

תכנית מס' נת/מק/53/553
מינהל הנדסה - מחלקת ת.ב.ע
מס' תכנית התקבל ביום 27.7.2013

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' נת/מק/53/553

שם תוכנית: בית מגורים-רחוב טרומפלדור 36

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>ועדה מקומית נתניה</p> <p>אישור תוכנית מס' נת/מק/53/553</p> <p>הועדה המקומית תחליט לשר את התוכנית</p> <p>בשיבת מס' 27/2/13</p> <p>מהנדס תועדה קיימת תועדה</p>	
---	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

שינוי קווי בנין לצורך הכשרת בניה קיימת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	בית מגורים-רחוב טרומפלדור 36
מספר התוכנית	1.2 שטח התוכנית	נת/מק/53/553
שלב	1.3 מהדורות	1.392 דונם
מספר מהדורה בשלב	1.4 סיווג התוכנית	מילוי תנאים למתן תוקף 1
תאריך עדכון המהדורה		06.06.13
סוג התוכנית		תכנית מפורטת
האם מכילה הוראות של תכנית כפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		כן ועדה מקומית
לפי סעיף בחוק		62 א(א) סעיף קטן 4,
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	187484
		קואורדינטה Y	694159
1.5.2 תיאור מקום		התכנית ממוקמת ברחוב טרומפלדור בצפון העיר	
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית		רשות מקומית	נתניה
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית		יישוב	נתניה
		נפה	השרון
		שכונה	טרומפלדור
		רחוב	
		מספר בית	36

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8231	מוסדר	חלק מהגוש	257	

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 בחלקות – ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית – ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
26.8.1982	2844	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/7/400 ימשיכו לחול.	שינוי	נת/7/400 על תיקוניה
14/6/1987	3459	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/100/ש/1 ימשיכו לחול.	שינוי	נת/100/ש/1
21/3/1963	1000	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/1/297 ימשיכו לחול.	שינוי	נת/1/297

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מקומית	יוסי עובד אדר'	06.06.13	לייר	14	לייר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מקומית	יוסי עובד אדר'	06.06.13	1	לייר	1:250	מחייב	תשריטת התוכנית
	ו. מקומית	יוסי עובד אדר'	06.06.13	לייר	1	לייר	לייר	טבלת זכויות 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 יזם ומגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				טרומפלדור 36 נתניה			037823853	דאואן כחלון גלית	
				טרומפלדור 36 נתניה			33803404	דאואן אריק יהודה	

1.8.2 יזם בפועל - ל"ר

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
-------	-----	--------	-------	-------	-----------	---------------------------	------------	-----------	----------------	--------------

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				רח' קק"ל 1, ת.ד. 283 ירושלים 91002	קרן קיימת לישראל				בעלים
				טרומפלדור 36 נתניה			037823853	דאואן כחלון גלית	חוכרים
				טרומפלדור 36 נתניה			33803404	דאואן אריק יהודה אחרים	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	ח.פ.	שם חברה	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ey_oved@zahav.net.il	09 - 8824028		09 - 8334848	פינסקר 20 נתניה	557148376	י. עובד אדריכל	19980	005461884	יוסי עובד	אדריכל
Ben-avi@ben-avi.co.il	09-8611444		09-8622396	רח' עמק חפר 69 נתניה	512306309	יצחק בן אבי מודדי השרון בע"מ	618	27069087	יצחק בן אבי	מודד

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 בחלק בקו בנין

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי קווי בנין לפי סעיף 62א(א)4 לחוק

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 1.392

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארך	מפורט				
		120	0	120	%	מגורים

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי. במקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – זכויות והוראות בנייה - מצב מוצע, גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כמופים				תאי שטח	יעוד
				257	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	1392	מגורים ב'		100	1392	מגורים ו

