת	דרומי מזרחי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים ד'	115	920	*3,462	1,510	---	1,820	6,792	740	27	19	79.50**	קומת עמודים כפולה, 19 קומות + גג טכני	2	0	0	0	0
													5	4	4	6	

* כולל 352 מ"ר מרפסות מקורות ו- 60 מ"ר לרווחת הדיירים.
 ** כולל אנטנות ומתקנים טכניים.