

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

עיריית נתניה

מינהל הנדסה - מחלקת ת.ב.ע.
מס' תכנית 69/650-17
התקבל ביום 29.7.2013

הוראות התוכנית

תוכנית מס' נת/מק/69/650

שם תוכנית: חלוקת חלקה לשני מגרשים בהסכמת בעלים
ברחוב אחי דקר מספר 10

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

בתוכנית שבתוקף, נת/3, נקבעו מפורשות זכויות הבניה אך לא נקבעו מפורשות כמה יחידות דיור מותר לבנות על המגרש. מטרת התוכנית לחלק את החלקה ל-2 מגרשים ללא תוספת זכויות בניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>חלוקת חלקה לשני מגרשים בהסכמת בעלים ברחוב אחי דקר מספר 10</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>
<p>נת/מק/650/69</p>	<p>מספר התוכנית</p>	
<p>1.575 ד</p>		<p>1.2 שטח התוכנית</p>
<p>• מילוי תנאים למתן תוקף</p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>
<p>1</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>	
<p>5/5/2013</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>	
<p>• תוכנית מפורטת</p>	<p>סוג התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>
<p>• כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>	
<p>• הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה</p>	<p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>	
<p>• 62א (א), (1), (4), (8)</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>	
<p>• תוכנית שמכוחה אפשר להוציא היתרים או הרשאות</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	
<p>• חלוקה בהסכמה.</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	
<p>• לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי מחוז מרכז
 קואורדינטה X 186,710-186,685
 קואורדינטה Y 694,906-694,823

1.5.2 תיאור מקום

צפון נתניה

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית נתניה
 התייחסות לתחום הרשות
 • חלק מתחום הרשות נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב נתניה
 שכונה נווה שלום
 רחוב אחי דקר
 מספר בית 10

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8322	• מוסדר	• חלק	133	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית ל"ר

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	תוכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תוכנית נת/7/400 ימשיכו לחול	2844	26/8/1982
נת/3/	• שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תוכנית נת/3/ ימשיכו לחול	1233	12/11/1942

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אדריכל אריה פאר	25/12/20011		14		מחייב	הוראות התוכנית כולל לוח הקצאה וכולל נספח זכויות בניה למצב המאושר
	ועדה מקומית	אדריכל אריה פאר	25/12/20011	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית

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 (*)
	רבקה דוד	05132457				אחי דקר 10 נתניה	09-8613350				
	יהושע ירד	003313426				כלנית 23 כפר יונה	0778867685				
	אילנה חן	003313418				שי ויצמן 77 נתניה	0777019431				

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
	רבקה דוד	05132457				אחי דקר 10 נתניה	09-8613350			
	יהושע ירד	003313426				כלנית 23 כפר יונה	0778867685			
	אילנה חן	003313418				שי ויצמן 77 נתניה	09-8613350			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	קק"ל ע"י מינהל מקרקעי ישראל					מגדל היוכל דרך מנחם בגין 125, ת"א				
חוכר	רבקה דוד	05132457				אחי דקר 10 נתניה	09-8613350			
חוכר	יהושע ירד	003313426				כלנית 23 כפר יונה	0778867685			
חוכר	אילנה חן	003313418				שי ויצמן 77 נתניה	09-8613350			

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	אריה פאר	065119489	28570			הקישון 7 ראש"ל		0574904904	03-9502559	Peer1950gmail.com
מודד	ירון לזר לזר ב.י. מדידות הנדסיות בע"מ	056499239	700			תל חי 6 נתניה	09-8828151	0505302808	09-8624674	

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 133 בהסכמת הבעלים ל2 מגרשים וקביעת יחידת דיור בכל אחד מהם. אישור לשתי יחידות צמודות קרקע ללא תוספת שטחים עיקריים. קביעת קוי בניין לשני המגרשים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה עפ"י סעיף 62א(א)(1)
 ב. שינוי קווי בנין עפ"י סעיף 62א(א)(4)
 ג. קביעת 2 יח"ד עפ"י סעיף 62א(א)(8)

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

1.575

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מכורט				
		236	ללא שינוי	236	מ"ר	מגורים א'
		2		לא מוגדר	מסי' 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", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				2002, 2001	מגורים א'

