

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - עיריית נתניה

מס' תכנית 53/552
התקבל ביום 6.10.16

הוראות התוכנית

תוכנית מס'נת/מק/53/552

שם תוכנית: בית מגורים - רח' יהודה הנשיא

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית הינה אישור מצב קיים בפועל

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1
בית מגורים – רח' יהודה הנשיא		
מספר התוכנית	נת/מק/552/53	
שטח התוכנית	500.0 מ"ר	1.2
שלב	<ul style="list-style-type: none"> מילוי תנאים למתן תוקף 	1.3
מספר מהדורה בשלב	6	
תאריך עדכון המהדורה	29/09/2016	
סוג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> תוכנית מפורטת 	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> כן ועדה מקומית 	
לפי סעיף בחוק	<ul style="list-style-type: none"> 62 א(א) סעיף קטן 4, 5, 9 	
היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	
סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> ללא איחוד וחלוקה. 	
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	<ul style="list-style-type: none"> לא 	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתניה

קואורדינטה X 186847
קואורדינטה Y 693833

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית נתניה

התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית

יהודה הנשיא 38

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8267	• מוסדר	• חלק מהגוש	315	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים - לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות - לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית - לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
14/06/1987	3459	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית נת/100/ש/1 ממשיכות לחול	שינוי	נת/100/ש/1
26/6/1947	1590	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית נת/304 ממשיכות לחול	שינוי	נת/304
26/08/1982	2844	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית נת/400/7 ממשיכות לחול	שינוי	נת/400/7 על תיקוניה

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	הועדה המקומית	לופטנר סבטלנה, לריסה גל	29/92016	1		1: 250,1: 2500,1: 12500	מחייב	תשריטת התוכנית
	הועדה המקומית	לופטנר סבטלנה, לריסה גל	29/92016		13		מחייב	הוראות התוכנית
	הועדה המקומית	לופטנר סבטלנה, לריסה גל	29/92016		1			טבלת זכויות והוראות בניה-מצב מאושר

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 רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
	רדא מרדכי	050647742				יהודה הנשיא 38 נתניה	09-8347020				
	רדא דינה	053472627				יהודה הנשיא 38 נתניה	09-8347020				

1.8.2 יזם במועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	רדא מרדכי	050647742			09-8347020	יהודה הנשיא 38 נתניה	09-8347020			
	רדא דינה	053472627				יהודה הנשיא 38 נתניה	09-8347020			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים				קן קיימת לישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל		רח' מנחם בגין 125 ת"א				
• חוכר	רדא מרדכי	050647742				יהודה הנשיא 38 נתניה	09-8347020			
	רדא דינה	053472627				יהודה הנשיא 38 נתניה	09-8347020			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	מחנדס אדריכל	011641081	30199			התנועה הציונית 42 נתניה	09-8821605		09-8821611	luftnerarc@wala.com
		311955090	83798							
• מוודד	מוודד	027069087	618	מודדי השרון בע"מ	ח.פ. 512306 309	עמק חפר 69 נתניה	09-8622396		09-8611444	ben_avi@ben-avi.co.il

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**

אישור מצב קיים ע"י שינוי קווי בנין, שינוי לבינוי וניוד זכויות מקומה לקומה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. קביעת קווי בנין בהתאם לסעיף 62 א(א)4.
 ב. שינוי לבינוי ע"י בנית שני מבנים על החלקה וביטול ק. עמודים בהתאם לסעיף 62 א(א)5.
 ג. ניוד שטחים בהתאם לסעיף 62 א(א)9.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – זונם	0.500
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	500.0			500.0	מ"ר	מגורים
	5			5	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

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				315	מגורים ב'

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
100	500	מגורים ב'		100	500	מגורים ז'