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
1. התכנית באה לאשר מצב קיים. 2. על התכנית יחולו כל הוראות התביע נת/100/ש/1 על תיקוניה, למעט הוראות ששוננו בתכנית זו. 3. השינוי בקו הבנין מתייחס ליחידה המזרחית בחלקה 257 שבגוש 8231 ויהיה ע"פ המסומן בתשריט. 4. כל בנייה ו/או תוספת מעבר לקיים בפועל ע"פ מפת מדידה מיצבית ממודד מוסמך יצחק בן אבי מתאריך 17.01.2011, תהא בתנאי חזרה לזכויות ולקווי בנין ע"פ נת/100/ש/1.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	מספר קומות	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
4/לפי תשריט	5					ע"פ תכנית מאושרת				1392	257	מגורים ב'	

* כל בנייה ו/או תוספת מעבר לקיים בפועל ע"פ מפת מדידה מיצבית ממודד מוסמך יצחק בן אבי מתאריך 17.08.2011, תהא בתנאי חזרה לזכויות ולקווי בנין ע"פ נת/100/ש/1.

6. הוראות נוספות**6.1 חניה**

על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה) תשמ"ג 1983

6.2 בניה משמרת מים

בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגוס 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 ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקי נחל וכדו'). 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 פתוח ותשתית

א. אספקת מים, חשמל מערכות ביוב, ניקוז ופינוי אשפה יבוצעו ע"פי הנחיות מה"ע.
ב. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ב.

6.4 טיפול בחומרי חפירה ומילוי

א. ככל שתידרש, לצורך הקמת הפרויקט, חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש 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 ההנחיות של משרד הפנים מיום 25/07/07 או מסמך שיחליף אותו.
ב. בשלבי ביצוע הקמת הפרויקט ינקטו כל האמצעים לצמצום פליטות אבק, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימלי, הפעלת ותחזוקת מסנני אבק במיכלי איחסון מלט, הרטבת ערימות אחסון עפר ואחסון חומרי גלם ליצור בטון במתקנים סגורים במידה האפשרית.

6.5 היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע - ל"ר


7.2 מימוש התכנית

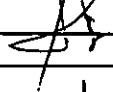

מייד

8. חתימות

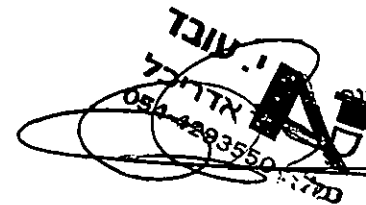
תאריך: 10.7.13	חתימה: 	שם: דאואן כחלון גלית	יזם ומגיש התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר	
תאריך: 10.7.13	חתימה: 	שם: דאואן אריק יהודה	
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר	

עובד

תאריך: 06.06.13	חתימה:  טל: 054-4283550	שם: אדריכל יוסי עובד	עורך התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד: ל"ר	

תאריך: 10.8.13	חתימה: 	שם: דאואן כחלון גלית	בעל עניין בקרקע
		תאגיד:	
תאריך: 10.7.13	חתימה: 	שם: דאואן אריק יהודה	
		תאגיד: ל"ר	
תאריך:	חתימה:	שם:	
		תאגיד: קרן קיימת לישראל	

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר



תוכנית מספר: נת/מק/53/553 שם התוכנית: בית מגורים – ברחוב טרומפלדור

עורך התוכנית: י. עובד אדריכל תאריך: 06.06.13 חתימה:

קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	מספר יח"ד	תכנית משטח (%) (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטח בניה אחוזים				גודל חלקה (מ"ר)	מס' גוש וחלקה	יעוד
צדדי מזרחי	צדדי מערבי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
											שירות	עיקרי	שירות	עיקרי			
4	4	5 מ'	ע"פ נת/100/ש/1/ונת/7/400	4 ע"פ קומת עמודים מפולשת	---	12	17	30	120% +שטחי שירות	120% +שטחי שירות	ע"פ נת/100/ש/1/ונת/7/400	--	ע"פ נת/100/ש/1/ונת/7/400	120%	1392	גוש 8231 חלקה 257	מגורים ו'

* ובנוסף 2.5% לדירות גג או יציאות לגג מדירות בקומה עליונה.
 ** חניון תת קרקעי בקווי בנין 0 צדדי ואחורי - לפי תכנית מאושרת

06/06/2013