

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מסינת/מק/553/51

שם תוכנית: מגורים-רחוב בר כוכבא 20

מחוז: המרכז

מרחב תכנון מקומי: נתניה

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
ועדה מקומית נתניה אישור תוכנית מסינת/מק/553/51 הועדה הפקידתית החליטה לאשר את התכנית בשורה מס' 11 ביום 29.1.14 מחוז הועדה	

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 ומספר התוכנית	שם התוכנית	מגורים-רחוב בר כוכבא 20
שטח התוכנית	מספר התוכנית	נת/מק/553/51
מהדורות	שלב	0.586 מ"ר
סיווג התוכנית	סוג התוכנית	- מילוי תנאים למתן תוקף - מספר מהדורה בשלב 1 - תאריך עדכון המהדורה 22/11/2015 - תוכנית מפורטת - האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית - לפי סעיף בחוק 62 א(א) סעיף קטן 4 - היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. - סוג איחוד וחלוקה - האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
		- ועדה מקומית - ללא איחוד וחלוקה. - לא

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתניה**

קואורדינטה X 693775
קואורדינטה Y 187500

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**

רשות מקומית נתניה

התייחסות לתחום הרשות

- חלק מתחום הרשות

נפה השרון

יישוב נתניה

שכונה

רחוב

מספר בית

בר כוכבא

20

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8267	• מוסדר	• חלק מהגוש	537	545

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/100/ש/1	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית נת/100/ש/1 ממשיכות לחול	3459	14/06/87
נת/400/7/על תיקוניה	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית נת/400/7/ ממשיכות לחול	2844	26/08/82

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
תשריט התוכנית	• מחייב	1: 250, 1: 2500, 1: 12500		1	22/11/2015	לופטנר סבטלנה, לריסה גל	הוועדה המקומית	
הוראות התוכנית	• מחייב		13		22/11/2015	לופטנר סבטלנה, לריסה גל	הוועדה המקומית	
טבלת זכויות והוראות בניה- מצב מאושר	• מנחה			1	22/11/2015	לופטנר סבטלנה, לריסה גל	הוועדה המקומית	

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
	אנגל צבי	050213040				בר אילן 17 נתניה	09-8841101			
	אנגל מרים	050207893				בר אילן 17 נתניה	09-8841101			
	כחלון שי	034552844				בר כוכבא 20	0546986095			

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים			קרן קיימת לישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל/		רחוב מנחם בגין 124 ת"א				
• חוכר			"משכנות" חברה ליסוד שכוונות דתיות בע"מ						
• אישור זכויות	אנגל צבי ומרים	050213040 050207893			בר אילן 17 נתניה	09-8841101			

1.8.3 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	מהנדס אדריכל	לופטנר סבטלנה לריסה גל	011641081 311955090	30199 83798		התנועה הציונית נתניה	09-8821605		09-8821611	luftnerarc@walla.com
• מודד	מודד	יצחק בן-אבי	027069087	618	512306309	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

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. קביעת קווי בנין בהתאם לסעיף 62 א (א) 4.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.586
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	612.5*		612.5		יכולל 2.5% יציאה לגג מדירות בקומה עליונה
	מס' יח"ד	6		6		

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 ב'	537			
דרך	1			

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 ו'	500	85.3		מגורים ב'	500	85.3
דרך	86	14.7		דרך	86	14.7
סה"ה	586	100		סה"כ	586	100

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים ונלווים לו
4.1.2	הוראות
א.	תכנית באה לאשר מצב קיים.
ב.	על התכנית יחולו זכויות הוראות תכנית נת/100/ש/1 על תיקוניה, למעט הוראות ששונות בתכנית זו.
ג.	קווי בנין כפי שמפורט בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל חלקה (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים ב'	537	500	612.5	לפי נת' 100/נת' 1/ש/7/ 400/נת'		לפי נת' 100/נת' 1/ש/7/ 400/נת'	+ 612.5 שטחי שרות	6	12	40	21.0	4 ע"י + יציאה לגג	לפי נת' 100/נת' 1/ש/7/ 400/נת'	2.79-5	0-3.9	1.83-4	5.74-6

* קו בנין צידי 0 למחסן בלבד

6. הוראות נוספות

6.1 חניה
על התכנית יחולו תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983 .
6.2 בניה משמרת מים
בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, תמ"א/4/34/ב נמצא שטח התכנית באזור רגישות א'. באזור זה יותירו 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 מגוונים 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, ביוביס, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס, וכיו"ד.
6.5 היטל השבחה
הועדה המקומית תגבה היטל השבחה לפי החוק.

7. ביצוע התוכנית - לא רלוונטי**7.1 מימוש התוכנית - מידי**

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: אנגל צבי אנגל מרים כחלון שי	חתימה:	תאריך:
תאגיד/שם רשות מקומית:	לופטנו סבטלנה	מספר תאגיד:	

עורך התוכנית	שם: לופטנו סבטלנה לריסה גל	תאריך:	מספר תאגיד:
תאגיד:	אוריכלית לריסה גל מ.ר. 83798		

בעל עניין בקרקע - בעלים	שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד: קן קיימת לישראל	מספר תאגיד:		
בעל עניין בקרקע - חוכר	שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד: "משכנות" חברה ליסוד שכונות דתיות בע"מ	מספר תאגיד:		
בעל עניין בקרקע- אישור זכויות	שם: אנגל צבי ומרים	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:		

אדריכלות/לריסה גל
מ.ר. 83798

תוכנית מספר: נת/מק/51/ 553 שם התוכנית: מגורים – רחוב בר כוכב
אדריכלות/לריסה גל
מ.ר. 83798
עורך התוכנית: לופטנר סבטלנה, לריסה גל תאריך: 22/11/2015 חתימה: 09-8821635-30199

יעוד	מס' חלקה	גודל החלקה (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)/אחוזים						אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות													
מגורים ו'	537	500	612.5 מ"ר *122.5%=	לפי נת/100 ש/1 ו-נת/7/ 400		לפי נת/100 ש/1 ו-נת/7/ 400	122.5 + שטחי שרות	30	6	12		4 ע"ע + יציאה לגג	לפי נת/100 ש/1 ו-נת/7/ 400	5.0	4.0	4.0	6.0		

*כולל 2.5% יציאה לגג מדירות בקומה עליונה