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים ונלווים לו	א.
הוראות	4.1.2
התכנית באה לאשר מצב קיים.	א.
על התכנית יחולו זכויות, הוראות תכנית נת/100/ש/1 על תיקוניה, למעט הוראות ששוננו בתכנית זו.	ב.
זכויות הבניה יהיו עפ"י טבלת זכויות בניה – מצב מוצע.	ג.
יותר 2 מבני מגורים על החלקה.	ד.
מרחק בין 2 מבני מגורים לא יפחת מ- 5.0 מ'.	ה.
קווי בנין כפי שמפורט בתשריט.	ו.
לא יפתחו חלונות לכוון החלקות הגובלות אם המרחק המבנה מגבול החלקה קטן מ-3.0 מ'.	ז.
כל בניה ו/או תוספת מעבר לקיים בפועל עפ"י מפת מדידה מצבית טופוגרפית ממודד מוסמך יצחק בן-אבי מתאריך 17.06.2008 אשר עודכנה ביום 11.04.2016 תהא בתנאי חזרה לזכויות ולקווי בנין עפ"י נת/100/ש/1 על תיקוניה, מלבד ממ"ד וחיבור בין המבנים.	ח.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר) *			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל החלקה (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידוי- מערבי	צידוי- מזרחי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	5.0	עפ"י תכנית מאושרת						500	315	מגורים ב'					

*כל בניה ו/או תוספת מעבר לקיים בפועל עפ"י מפת מדידה מצבית טופוגרפית ממודד מוסמך יצחק בן-אבי מתאריך 17.06.2008 אשר עודכנה ביום 11.04.2016 תהא בתנאי חזרה לזכויות ולקווי בנין עפ"י נת/100/ש/1 על תיקוניה, מלבד ממ"ד וחיבור בין המבנים.

6. הוראות נוספות**6.1 חניה**

על התכנית יחולו תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983 אך לא פחות מהמסמן בתכנית.

6.2 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'. באזור זה יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה בכל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').

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.

6.3 טיפול בחומרי חפירה ומילוי

בכל שתדרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תדרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך הנחיות של משרד הפנים מיום 25/07/07 או מסמך שיחליף אותו.

6.4 פיתוח ותשתית

1. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה עפ"י הנחיות מה"ע.
2. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביובים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס, וכיו"ד.

6.5 תנאים להיתר בניה

1. ביצוע הריסות כפי מסמן בתשריט.
2. במקרה של הריסה ובניה מחדש בקו בנין צדדי 0.0 תוגש תכנית בינוי אחידה לשתי החלקות (חלקות 315-316) שתובא לדיעת בעל המגרש הגובל 30 יום טרם אישורה הסופי.

6.6 היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה לפי החוק.

7. ביצוע התוכנית – לא רלוונטי**7.2 מימוש התוכנית מייד**

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם: מרדכי רדא דינה רדא	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	לופטנר סבטלנה		תאגיד/שם רשות מקומית:
תאריך: 29/9/16	חתימה:	שם: לופטנר סבטלנה, לריסה גל	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	אגודת לריסה גל מ.ד. 83798		תאגיד:
תאריך: 2.10.16	חתימה:	שם: מרדכי רדא דינה רדא	יום בפועל
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך: 2.10.16	חתימה:	שם: מרדכי רדא דינה רדא	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם: קרן קיימת לישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:	תאגיד:		

תוכנית מספר: נת/מק/ 53/ 552 שם התוכנית: בית מגורים-רח' יהודה הנשיא

אדריכלות לריסה גל
מ.ר. 83798

עורך התוכנית: לופטנר סבטלנה תאריך: 29/09/2016
אדריכלות משרתי הנדסה
מ.ר. 30199, טל: 09-8821605

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמימות (יח"ד לדונם (נטו))	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (חשטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל החלקה (מ"ר)	מס' החלקה	יעוד	
	צידדי- מערבי	צידדי- מזרחי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
6.0	0.0	4.0	5.0		ע.ע4		10	5	30.0%	102.5 +שטחי שרות	סה"כ שטחי בניה + 512.5 שטחי שרות	עפ"י נת/100/ש/1 ר-נת/ 400/7		עפ"י נת/100/ש/1 ר-נת/ 400/7	512.5=102.5% מ"ר*	500	315	מגורים ז'

יכולל 2.5% יציאה לגג מדירות בקומה עליונה