

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

עיריית נתניה
 מינהל הנדסה - מחלקת ת.ב.ע.
 מס' תכנית
 התקן לבנים 2013-7-2013
 83/366

הוראות התוכנית

תוכנית מס' נת/מק/366/ד/8

שם תוכנית: מגורים - רח' זייד-מליחי

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית באה להסדיר קווי בניין למבנים קיימים .

שינוי בינוי במגרש.

הגדלת מספר יחידות הדיור, ללא הגדלת סך השטחים למטרות עקריות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגורים – רח' זייד – מליח

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

נת/מק/366/ד/8

מספר התוכנית

1.490 ד'

1.2 שטח התוכנית

שלב

1.3 מהדורות

- מילוי תנאים למתן תוקף

1 מספר מהדורה בשלב

20-07-2013 תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

- תוכנית מפורט

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
- כן
- ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק

- 62 א(א) סעיף קטן 4
- 62 א(א) סעיף קטן 8
- 62 א(א) סעיף קטן 9
- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

- ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

- האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי
- לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי "נתניה"

קואורדינטה X 189975
קואורדינטה Y 691075

1.5.2 תיאור מקום רחוב אלכסנדר זייד 17 בין רחוב ארולזורוב לרחוב שפרינצק בשכונת נאות גנים.

1.5.3 השויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית נתניה

התייחסות לתחום הרשות נפה השרון נתניה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית נאות גנים אלכסנדר זייד 17

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8217	מוסדר	חלק מהגוש	105	204

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	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
12/10/2008	5857	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	• שינוי	נת/366/ד
26/8/1982	2844	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	• שינוי	נת/400/7

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	הועדה המקומית נתניה	ח.קטאוי הנדסה ובנין בע"מ. ענבوسی חוסני קטאוי חוסני	05-12-2012	ל.ר	15		מחייב	הוראות התוכנית
	הועדה המקומית נתניה	ח.קטאוי הנדסה ובנין בע"מ. ענבوسی חוסני קטאוי חוסני	05-12-2012	ל.ר	1		מנחה	נספח זכויות מאושרות
	הועדה המקומית נתניה	ח.קטאוי הנדסה ובנין בע"מ. ענבوسی חוסני קטאוי חוסני	05-12-2012	2	ל.ר	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 (י)
	מליחי חנה	41352170				אלכסנדר זייד, 17	09-8341276	050-5629855			

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
	מליחי חנה	41352170				אלכסנדר זייד, 17	09-8341276	050-5629855		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים			ק.ק.ל. באמצעות מנהל מקרקעי ישראל		מנחם ביגן 125, ת"א				
• חוכר	מליחי חנה	41352170			אלכסנדר זייד 17	09-8341276	050-5629855		

1:8.4

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
kattaweh@gmail.com	09-8910661	09-8996328	בני בנימין 3, אבן יהודה טייבה 40400	511857237	ח.קטאוי הנדסה ובנין בע"מ	89298 26246 967	059437277 053695540	ענבوسی חוסני קטאוי חוסני תלאוי מדחת	אדריכל מהנדס מודד	עורך ראשי
midhhat@012.net.il	09-7990761	09-7994913								

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

- א. תוספת יח"ד.
- ב. שינוי קווי בנין.
- ג. הגדלת תכסית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- תוספת יח"ד מ-4 יח"ד ל-5 יח"ד עפ"י סעיף 8א(א) לחוק.
- שינוי קווי בנין עפ"י סעיף 4א(א) לחוק.
- הגדלת תכסית מ-40% ל-45% עפ"י סעיף 9א(א) לחוק
- הקטנת שטח הגינון מ-30% ל-25%.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית = 1.490 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר מגורים	עבר	סוג נתון כמותי
	מפורט (מ"ר) מגורים				
	938	0	938	מ"ר	מגורים
	5	1+	4	מסי 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' 13), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
		1	105	מגורים א'
		2	204	דרך

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
89.93%	1340	מגורים א'		89.93%	1340	מגורים 4 יחידות למגרש
10.07%	150			10.07%	150	דרך

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד:	
4.1.1	שימושים
א.	מגורים א'
4.1.2	הוראות
א.	"על התוכנית יחולו זכויות והוראות התכנית התקפה נת/366/ד' למעט הוראות ששנו בתכנית זו."
ב.	קוי בנין לפי המסומן בתשריט .
ג.	מרחק בין חלק מהמבנים פחות מ- 6.00 מ' לפי מפת מדידה מ- 20/05/2012

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מגורים א'	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				תכנית תא (השטח)	מספר קומות	* קווי בנין (מטר)		
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				קדמי	צדדי מערבי	צדדי דרומי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
מגורים א'	105	1340	60%	40 מ"ר ליח"ד	10%	עד-45% בנוי לפחות 25% גנון	3	מ-5.0 מ' עד 2.75 מ'	מ-3 מ' עד 1.25 מ'	מ-3 מ' עד 1.60 מ'	
דרך קיימת	204	150					1				
סה"כ		1490									

* קווי בנין עפ"י המסומן בתשריט

6. הוראות נוספות**6.1 הריסות**

המבנים והגדרות המסומנים להריסה בתכנית, יהרסו על חשבון הבעלים לשביעת רצון הוועדה ועפ"י תנאיה.

6.2 חניה

על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (תשמ"ג) 1983 ולא פחות מ-2 מקומות חניה ליח"ד "

6.3 קווי בנין

בניה חדשה ו/או תוספת בניה חוזרים לקווי בנין עפ"י תכנית תקפה.

6.4 היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע – ל.ר.****7.2 מימוש התוכנית**

תוך חמש שנים מאישורה.

8. חתימות

תאריך: 20-07-2013	חתימה: חנה ג'תי	שם: מליחי חנה	מגיש התוכנית
תאריך: 20-07-2013	חתימה: חנה ג'תי הנדסה וצנין בע"מ טלמקס 09-6667777 מ.ג. 7-1111111	שם: ח.קטאוי הנדסה ובנין בע"מ קטאוי חוסני ענבوسی חוסני	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 20-07-2013	חתימה: חנה ג'תי	שם: מליחי חנה	יזם בפועל
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 20-07-2013	חתימה: חנה ג'תי	שם: מליחי חנה	חוכר

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: נת/מק/366/ד/8 שם התוכנית מגורים – רח' אלכסנדר זייד-משפ' מליחי
 עורך התוכנית: ח. קטאוי הנדסה ובנין בע"מ (ענבوسی חוסני+קטאוי חוסני) תאריך: 20-7-13 חתימה: _____

קווי בנין	מס' קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות				עיקרי	
צדדי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת													
או אפס בקיר אטום	5.0 לרח' אלכסנדר זייד 3.0 מ' לשביל מהצפון	1	3	13.5	4	4	40%	114.92%	1540	30%	10%	40 מ"ר ליח"ד	60%	1340	105	מגורים א'