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,575	מגורים א'		100	1,575	מגורים א'

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	א.
הוראות	4.1.2
1. זכויות הבניה וקווי הבנין יהיו כמפורט בטבלת זכויות הבניה. 2. בתא שטח 2001 תישמר זכות מעבר לתא שטח 2002 לרכב והולכי רגל וברוחב שלא יפחת מ-3.5 מטר. 3. מחסן יבנה בצמוד למבנה קיים ובתוך קוי הבנין. 4. חומרי גמר של בניה חדשה יהיו עמידים וברמה גבוהה. 5. בניה חדשה תהיה על פי הנחיות של בניה ירוקה ותעמוד בתקן לבניה ירוקה כפי שיהיה רלוונטי ומעודכן בזמן הוצאת ההיתר.	א.

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 (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מס' תא שטח	יעוד			
	צידדי- מערבי	צידדי- מזרחי	קדמי/ צפוני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת				מעל מפלס לכניסה הקובעת		
											שרות	עיקרי			שרות	עיקרי	
6.50	3.50	3.00	8.00		2	10	1	1	22	172	-	-	30 לחניה 12 לממ"ד 12 מחסן	118	787.5	2001	מגורים א'
6.50	3.50	3.00	צפוני-6.00		2	10	1	1	22	172	-	-	30 לחניה 12 לממ"ד 12 מחסן	118	787.5	2002	

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

א. אישור תוכנית לצרכי רישום בוועדה המקומית
ב. תשלום ו/או מתן ערבות בנקאית להוצאות קידום התלצ"ר עד לרישום בלישכת רשם המקרקעין

6.2. תנאים למתן טופס 4

א. רישום תוכנית לצרכי רישום ברשם המקרקעין
ב. רישום זיקת הנאה בתא שטח 2001 לטובת מעבר הולכי רגל ורכבים לתא שטח 2002 ואשר לא יפחת רוחבה מ-3.5 מטר.

6.3. היטל השבחה

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

6.4. ניקוז ובניה משמרת מים

יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, כדי לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים תדירי המים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, בלוקים וכד').

6.5. חניה

תקן החניה לא יפחת מ-2 מקומות חניה ליחיד. פתרונות החניה ומספר מקומות החניה יקבעו בעת הגשת בקשה להיתר בניה.

6.6. פיתוח ותשתית

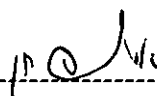
הוועדה המקומית תהיה רשאית שלא ליתן היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות : כבישים, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור גנים ויו"ב.

7. ביצוע התוכנית - ל"ר

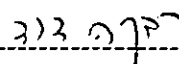
8. לוח הקצאות

מצב מוצע			←	מצב קיים/מאושר		
הקצאה במגרש	גודל מגרש במ"ר	בעלי זכות		זכויות בחלקה		בעלי זכות
2002	787.5	05132457 רבקה דוד	133		05132457 רבקה דוד	
2001	787.5/2	003313426 יהושע ירד	50%		003313426 יהושע ירד	
2001	787.5/2	003313418 אילנה חן	25%		003313418 אילנה חן	
			25%			

חתימות בעלי הזכות לאישור ההקצאה.


 אילנה חן

מאגדל מנחם, עו"ד
 מ.ד. 6760
 שמואל הנצית 24, נתניה
 טל. 09-8348877
 יהושע ירד


 רבקה דוד

9. חתימות

תאריך: 05.05.2013	חתימה:	שם: רבקה דוד, יהושע ירד, אילנה חן	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	מאנול מנוס, ע"ד מ.ר. 6760 שמואל הנציר, נתניה 09-8348877	תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 05.05.2013	חתימה:	שם: אריה פאר	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 05.05.2013	חתימה:	שם: רבקה דוד, יהושע ירד, אילנה חן	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: קק"ל ע"י מינהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 05.05.2013	חתימה:	שם: רבקה דוד	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 05.05.2013	חתימה:	שם: יהושע ירד	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	מאנול מנוס, ע"ד מ.ר. 6760 שמואל הנציר, נתניה 09-8348877	תאגיד:	
תאריך: 05.05.2013	חתימה:	שם: אילנה חן	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

